DRAF
درف

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

MAJLIS DAERAH HULU TERENGGANU

رانچڠن تمڤتن داءيره هولو ترڠڬانو,ترڠڬانو ٢٠٣٥ (ڤڠڬنتين)

Rancangan Tempatan Daerah HULU TERENGGANU, TERENGGANU 2035

(Penggantian)



JILID II

KAWALAN PERANCANGAN DAN
GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN

ISI KANDUNGAN

JILID II: KAWALAN PERANCANGAN DAN GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1	Peruntukan Penyediaan Rancangan Tempatan	1-3
1.2	Penyediaan Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) Jilid II	1-4
1.3	Struktur Kandungan Jilid II Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian)	1-6
1.4	Cara Pemakaian Jilid II Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian)	1-7

2.0 KAWALAN PEMBANGUNAN KESELURUHAN DAERAH

2.1	Guna Tanah	2-4
2.2	Pelan Guna Tanah Semasa dan Pelan Cadangan Guna Tanah 2035	2-6
2.3	Kelas Kegunaan Tanah	2-9
2.4	Penerangan Klasifikasi Guna Tanah	2-13
2.5	Intensiti Pembangunan	2-15
2.6	Zon Kawalan Pembangunan	2-22

3.0 KAWALAN PERANCANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

3.1	Pengenalan kepada Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK)	3-3
3.2	Zon Guna Tanah 2035 BP 1	3-5
3.3	Zon Guna Tanah 2035 BP 2	3-74
3.4	Zon Guna Tanah 2035 BP 3	3-124
3.5	Zon Guna Tanah 2035 BP 4	3-158
3.6	Zon Guna Tanah 2035 BP 5	3-199
3.7	Zon Guna Tanah 2035 BP 6	3-237
3.8	Zon Guna Tanah 2035 BP 7	3-268
3.9	Zon Guna Tanah 2035 BP 8	3-301
3.10	Zon Guna Tanah 2035 BP 9	3-344

4.0 GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

4.1	Garis Panduan Umum	4-4
4.2	Garis Panduan Khusus	4-5

SENARAI RAJAH

2.0 KAWALAN PEMBANGUNAN KESELURUHAN DAERAH

Rajah 2.1	Blok Perancangan Kecil (BPK) Daerah Hulu Terengganu	2-5
Rajah 2.2	Pelan Guna Tanah Semasa 2023	2-7
Rajah 2.3	Pelan Zon Guna Tanah 2035	2-8
Rajah 2.4	Bandar Kuala Berang	2-14
Rajah 2.5	Pelan Densiti Perumahan	2-18
Rajah 2.6	Pelan Nisbah Plot Perniagaan	2-19
Rajah 2.7	Pelan Nisbah Plot Perindustrian	2-20
Rajah 2.8	Pelan Kawasan Tadahan Stesen Ecrl Kuala Terengganu	2-21
Rajah 2.9	Kawasan Sensitif Alam Sekitar Daerah Hulu Terengganu 2035	2-22

3.0 KAWALAN PERANCANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

Rajah 3.1	Pelan Zon Guna Tanah BP 1 - Kuala Berang	3-7
Rajah 3.2	Pelan Risiko Bencana BP 1 - Kuala Berang	3-8
Rajah 3.3	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.1 - Bandar Kuala Berang	3-9
Rajah 3.4	Pelan Risiko Bencana BPK 1.1 - Bandar Kuala Berang	3-10
Rajah 3.5	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.2 - Batu 23	3-15
Rajah 3.6	Pelan Risiko Bencana BPK 1.2 - Batu 23	3-16
Rajah 3.7	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.3 - Kg. Butut	3-21
Rajah 3.8	Pelan Risiko Bencana BPK 1.3 - Kg Butut	3-22
Rajah 3.9	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.4 - Setengge – Kg. Gaung	3-27
Rajah 3.10	Pelan Risiko Bencana BPK 1.4 -Setengge – Kg. Gaung	3-28
Rajah 3.11	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar	3-34
Rajah 3.12	Pelan Risiko Bencana BPK 1.5 – kg. Langgar	3-35
Rajah 3.13	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin	3-41
Rajah 3.14	Pelan Risiko Bencana BPK 1.6 – Kg. Tajin	3-42
Rajah 3.15	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.7 - Tajin Barat	3-48
Rajah 3.16	Pelan Risiko Bencana BPK 1.7 -Tajin Barat	3-49
Rajah 3.17	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.8 - Kg Buluh	3-53
Rajah 3.18	Pelan Risiko Bencana BPK 1.8 - Kg Buluh	3-54
Rajah 3.19	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.9 - Kuala Por	3-60
Rajah 3.20	Pelan Risiko Bencana BPK – 1.9 Kuala Por	3-61
Rajah 3.21	Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.10 - Paya Besar	3-67
Rajah 3.22	Pelan Risiko Bencana BPK 1.10 - Paya Besar	3-68
Rajah 3.23	Pelan Zon Guna Tanah BP 2 - Tanggul	3-76
Rajah 3.24	Pelan Risiko Bencana BP 2 - Tanggul	3-77
Rajah 3.25	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.1 - Bandar Ajil	3-78
Rajah 3.26	Pelan Risiko Bencana BPK 2.1 - Bandar Ajil	3-79
Rajah 3.27	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.2 - Industri Ajil	3-85
Rajah 3.28	Pelan Risiko Bencana BPK 2.2 - Industri Ajil	3-86
Rajah 3.29	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg Jak	3-92
Rajah 3.30	Pelan Risiko Bencana BPK 2.3 - Bukit Perah – Kg Jak	3-93
Rajah 3.31	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.4 – Pertang	3-98
Rajah 3.32	Pelan Risiko Bencana BPK 2.4 – Pertang	3-99
Rajah 3.33	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir	3-104
Rajah 3.34	Pelan Risiko Bencana BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir	3-105
Rajah 3.35	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.6 - Binjai Kertas	3-111
Rajah 3.36	Pelan Risiko Bencana BPK 2.6 – Binjai Kertas	3-112
Rajah 3.37	Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.7 - Tanggul Tengah	3-119
Rajah 3.38	Pelan Risiko Bencana BPK 2.7 - Tanggul Tengah	3-120
Rajah 3.39	Pelan Zon Guna Tanah BP 3 - Kuala Telemung	3-126
Rajah 3.40	Pelan Risiko Bencana BP 3 - Kuala Telemung	3-127
Rajah 3.41	Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.1 - Kuala Telemong	3-128
Rajah 3.42	Pelan Risiko Bencana BPK 3.1 - Kuala Telemong	3-129
Rajah 3.43	Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.2 - Pasir Tinggi – Tapu	3-136
Rajah 3.44	Pelan Risiko Bencana BPK 3.2 - Pair Tinggi – Tapu	3-137
Rajah 3.45	Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.3 - Chepoh – Getang	3-144
Rajah 3.46	Pelan R3-148isiko Bencana BPK 3.3 - Chepoh – Getang	3-145
Rajah 3.47	Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.4 - Bukit Tadok – Pelam	3-151
Rajah 3.48	Pelan Risiko Bencana BPK 3.4 - Bukit Tadok – Pelam	3-152
Rajah 3.49	Pelan Zon Guna Tanah BP 4 - Hulu Telemung	3-160
Rajah 3.50	Pelan Risiko Bencana BP 4 - Hulu Telemung	3-161
Rajah 3.51	Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.1 - Tengkawang - Kuala Ping	3-162
Rajah 3.52	Pelan Risiko Bencana BPK 4.1 - Tengkawang - Kuala Ping	3-163
Rajah 3.53	Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.2 - Matang – Nibong	3-170
Rajah 3.54	Pelan Risiko Bencana BPK 4.2 - Matang – Nibong	3-171
Rajah 3.55	Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.3 - Teris – Jeneris	3-177
Rajah 3.56	Pelan Risiko Bencana BPK 4.3 - Teris – Jeneris	3-178
Rajah 3.57	Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.4 - Kg Baung - Payang Kayu	3-185
Rajah 3.58	Pelan Risiko Bencana BPK 4.4 - Kg. Baung - Payang Kayu	3-186
Rajah 3.59	Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.5 - Pasir Dula – Gawi	3-192
Rajah 3.60	Pelan Risiko Bencana BPK 4.5 - Pasir Dula - Gawi	3-193
Rajah 3.61	Pelan Zon Guna Tanah BP 5 - Jenagur	3-201
Rajah 3.62	Pelan Risiko Bencana BP 5 - Jenagur	3-202
Rajah 3.63	Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.1 - Kg Pauh - Pasir Nering	3-203
Rajah 3.64	Pelan Risiko Bencana BPK 5.1 Kg. Pauh - Pasir Nering	3-204
Rajah 3.65	Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.2 - Kg. Jenagur	3-211
Rajah 3.66	Pelan Risiko Bencana BPK 5.2 - Kg. Jenagur	3-212
Rajah 3.67	Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.3 - Kg Lerek – Tapah	3-220
Rajah 3.68	Pelan Risiko Bencana BPK 5.3 - Kg. Lerek – Tapah	3-221
Rajah 3.69	Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.4 - Felcra Bukit Kepah	3-228
Rajah 3.70	Pelan Risiko Bencana BPK 5.4 - Felcra Bukit Kepah	3-229
Rajah 3.71	Pelan Zon Guna Tanah BP 6 - Tersat	3-239
Rajah 3.72	Pelan Risiko Bencana BP 6 - Tersat	3-240
Rajah 3.73	Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.1 - Kg Bukit Gemuroh - Kg. Kemat	3-241
Rajah 3.74	Pelan Risiko Bencana BPK 6.1 - Kg. Bukitt Gemuroh - Kg. Kemat	3-242
Rajah 3.75	Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.2 - Kg Padang Setar – Cheting	3-248
Rajah 3.76	Pelan Risiko Bencana BPK 6.2 - Kg. Padang Setar – Cheting	3-249
Rajah 3.77	Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.3 - Sekayu	3-256
Rajah 3.78	Pelan Risiko Bencana BPK 6.3 - Sekayu	3-257
Rajah 3.79	Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.4 - Hutan Simpan Terengganu Tambahan	3-264
Rajah 3.80	Pelan Risiko Bencana BPK 6.4 - Hutan Simpan Terengganu Tambahan	3-265
Rajah 3.81	Pelan Zon Guna Tanah BP 7 - Hulu Berang	3-270

SENARAI RAJAH

Rajah 3.82	Pelan Risiko Bencana BP 7 - Hulu Berang	3-270
Rajah 3.83	Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.1 - Ajal – Menerong	3-271
Rajah 3.84	Pelan Risiko Bencana BPK 7.1 - Ajal – Menerong	3-272
Rajah 3.85	Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.2 - Lubuk Periuk	3-273
Rajah 3.86	Pelan Risiko Bencana BPK 7.2 - Lubuk Periuk	3-281
Rajah 3.87	Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.3 - Tersat - Pasir Pelata	3-290
Rajah 3.88	Pelan Risiko Bencana BPK 7.3 - Tersat - Pasir Pelata	3-291
Rajah 3.89	Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.4 - Hutan Simpan Pasir Raja	3-298
Rajah 3.90	Pelan Risiko Bencana BPK 7.4 - Hutan Simpan Pasir Raja	3-299
Rajah 3.91	Pelan Zon Guna Tanah BP 8 - Penghulu Diman	3-303
Rajah 3.92	Pelan Risiko Bencana BP 8 - Penghulu Diman	3-304
Rajah 3.93	Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.1 - Tok Randok - Bukit Apit	3-305
Rajah 3.94	Pelan Risiko Bencana BPK 8.1 - Ton Randok - Bukit Apit	3-306
Rajah 3.95	Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.2 - Bukit Diman	3-312
Rajah 3.96	Pelan Risiko Bencana BPK 8.2 - Bukit Diman	3-313
Rajah 3.97	Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.3 - Pela - Bukit Bading	3-322
Rajah 3.98	Pelan Risiko Bencana BPK 8.3 - Pela - Bukit Bading	3-323
Rajah 3.99	Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.4 - Jerangau - Landas – Mardi	3-329
Rajah 3.100	Pelan Risiko Bencana BPK 8.4 - Jerangau - Landas – Mardi	3-330
Rajah 3.101	Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.5 - Penghulu Diman Timur	3-337
Rajah 3.102	Pelan Risiko Bencana BPK 8.5 - Penghulu Diman Timur	3-338
Rajah 3.103	Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.6 - Penghulu Diman Barat	3-340
Rajah 3.104	Pelan Risiko Bencana BPK 8.6 - Penghulu Diman Barat	3-341
Rajah 3.105	Pelan Zon Guna Tanah BP 9 - Hulu Terengganu	3-346
Rajah 3.106	Pelan Risiko Bencana BP 9 - Hulu Terengganu	3-347
Rajah 3.107	Pelan Zon Guna Tanah BPK 9.1 - Pengkalan Gawi	3-348
Rajah 3.108	Pelan Risiko Bencana BPK 9.1 - Pengkalan Gawi	3-349
Rajah 3.109	Pelan Zon Guna Tanah BPK 9.3 - Pulau Bayas	3-354
Rajah 3.110	Pelan Risiko Bencana BPK 9.3 - Pulau Bayas	3-355
Rajah 3.111	Pelan Zon Guna Tanah BPK 9.4 - Tasik Kenyir	3-358
Rajah 3.112	Pelan Risiko Bencana BPK 9.4 - Tasik Kenyir	3-359

4.0 GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

Rajah 4.1	Cadangan Zon Aktiviti Rekreasi Air	4-8
Rajah 4.2	Ilustrasi Pembangunan Menyeluruh *Sponge City*	4-12
Rajah 4.3	Contoh Reka Bentuk Swale Drain	4-12
Rajah 4.4	Laluan Rangkaian Laluan Basikal Atas Jalan Sedia Ada	4-13
Rajah 4.5	Laluan Rangkaian Laluan Basikal Ekslusif di Pulau Poh	4-13
Rajah 4.6	Keratan Rentas Laluan Basikal Non-Exclusive dan Laluan Basikal Ekslusif	4-13
Rajah 4.7	Contoh-contoh Reka Bentuk Laluan Basikal	4-13
Rajah 4.8	Zon penampan bagi penternakan ayam	4-14
Rajah 4.9	Kemudahan yang disediakan kepada mangsa bencana di PPK	4-17
Rajah 4.10	Collapsible Tent (C-Tent) dan Mobile Partition (MOPAR) yang disediakan oleh Agensi Pengurusan Bencana Negara (NADMA) untuk kegunaan di PPS	4-17
Rajah 4.11	Contoh reka bentuk menara evakuasi vertikal di negara Thailand.	4-17
Rajah 4.12	Taburan Sumber Mineral Berlogam dan Bukan Berlogam di Daerah Hulu Terengganu	4-18
Rajah 4.13	Contoh Kawasan Lot Kecil dan Lot Lidi di Kg Gaung, Kuala Berang	4-19

SENARAI JADUAL

2.0 KAWALAN PEMBANGUNAN KESELURUHAN DAERAH

Jadual 2.1	Perincian Unjuran Guna Tanah bagi Daerah Hulu Terengganu sehingga Tahun 2035	2-4
Jadual 2.2	Perincian Guna Tanah Semasa dan Zon Guna Tanah Daerah Hulu Terengganu	2-6
Jadual 2.3	Klasifikasi Guna Tanah	2-9
Jadual 2.4	Jadual Kelas Kegunaan Tanah	2-12
Jadual 2.5	Kategori Kepadatan Perumahan	2-15
Jadual 2.6	Komponen Kemudahan Sokongan Perumahan	2-15
Jadual 2.7	Kawalan Nisbah Plot Perniagaan dan Perindustrian	2-15
Jadual 2.8	Kawalan Keseluruhan Intensiti Pembangunan Daerah Hulu Terengganu	2-16
Jadual 2.9	Kawalan Kawasan *Plinth*	2-17
Jadual 2.10	Zon Kawalan Pembangunan	2-23

3.0 KAWALAN PERANCANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

Jadual 3.1:	Blok Perancangan Kecil bagi BP1 Kuala Berang	3-6
Jadual 3.2:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 1: Kuala Berang	3-6
Jadual 3.3:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang	3-11
Jadual 3.4:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2 – Batu 23	3-17
Jadual 3.5:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3 – Kg. Butut	3-23
Jadual 3.6:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 – Setennge - Gaung	3-29
Jadual 3.7:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 – Langgar	3-36
Jadual 3.8:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 – Tajin	3-43
Jadual 3.9:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7 – Tajin Barat	3-50
Jadual 3.10:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 – Kg. Buluh	3-55
Jadual 3.11:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 – Kuala Por	3-62
Jadual 3.12:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 – Paya Besar	3-69
Jadual 3.13:	Blok Perancangan Kecil bagi BP2 Tanggul	3-75
Jadual 3.14:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 2: Tanggul	3-75
Jadual 3.15:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 – Bandar Ajil	3-80
Jadual 3.16:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 – Industri Ajil	3-87
Jadual 3.17:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 –Kg Bukit Perah – Kg Jak	3-94
Jadual 3.18:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4 –Pertang	3-100
Jadual 3.19:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 –Kg. Kuala Kejir	3-106
Jadual 3.20:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 –Binjai Kertas	3-113
Jadual 3.21:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7 –Tanggul Tengah	3-121
Jadual 3.22:	Blok Perancangan Kecil bagi BP3 Kuala Telemung	3-125
Jadual 3.23:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 3: Kuala Telemung	3-125
Jadual 3.24:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 - Kuala Telemung	3-130
Jadual 3.25:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 - Pasir Tinggi - Tapu	3-135
Jadual 3.26:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 - Chepoh - Getang	3-146
Jadual 3.27:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 - Bukit Tadok - Pelam	3-153
Jadual 3.28:	Blok Perancangan Kecil bagi BP4 Hulu Telemung	3-159
Jadual 3.29:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 4: Hulu Telemung	3-159
Jadual 3.30:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang - Kuala Ping	3-164
Jadual 3.31:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 – Matang - Nibong	3-172
Jadual 3.32:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris - Nibong	3-179
Jadual 3.33:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 – Kg. Baung - Payang Kayu	3-187
Jadual 3.34:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 – Pasir Dula - Gawi	3-194
Jadual 3.35:	Blok Perancangan Kecil bagi BP5 Jenagut	3-200
Jadual 3.36:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 5: Jenagur	3-200
Jadual 3.37:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 : Kg. Pauh - Pasir Nering	3-205
Jadual 3.38:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 : Kg. Jenagur	3-213
Jadual 3.39:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 : Kg. Lerek - Tapah	3-222
Jadual 3.40:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 : FELCRA Bukit Kepah	3-230
Jadual 3.41:	Blok Perancangan Kecil bagi BP6 Tersat	2-238
Jadual 3.42:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 6: Tersat	2-238
Jadual 3.43:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 –Kg. Bukit Gemuruh - Kg. Kemat	3-243
Jadual 3.44:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar - Cheting	3-250
Jadual 3.45:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu	3-258
Jadual 3.46:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.4 – Hutan Simpan Terengganu Tambahan	3-266
Jadual 3.47:	Blok Perancangan Kecil bagi BP7 Hulu Berang	3-269
Jadual 3.48:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 7: Hulu Berang	3-269
Jadual 3.49:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal - Menerong	3-274
Jadual 3.50:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk	3-283
Jadual 3.51:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat - Pasir Pelata	3-292
Jadual 3.52:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.4 – Hutan Simpan Pasir Raja	3-300
Jadual 3.53:	Blok Perancangan Kecil bagi BP8 Penghulu Diman	3-302
Jadual 3.54:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 8: Penghulu Diman	3-302
Jadual 3.55:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1–Tok Randok -Bukit Apit	3-307
Jadual 3.56:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman	3-314
Jadual 3.57:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 – Pela - Bukit Bading	3-324
Jadual 3.58:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 –Jerangau – Landas - MARDI	3-331
Jadual 3.59:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.5 – Penghulu Diman Timur	3-339
Jadual 3.60:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.6 – Penghulu Diman Barat	3-342
Jadual 3.61:	Blok Perancangan Kecil bagi BP9 Hulu Terengganu	3-345
Jadual 3.62:	Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 9: Hulu Terengganu	3-345
Jadual 3.63:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.1 – Pengkalan Gawi	3-350
Jadual 3.64:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.2 – Pulau Bayas	3-356
Jadual 3.65:	Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.3 – Tasik Kenyir	3-360

SENARAI JADUAL

4.0 GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

Jadual 4.1	Senarai Garis Panduan Umum yang Perlu dirujuk Mengikut Sektor	4-4
Jadual 4.2	Senarai Garis Panduan Khusus	4-5
Jadual 4.3	Aspek Piawaian Pembangunan di Kawasan Zon Tiada Pembangunan	4-6
Jadual 4.4	Aspek Piawaian Pembangunan di Kawasan Zon Pembangunan Terkawal	4-6
Jadual 4.5	Aspek Piawaian Pembangunan Aktiviti Pelancongan bagi Chalet Atas Air di Tasik Kenyir	4-7
Jadual 4.6	Aspek Piawaian Aktiviti Pelancongan Rekreasi Air di Tasik Kenyir	4-8
Jadual 4.7	Luas Kawasan Berenang dan Bilangan Penyelamat	4-8
Jadual 4.8	Aspek Piawaian Aktiviti Ekopelancongan yang Tidak Mencemarkan Alam Sekitar di Tasik Kenyir	4-8
Jadual 4.9	Aspek Piawaian Pembangunan Bagi Aktiviti Perlombongan Pasir	4-9
Jadual 4.10	Kategori Kemudahan Awam dan Cadangan Aktiviti Digalakkan	4-10
Jadual 4.11	Perincian Komponen *Sponge City*	4-11
Jadual 4.12	Perincian Kawalan / Keperluan / Piawaian Laluan Basikal	4-12
Jadual 4.13	Perincian Piawaian Unggas	4-14
Jadual 4.14	Garis Panduan Khusus Jenis Kawasan Perindustrian Dan Keperluan Zon Penampan	4-15
Jadual 4.15	Jenis Zon Penampan	4-15
Jadual 4.16	Konsep Pembangunan dan Reka Bentuk bagi Pembangunan Pusat Pemindahan Kekal (PPK)	4-16
Jadual 4.17	Konsep Pembangunan dan Reka Bentuk bagi Menara Evakuasi Vertikal	4-17
Jadual 4.18	Zon Penampan bagi Perlombongan Sumber Mineral di Daerah Hulu Terengganu	4-18
Jadual 4.19	Contoh Aplikasi Elemen Bandar Pintar di Daerah Hulu Terengganu	4-20

SINGKATAN KATA

APTVM	Arahan Prosedur Tetap Veterinar
BATNEEC	*Best Available Technology Not Entailing Excessive Costs*
BIOECODS	Sistem Saliran dan Perparitan yang Berasaskan Bio-Ekologika
BIPV	*Building Integrated PV*
BP	Blok Perancangan
BP1	Kuala Berang
BP2	Tanggul
BP3	Kuala Telemung
BP4	Hulu Telemung
BP5	Jenagur
BP6	Tersat
BP7	Hulu Berang
BP8	Penghulu Diman
BP9	Hulu Terengganu
BPK	Blok Perancangan Kecil
CCVC	*Cureand Care Vocational Centre*
CFS	*Central Forest Spine*
C-Tent	*Collapsible Tent*
EIA	Penilaian Impak Alam Sekitar
ECRL	*East Coast Rail Link*
EM	*Effective Microorganism*
EV	Kenderaan Elektrik
ESCP	*Erosion and Sediment Control Plan*
GIS	Sistem Maklumat Geografi
GPP	Garis Panduan Perancangan
HIA	Penilaian Impak Warisan
HSK	Hutan Simpanan Kekal
IPD	Ibu Pejabat Polis Daerah
IPK	Ibu ejabat Polis Kontijen
JAS	Jabatan Alam Sekitar
JKR	Jabatan Kerja Raya
JPN	Jawatankuasa Perancang Negeri
JPS	Jabatan Pengairan dan Saliran
JPV	Jabatan Perkhidmatan Veterinar
Kg	Kampung
kp	Kaki Persegi
KGT	Kelas Guna Tanah
km	Kilometer
KSAS	Kawalan Sensitif Alam Sekitar
KTN	Kanun Tanah Negara
LAUT	Lembaga Sumber Air Terengganu
LAPS	Lesen Penggubahan Sumber
LPS	Lesen Pendudukan Sementara
LPT2	Lebuhraya Pantai Timur 2
LRA	Loji Rawatan Air
m	Meter
MDHT	Majlis Daerah Hulu Terengganu
MOPAR	*Mobile Partition*
MSMA	Manual Saliran Mesra Alam
MW	Megawatt
NADMA	Agensi Pengurusan Bencana Negara
NH3	Gas Ammonia
OKU	Orang Kurang Upaya
ORS	*Off-River Storage*
OSD	*On-Site Detention*
OSC	Jawatankuasa Kelulusan Setempat
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PE	Pencawang Elektrik
PIRECFS	*Pelan Induk Rangkaian Ekologi Central Forest Spine*
PKOB	Pusat Kawalan Operasi Bencana
PMU	Pencawang Masuk Utama
PPU	Pencawang Pembahagi Utama
PPHT	Pusat Pentadbiran Hulu Terengganu
ppm	*Public Performance Malaysia*
PPK	Pusat Pemindahan Kekal
PPS	*Point Prevalence Survey*
PPSIA	Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial
(P)	Penggantian
RMK12	Rancangan Malaysia Kedua Belas
RMMT	Rumah Mampu Milik Terengganu
RKBPM	Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia
RTD	Rancangan Tempatan Daerah
R&D	*Research and Development*
SATU	Syarikat Air Terengganu
SeGP	Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu
SDGs	*Sustainable Development Goals*
Sg	Sungai
SPAH	Penggunaan Semula Air Hujan
TIA	Penilaian Impak Trafik
TLK	Tempat Letak Kenderaan
TM	Telekom Malaysia
TSS	*Total Suspended Solid*
Wi-Fi	*Wireless Fidelity*

RTDHT 2035 (P)

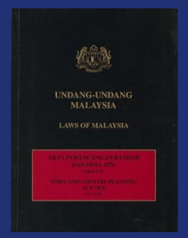
BAB 01

PENDAHULUAN

1.1 Peruntukan Penyediaan Rancangan Tempatan
1.2 Penyediaan Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) Jilid II
1.2.1 Objektif Kawalan Pembangunan dan Garis Panduan Perancangan
1.2.2 Prinsip Pembangunan Berlandaskan Konsep Pembangunan Seimbang
1.2.3 Rujukan Kawalan Perancangan dan Penggunaan Kelas Kegunaan Tanah (KGT)
1.3 Struktur Kandungan Jilid II Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian)
1.4 Cara Pemakaian Jilid II Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian)



BAB 01 PENDAHULUAN







1.1 Peruntukan Penyediaan Rancangan Tempatan

Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) adalah berdasarkan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) Subseksyen 12 (3). Ia juga disediakan bagi menterjemah perancangan di peringkat nasional seperti RMK12, Rancangan Fizikal Negera Ke 4, Rancangan Struktur Negeri Terengganu 2050 serta perancangan lain yang berkaitan Daerah Hulu Terengganu. Rancangan Tempatan ini disediakan dalam dua (2) dokumen/Jilid iaitu:

Jilid I : HALA TUJU DAN STRATEGI PEMBANGUNAN DAERAH
Merangkumi cadangan terperinci setiap sektor yang berkaitan bagi perancangan menjelang 2035. Ia juga turut menekankan aspek berikut:

- Cadangan tapak yang bersesuaian
- Komponen pembangunan
- Agensi pelaksana dan sokongan
- Anggaran jangkamasa pelaksanaan projek
- Anggaran kos setiap projek/program
- Ilustrasi terperinci konsep cadangan projek/program
- Pengurusan dan pelaksanaan projek
- Penilaian kemampanan projek/program

Jilid II : KAWALAN PEMBANGUNAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN
Merupakan dokumen utama bagi rujukan agensi pelaksana, pemaju, penduduk dan pihak berkepentingan yang lain dalam perincian kawasan pembangunan di setiap lot. Ia juga merangkumi garis-garis panduan khusus bagi perancangan dan pembangunan daerah Hulu Terengganu. Berikut merupakan aspek utama Jilid II:

- Zon Guna Tanah 2035 mengikut Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Intensiti pembangunan
- Kelas kegunaan tanah dan bangunan
- Garis panduan khusus

1.2 PENYEDIAAN DRAF RTD HULU TERENGGANU, TERENGGANU 2035 (PENGGANTIAN) JILID II

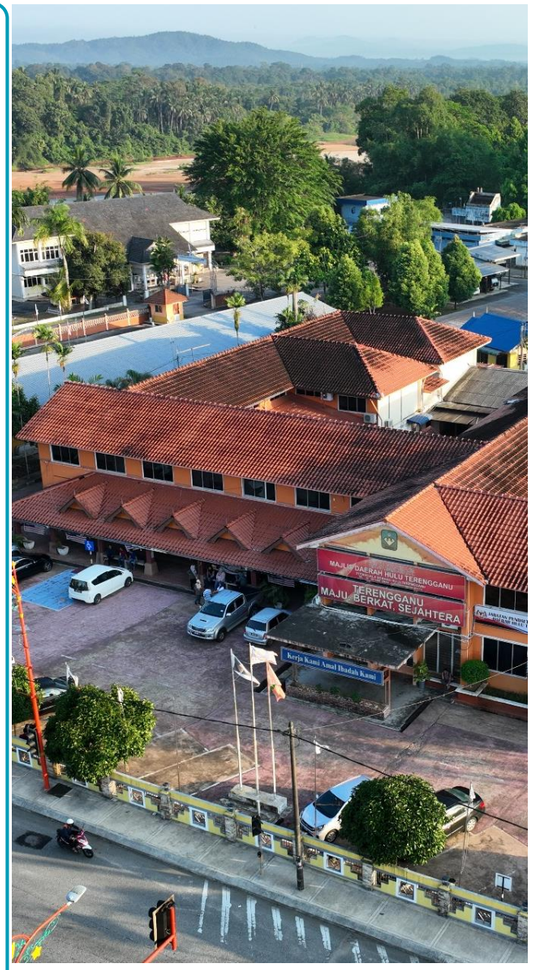
Dokumen Jilid II RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) merupakan dokumen yang disediakan secara khusus bagi menyokong cadangan dan penyataan bertulis yang telah dinyatakan di dalam Jilid I serta berperanan sebagai dokumen bagi Parameter Kawalan Perancangan bagi Daerah Hulu Terengganu. Dokumen ini menjadi rujukan utama bagi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) serta semua pihak yang terlibat secara langsung dalam proses pertimbangan permohonan Kebenaran Merancang pembangunan Daerah Hulu Terengganu sehingga tahun 2035. Dokumen Jilid II memperincikan aspek-aspek berkenaan zon guna tanah, intensiti pembangunan dan kawalan perancangan yang berkaitan. Dokumen ini digunapakai secara menyeluruh bagi seluruh tanah dan pembangunan di Daerah Hulu Terengganu dibawah kuasa pentadbiran Majlis Daerah Hulu Terengganu (MDHT) sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

1.2.1 Objektif Jilid II (Kawalan Pembangunan dan Garis Panduan Perancangan)

Objektif atau tujuan utama Jilid II khususnya adalah bagi mengawal pembangunan daerah Hulu Terengganu menjelang tahun 2035 adalah seperti berikut:

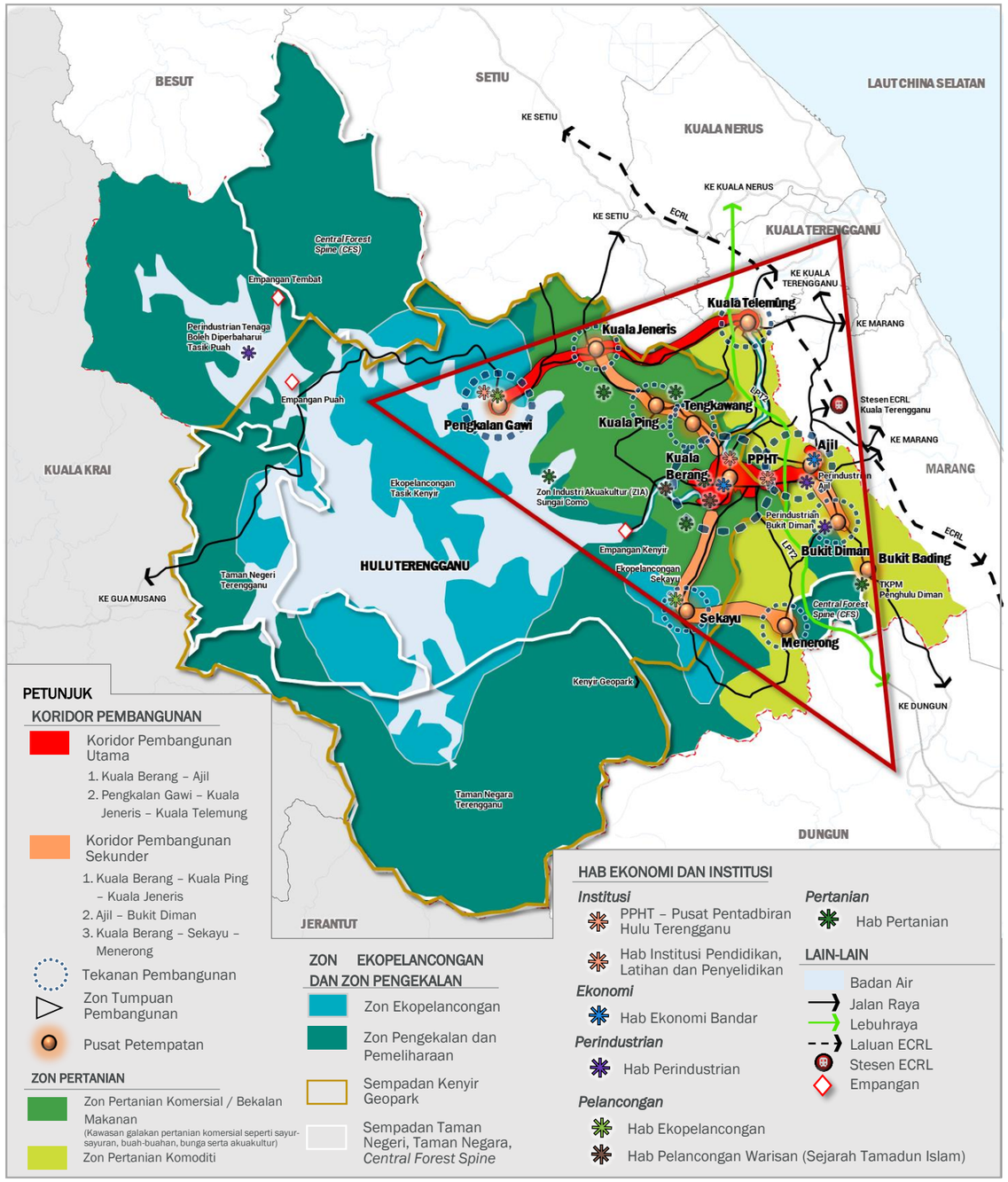
OBJEKTIF

1. Menterjemah cadangan projek/program Jilid I dalam bentuk zon guna tanah bagi setiap lot
2. Menjadi asas rujukan dan panduan bagi kawalan pembangunan dari segi zon-zon yang terdapat di dalam peta cadangan, aktiviti guna tanah, guna bangunan, perlesenan dan intensiti pembangunan
3. Memenuhi keperluan penduduk dan ekonomi daerah masa hadapan (2035) melalui pengezonan kemudahan keperluan penduduk
4. Memelihara aset sumber semula jadi, alam sekitar, kawasan warisan dan mengambil kira implikasi risiko bencana melalui pengezonan kawasan dipelihara dan menentukan lapisan kawalan pembangunan
5. Menetapkan piawaian khusus perancangan dan pembangunan daerah sebagai panduan perancangan yang lebih efisien, selamat dan harmoni.



1.2.2 Prinsip Kawalan Pembangunan Berlandaskan Konsep Pembangunan Seimbang

Pembentukan konsep bagi Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) mengambil kira perancangan berdasarkan kepada pendekatan Pembangunan Seimbang yang menekankan kepada aspek kelestarian alam sekitar dan pemajuan perbandaran di kawasan terpilih dalam perancangan pembangunan. Konsep pembangunan spatial dirancang berdasarkan kepada kawasan tersedia untuk pembangunan, kekuatan daerah serta potensi pertumbuhan ekonomi ke arah mencipta perbandaran yang boleh didiami secara sejahtera.



1.2.3 Rujukan Kawalan Perancangan dan Penggunaan Kelas Kegunaan Tanah (KGT)

Kawalan Perancangan bagi keseluruhan Daerah Hulu Terenganu dirujuk bersama dengan beberapa akta, undang-undang kecil, enakmen serta lain-lain dasar dan garis panduan yang berkaitan bagi Daerah Hulu Terengganu bagi memastikan perancangan di Daerah Hulu Terengganu mengikut peruntukan undang-undang. Jenis pembangunan dan aktiviti dibenarkan akan dikawal berdasarkan kepada Kelas Kegunaan Tanah (KGT) bagi memastikan tiada aktiviti pembangunan yang tidak dibenarkan bagi sesuatu kawasan dibenarkan untuk dibangunkan. KGT disediakan bagi membantu dalam menjadi rujukan untuk;

1. Mempertimbang permohonan Kebenaran Merancang penuh dan tempoh terhad serta permohonan tukar guna bangunan di pihak Majlis Daerah Hulu Terengganu.
2. Memproses permohonan penukaran syarat penggunaan tanah dan tukar guna bangunan serta permohonan pemajuan tanah di Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) Hulu Terengganu.
3. Mempertimbang permohonan lesen tred, perniagaan dan perindustrian serta lain-lain kegunaan bangunan di Daerah Hulu Terengganu.
4. Rujukan agensi-agensi Kerajaan dan Negeri bagi mempertimbang kelulusan permohonan pembangunan serta kajian-kajian lanjutan di Daerah Hulu Terengganu.
5. Pemilik tanah meneliti pemajuan dan aktiviti yang dibenarkan di atas tanah mereka.

Penggunaan Jilid II perlu dibaca bersama dengan:

Akta	1. Kanun Tanah Negara 2. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) 3. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) 4. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) 5. Akta Pengangkutan Jalan, 1987 (Akta 333) 6. Akta Kualiti Alam Sekitar 1974 7. Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 8. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) 9. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) 10. Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 2007 11. Akta Pemusnahan Serangga Pembawa Penyakit 1975 12. Akta Makanan 1983 13. Akta Pemuliharaan Hidupan Liar 2010 (Akta716) 14. Lain-lain Akta berkaitan
Undang-Undang Kecil	1. Undang-Undang Kecil Iklan (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1983 2. Undang-Undang Kecil (Mengkompaun Kesalahan) (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1983 3. Undang-Undang Kecil Iklan Pilihanraya (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1990 4. Undang-Undang Kecil Pasar (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 5. Undang-Undang Kecil Penjaja (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1993 6. Undang-Undang Kecil Pasar Malam/Sehari (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1993 7. Undang-Undang Kecil Taman (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1992 8. Undang-Undang Kecil Tred, Perniagaan dan Perindustrian (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1989 9. Undang-Undang Kecil Haiwan Merayau (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 10. Undang-Undang Kecil Tandas Awam (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1992 11. Undang-Undang Kecil Pemungutan, Pembuangan dan Pelupusan Sampah Sarap (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1992 12. Undang-Undang Kecil Kebersihan Awam (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1994 13. Undang-Undang Kecil Pelesenan Tempat Letak Kereta Persendirian (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1994
	14. Undang-Undang Kecil Vandalisme (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1995 15. Undang-Undang Kecil Peruntukan Mengenai Lesen Bersesama (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 16. Kaedah-kaedah Majlis Daerah Hulu Terengganu (Kelakuan dan Tatatertib Pegawai) 1985 17. Undang-Undang Kecil Pelesenan Tred, Perniagaan dan Perindustrian (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 2013 18. Boarding House Rules 1948 19. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 20. Undang-Undang Kecil (Mengkompaun Kesalahan) Jalan, Parit dan Bangunan (Terengganu) 1984 21. Undang-Undang Kecil Kerja Tanah (Majlis Daerah Hulu Terengganu) 1992 22. Undang-Undang Kecil Bangunan (Terengganu) (Pindaan) 2013 23. Lain-lain Undang-Undang Kecil berkaitan
Enakmen	1. Enakmen Hiburan dan Tempat-tempat Hiburan 2002 2. Enakmen Mineral (Terengganu) (Pindaan) 2022 3. Enakmen Tanah Simpan Bagi Orang-orang Melayu (Pindaan) 2022 4. Enakmen Taman Negeri Terengganu (Pindaan) 2021 5. Enakmen Taman Negara Terengganu 1939, No.6 6. Enakmen Sumber Air (Terengganu) 2020 7. Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam 1986 8. The Boarding House Enactmen 1356 9. Lain-lain Enakmen berkaitan
Lain-lain Dasar dan Garis Panduan	1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) 2. Garis Panduan MSMA Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) 3. Garis Panduan Perancangan Bandar Rendah Karbon dan Berdaya Tahan Perubahan Iklim 4. Garis Panduan Perancangan Bandar Berdaya Tahan Bencana di Malaysia 5. Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau 6. Panduan Pelaksanaan Inisiatif Pembangunan Kejiranan Hijau 7. Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi 8. Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (PIRECFS) 2022 9. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Ladang Solar 10. Kaedah-Kaedah Peraturan Hal Ehwal Agama Islam (Peraturan-Peraturan Tanah Perkuburan Islam) 1992 11. Kaedah -Kaedah Hiburan Dan Tempat-Tempat Hiburan 2003 12. Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am)(Terengganu)2012 13. Kaedah-Kaedah Kelayakan Orang Yang Boleh Menyedia Atau Mengemuka Pelan Serta Dokumen Untuk Kebenaran Merancang (Terengganu) 2016 14. Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Terengganu) 2020 15. Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Pemajuan Tanah Tinggi Dan Lereng Bukit) Negeri Terengganu 2020 16. Lain-lain garis panduan yang berkaitan



1.3 STRUKTUR KANDUNGAN DRAF RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) JILID II

Penyediaan dokumen Jilid II bagi Draf RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) ini meliputi dua (2) komponen utama yang perlu dirujuk sebagai proses kawalan pembangunan Daerah Hulu Terengganu oleh pihak Majlis Daerah Hulu Terengganu (MDHT) dan sebagai panduan perancangan masa hadapan kepada pemaju, penduduk dan agensi berkepentingan yang lain. Berikut merupakan komponen utama Jilid II:

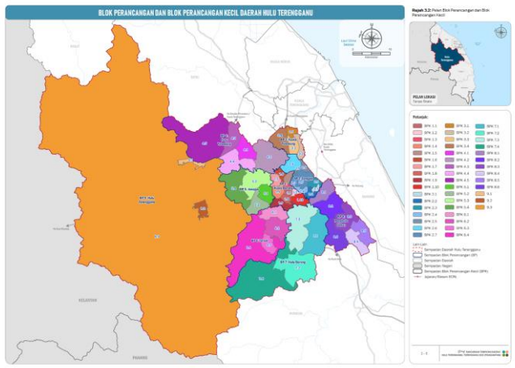
a) Kawalan pembangunan dan intensiti pembangunan; dan

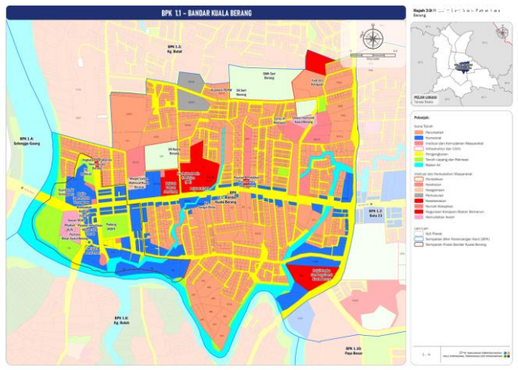
b) Garis panduan perancangan (GPP) khusus

a. Kawalan Pembangunan dan Intensiti Pembangunan

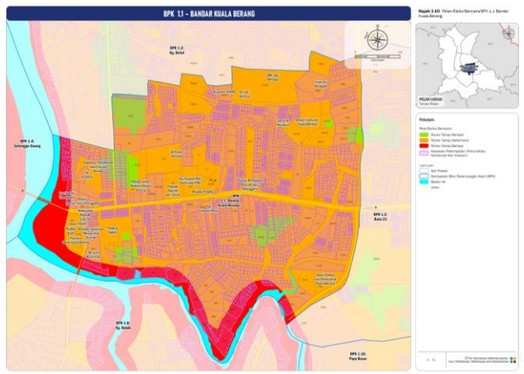
Kawalan pembangunan merujuk kepada perancangan zon guna tanah, kelas kegunaan tanah atau bangunan dan intensiti pembangunan masa hadapan. Ia adalah sebagai asas pertimbangan bagi kegunaan mana-mana tanah atau bangunan di Daerah Hulu Terengganu di mana ia turut mengambil kira aspek pengawalan keadaan fizikal seperti pembangunan semula, pembaharuan semula kawasan dan retrofit bangunan. Ia juga turut mengambil kira kawalan pembangunan terhadap aset sumberjaya dan implikasi pembangunan tersebut kepada pemeliharaan alam sekitar serta perancangan dan pembangunan yang rentan kepada risiko bencana. Berikut merupakan struktur kawalan pembangunan:

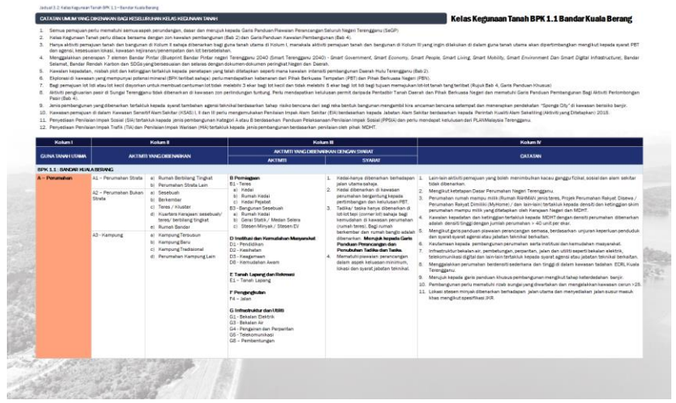
Pelan Zon Guna Tanah Lapisan Kawalan Pembangunan 2035 mengikut Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK)





Pelan Bencana dan Jadual Kelas Kegunaan Tanah





b. Garis Panduan Kawalan Pembangunan

Garis panduan khusus Daerah Hulu Terengganu disediakan bagi memandu perancangan dan pembangunan daerah meliputi pelbagai aspek yang menjadi fokus ke arah daerah sejahtera dan berdaya tahan. Garis panduan tersebut merupakan dokumen tambahan kepada kawalan pembangunan. Berikut merupakan garis panduan khusus Daerah Hulu Terengganu:

GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

01 Garis Panduan Khusus Zon Kawalan Pembangunan di Persisir Sg. Terengganu

02 Garis Panduan Khusus Aktiviti Pelancongan Atas Air di Tasik Kenyir

03 Garis Panduan Khusus Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir

04 Garis Panduan Khusus Pembangunan Kemudahan Masyarakat Bersepadu

05 Garis Panduan Khusus Sponge City

06 Garis Panduan Khusus Laluan Basikal

07 Garis Panduan Khusus Unggas

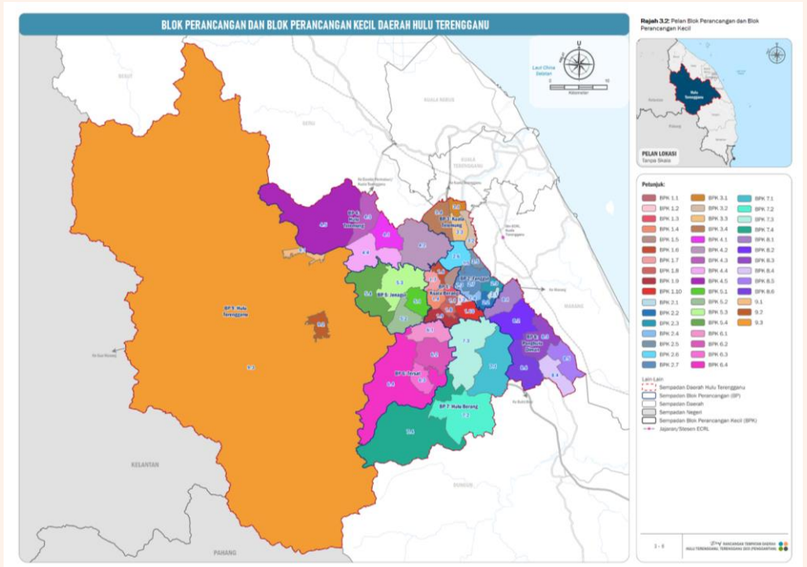
08 Garis Panduan Khusus Kawasan Perindustrian

1.4 CARA PEMAKAIAN DRAF RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) Jilid II

Bahagian ini akan memberikan gambaran yang terperinci mengenai cara pemakaian Pelan BPK dan Jadual Kelas Kegunaan Tanah secara khususnya, rujukan kepada Peta Cadangan Guna Tanah perlu dilihat bersekali dengan Jadual Kelas Kegunaan Tanah bagi mengetahui zon guna tanah yang dicadangkan serta jenis pembangunan yang dibenarkan di atas tanah tersebut kaedah kegunaan dan pemakaian Peta Cadangan Guna Tanah dan Jadual Kelas Kegunaan Tanah adalah seperti berikut:

LANGKAH 1

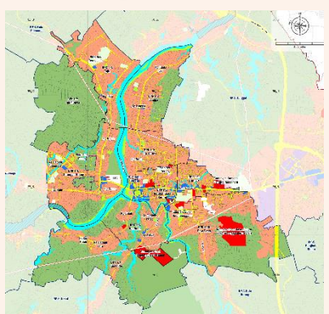
Mengenal pasti kedudukan Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK) bagi lokasi tanah yang ingin dibangunkan



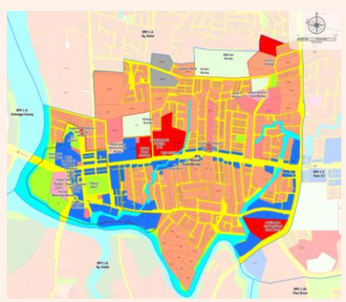
Cara Penggunaan:

1. Kenal pasti lokasi tanah yang ingin dibangunkan dengan merujuk Blok Perancangan (mukim) dan Blok Perancangan Kecil (kawasan) terlibat.

   Contoh: Pemilik tanah mempunyai lot tanah yang ingin dibangunkan di Bandar Kuala Berang



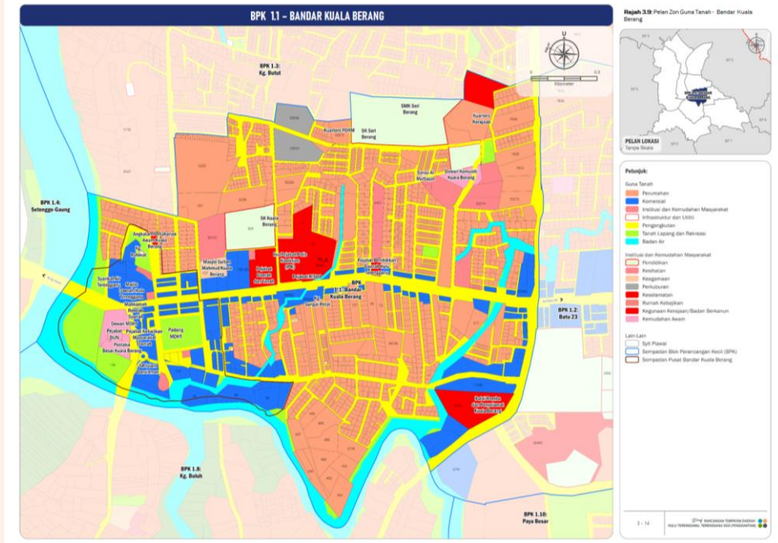
Rujuk BP 1 Kuala Berang bagi Mukim Kuala Berang



Rujuk BPK 1.1 Bandar Kuala Berang bagi mengenal pasti tanah untuk dibangunkan

LANGKAH 2

Mengenal pasti nombor lot untuk mengetahui jenis pengezonan (zoning) dan zon kawalan pembangunan di Peta Zon Guna Tanah 2035 dan Zon Kawalan Pembangunan



Cara Penggunaan:

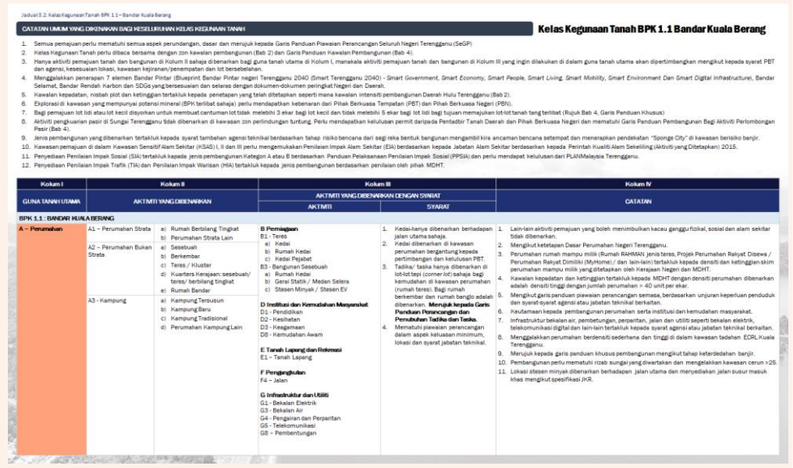
1. Kenal pasti no lot, zon guna tanah risiko bencana dan kawalan densiti / nisbah plot yang ditetapkan dengan merujuk kepada plan zon guna tanah, pelan risiko bencana dan pelan densiti / nisbah plot

   Contoh:

Blok Perancangan (BP)	: BP 1 – Kuala Berang
Blok Perancangan Kecil (BPK)	: BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang
Nombor Lot	: 5026
Pengezonan (zoning guna tanah)	: Perumahan
Densiti Pembangunan	: Tinggi, >40 unit per ekar
Zon Kawalan Pembangunan	: Tiada

LANGKAH 3

Rujuk kepada Jadual Kelas Kegunaan Tanah bagi BPK yang terlibat untuk mengetahui jenis guna tanah utama, guna tanah sokongan, dan zon kawalan pembangunan (jika ada), aktiviti dibenarkan dan tidak dibenarkan serta syarat-syarat atau kawalan pembangunan yang perlu dipatuhi



Cara Penggunaan:

1. Setelah mengenal pasti zon guna tanah bagi tanah terlibat, pemilik tanah perlu merujuk kelas kegunaan tanah bagi BPK tersebut untuk mengetahui aktiviti pembangunan yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat serta catatan tambahan bagi pembangunan yang terlibat.

   Contoh Pembacaan:

   Kolum I: Guna Tanah Utama Perumahan

   Kolum II: Aktiviti dibenarkan, perumahan sesebuah, densiti sederhana

   Kolum III: Aktiviti dibenarkan dengan syarat, komersial

   Kolum IV: Rujuk Catatan

   1. Perlu merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
   2. Lain-lain aktiviti yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan.

RTDHT 2035 (P)

BAB 02

KAWALAN PEMBANGUNAN KESELURUHAN DAERAH

2.1 Guna Tanah
- 2.1.1 Objektif Guna Tanah
- 2.1.2 Unjuran Guna Tanah
- 2.1.3 Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil

2.2 Pelan Guna Tanah Semasa dan Pelan Cadangan Guna Tanah 2035

2.3 Kelas Kegunaan Tanah
- 2.3.1 Cara Menggunakan Jadual Kelas Kegunaan Tanah

2.4 Penerangan Klasifikasi Guna Tanah

2.5 Intensiti Pembangunan
- 2.5.1 Kawalan Kepadatan Perumahan
- 2.5.2 Kawalan Nisbah Plot Perniagaan dan Perindustrian

2.6 Zon Kawalan Pembangunan



BAB 02 KAWALAN PEMBANGUNAN KESELURUHAN DAERAH

2.23%
Tepu Bina Guna Tanah Semasa 2023

4.58%
Zon Guna Tanah 2035

Kawalan pembangunan keseluruhan daerah akan menerangkan penggunaan keseluruhan guna tanah daerah yang telah ditetapkan mengikut Pelan Zon Guna Tanah Daerah Hulu Terengganu 2035. Pelan zoning disediakan mengikut kepada unjuran guna tanah diperlukan, trend dan keperluan perkembangan, ketersediaan dan kesesuaian tanah untuk pembangunan dan kawalan pembangunan tertentu bagi kawasan aset semula jadi dan kawasan sensitif alam sekitar (KSAS). Zoning menunjukkan kawasan tepu bina meningkat ke 4.58% daripada 2.23% dengan perumahan dijangka membuka kawasan baharu dengan pertambahan sebanyak 0.12% sehingga tahun 2035. Setiap lot dalam Daerah Hulu Terengganu akan diperincikan mengikut klasifikasi guna tanah dan jadual kelas guna tanah. Pematuhan kelas guna tanah ini membolehkan permohonan Kebenaran Merancang diberikan kelulusan sama ada kelulusan penuh atau kelulusan bersyarat dan pihak MDHT berhak menolak jika tidak mematuhi kelas kegunaan tanah. Jadual kelas kegunaan tanah ini dibaca bersekali dengan pelan zoning bagi melihat lot-lot terlibat. Pelan zoning ini akan dilihat bersama dengan beberapa parameter kawalan pembangunan antaranya zon risiko bencana, pemeliharaan dan pemuliharaan aset semula jadi, jaminan sumber makanan dan kawasan Kenyir Geopark. Kawalan intensiti yang bersesuaian juga melihat kepada kepadatan dan nisbah plot yang dibenarkan terutama di kawasan bandar utama dan pusat-pusat petempatan di Daerah Hulu Terengganu.

2.1 Guna Tanah

Zon guna tanah merujuk kepada pengezonan sesuatu lot/plot tanah di Daerah Hulu Terengganu mengikut jenis guna tanah utama yang dirancang sehingga tahun 2035. Terdapat 14 zon guna tanah utama di dalam Draf Rancangan Tempatan Daerah Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) ini. Penetapan zon guna tanah telah mengambil kira pelbagai aspek bagi menggalakkan pertumbuhan perbandaran, pemeliharaan alam sekitar ke arah penggunaan tanah yang lebih optimum dan terancang. Penyediaan zon guna tanah ini mengambil kira pertambahan keperluan guna tanah yang telah diunjurkan seperti perumahan, perniagaan, industri, institusi dan kemudahan masyarakat serta mengambil kira kesesuaian tanah untuk pembangunan dan trend pembangunan Daerah Hulu Terengganu. Antara yang dinilai dalam meneliti pembesaran kawasan adalah potensi trend perbandaran, perkembangan ekonomi, perkembangan kawasan petempatan serta pemeliharaan kawasan perhutanan dan pengekalan kawasan pertanian.

2.1.1 Objektif Guna Tanah

Objektif utama zon guna tanah adalah menempatkan kawasan perumahan, kemudahan-kemudahan dan aktiviti ekonomi masa hadapan selaras dengan peningkatan penduduk dan memastikan tiada golongan tertinggal dalam mengarus perdanakan pembangunan Daerah Hulu Terengganu serta mengawal percanggahan guna tanah sesuatu lot dengan lot berjiran.

Zon guna tanah Hulu Terengganu 2035 ke arah pembangunan seimbang menekankan kepentingan perbandaran, memperkukuh fungsi bandar dan kawasan pertanian serta pemeliharaan kawasan perlindungan, taman negeri dan taman negara. Objektif pembangunan guna tanah Daerah Hulu Terengganu yang mampan adalah seperi berikut

01 Menggalakkan Pembukaan Kawasan Perumahan Baharu bagi Meninggkatkan Jumlah Penduduk di Daerah Hulu Terengganu

02 Memperkukuh serta Meningkatkan Pembangunan Sektor Ekonomi Komersial, Industri Dan Pertanian Bagi Menjana Peluang Pekerjaan

03 Menempatkan Kemudahan-Kemudahan Asas Penduduk Selaras dengan Peningkatan Penduduk bagi Memperkukuh Kualiti Hidup Kawasan Perumahan dan Kampung

04 Menggalakkan Pembangunan Infill dan Pembangunan Semula
Mengawal Percanggahan/Perubahan Guna Tanah Sesuatu Lot dengan Lot Berjiran

05 Mengawal Densiti/Plot Ratio bagi Bandar-bandar Utama

06 Meningkatkan dan Menyokong Pembangunan Ekonomi Bandar Utama Dan Pengukuhan Pusat-pusat Petempatan Utama, Kecil dan Desa

07 Menggalakkan Pembangunan Berimpak Tinggi yang Memberi Manfaat Kepada Daerah

08 Mengintegrasi Cadangan Rangkaian Pengangkutan, Infrastruktur dan Utiliti dengan Pembangunan Guna Tanah

09 Memelihara dan Memulihara Aset Semula Jadi, Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS), Hutan Simpan, *Central Forest Spine* (CFS), Taman Negeri Terengganu, Taman Negara

2.1.2 Unjuran Guna Tanah

Unjuran guna tanah adalah berdasarkan data unjuran keperluan tanah yang telah dikeluarkan mengikut sektoral yang terlibat. Jumlah keseluruhan tepu bina yang diunjurkan adalah seluas 8,433.39 hektar atau 2.18% tepu bina pada tahun 2035. Keperluan ini akan diberikan dan tertakluk kepada trend pembangunan perbandaran sedia ada dan akan datang bagi kawasan petempatan Daerah Hulu Terengganu.

Berdasarkan kepada **Jadual 2.1**, unjuran perumahan memberikan permintaan ruang yang tertinggi fokus bagi meningkatkan jumlah penduduk diikuti dengan komersial dan industri bagi peningkatan ekonomi. Bagi bukan tepu bina, tumpuan diberikan kepada sektor pertanian terutama bagi meningkatkan hasil produk pertanian, mengoptimumkan tanah pertanian yang subur dan tidak diusahakan serta mempelbagaikan jenis pertanian.

Jadual 2.1: Perincian Unjuran Guna Tanah bagi Daerah Hulu Terengganu sehingga Tahun 2035

Unjuran Guna Tanah	2025 (hek.)	2030 (hek.)	2035 (hek.)
Guna Tanah Tepu Bina			
Perumahan	2,046.04	2,058.98	2,071.92
Komersial	157.45	163.12	174.1
Industri	193.83	227.46	261.09
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,389.60	1,390.89	1,425.56
Infrastruktur dan Utiliti	1,221.45	1,221.45	1,221.45
Pengangkutan	2,859.21	2,859.21	2,859.21
Tanah Lapang dan Rekreasi	420.06	420.06	420.06
Tanah Kosong	400.28	266.50	0
Jumlah	8,687.92	8,607.67	8,433.39
Guna Tanah Bukan Tepu Bina			
Hutan	257,526.01	257,526.01	257,526.01
Pertanian	66,267.64	66,347.89	66,522.17
Badan Air	54,981.03	54,981.03	54,981.03
Jumlah	378,774.68	378,854.93	379,029.21
Jumlah Keseluruhan	**387,462.60**	**387,462.60**	**387,462.60**

2.1.3 Blok Perancangan dan Blok Perancangan Kecil

Blok Perancangan Draf Rancangan Tempatan Daerah Hulu Terengganu 2035 (Penggantian) menggunapakai sempadan mukim yang telah ditetapkan oleh Pejabat Daerah dan Tanah Hulu Terengganu. Pemakaian blok perancangan ini masih releven dengan kadar pertumbuhan dan perkembangan daerah di tahap sederhana. Blok Perancangan Daerah Hulu Terengganu dibahagikan kepada sembilan (9) iaitu Kuala Berang (BP1), Tanggul (BP2), Kuala Telemung (BP3), Hulu Telemung (BP4), Jenagur (BP5), Tersat (BP6), Hulu Berang (BP7), Penghulu Diman (BP8) dan Hulu Terengganu (BP9). Faktor penentuan kawasan Blok Perancangan Kecil (BPK) untuk setiap Blok Perancangan adalah berdasarkan kepada berikut:

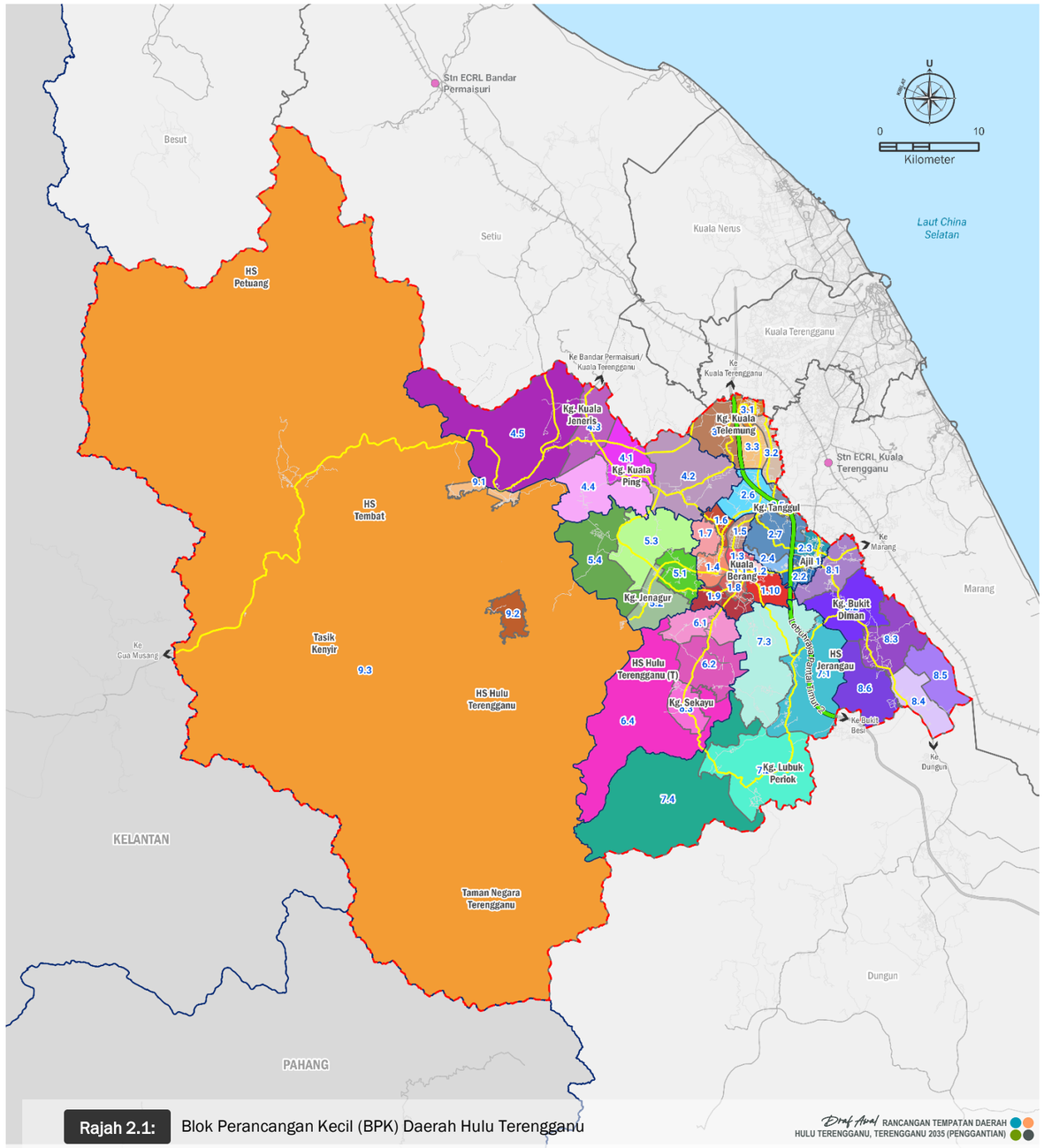
4 KAEDAH PENENTUAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

1. Trend arah pembangunan perbandaran dan guna tanah semasa serta potensi perkembangan kawasan
2. Sempadan bandar, kampung serta kawasan tumpuan pembangunan
3. Elemen fizikal semula jadi seperti kawasan berbukit, hutan, sungai, tali air dan saliran
4. Konsep dan strategi pembangunan bagi mengoptimumkan potensi pembangunan daerah

BLOK PERANCANGAN DAERAH HULU TERENGGANU

9 BLOK PERANCANGAN (BP) **47** BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

BP	Nama BP	Keluasan (hektar)	BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
BP 1	Kuala Berang	7,121.70	BPK 1.1	Bandar Kuala Berang	319.38
			BPK 1.2	Batu 23	315.01
			BPK 1.3	Kg. Butut	417.52
			BPK 1.4	Setengge - Kg. Gaung	989.92
			BPK 1.5	Kg. Langgar	634.72
			BPK 1.6	Kg. Tajin	641.17
			BPK 1.7	Tajin Barat	846.86
			BPK 1.8	Kg. Buluh	534.90
			BPK 1.9	Kg. Kuala Por	1,221.53
			BPK 1.10	Paya Besar	1,200.69
BP 2	Tanggul	6,897.90	BPK 2.1	Bandar Ajil	313.80
			BPK 2.2	Industri Ajil	683.90
			BPK 2.3	Bukit Perah – Kg. Jak	731.12
			BPK 2.4	Pertang	582.63
			BPK 2.5	Kg. Kuala Kejir	656.62
			BPK 2.6	Binjai Kertas	1,788.32
			BPK 2.7	Tanggul Tengah	2,141.51
BP 3	Kuala Telemung	5,197.80	BPK 3.1	Kuala Telemung	639.07
			BPK 3.2	Pasir Tinggi – Tapu	996.85
			BPK 3.3	Chepoh – Getang	1,159.52
			BPK 3.4	Bukit Tadok – Pelam	2,348.36
BP 4	Hulu Telemung	24,032.30	BPK 4.1	Tengkawang - Kuala Ping	1,640.62
			BPK 4.2	Matang – Nibong	5,126.82
			BPK 4.3	Teris – Jeneris	1,940.16
			BPK 4.4	Kg. Baung - Payang Kayu	3,268.56
			BPK 4.5	Pasir Dula – Gawi	12,056.14
BP 5	Jenagur	12,727.00	BPK 5.1	Kg. Pauh - Pasir Nering	1,684.81
			BPK 5.2	Kg. Jenagur	2,131.52
			BPK 5.3	Kg. Lerek – Tapah	4,043.08
			BPK 5.4	FELCRA Bukit Kepah	4,867.59
BP 6	Tersat	18,968..00	BPK 6.1	Kg. Bukit Gemuroh – Kg. Kemat	2,215.21
			BPK 6.2	Kg. Padang Setar - Cheting	3,245.51
			BPK 6.3	Sekayu	1,683.89
			BPK 6.4	Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan	11,823.39
BP 7	Hulu Berang	32,155.90	BPK 7.1	Ajal – Menerong	5,669.86
			BPK 7.2	Lubuk Periuk	6,686.82
			BPK 7.3	Tersat- Pasir Pelata	6,552.28
			BPK 7.4	Hutan Simpan Pasir Raja	13,246.94
BP 8	Penghulu Diman	16,336.40	BPK 8.1	Tok Randok - Bukit Apit	2,249.71
			BPK 8.2	Bukit Diman	3,377.38
			BPK 8.3	Pela - Bukit Bading	3,071.56
			BPK 8.4	Jerangau - Landas - MARDI	2,070.40
			BPK 8.5	Penghulu Diman Timur	2,265.49
			BPK 8.6	Penghulu Diman Barat	3,301.86
BP 9	Hulu Terengganu	264,025.60	BPK 9.1	Pengkalan Gawi	1,701.44
			BPK 9.2	Pulau Bayas	2,063.80
			BPK9.3	Tasik Kenyir	260,260.36



Rajah 2.1: Blok Perancangan Kecil (BPK) Daerah Hulu Terengganu

Draf Awal RANCANGAN TEMPATAN DAERAH HULU TERENGGANU, TERENGGANU 2035 (PENGGANTIAN)

PETUNJUK :

Blok Perancangan Kecil

BPK 1.1, BPK 1.2, BPK 1.3, BPK 1.4, BPK 1.5, BPK 1.6, BPK 1.7, BPK 1.8, BPK 1.9, BPK 1.10
BPK 2.1, BPK 2.2, BPK 2.3, BPK 2.4, BPK 2.5, BPK 2.6, BPK 2.7, BPK 3.1, BPK 3.2, BPK 3.3, BPK 3.4
BPK 4.1, BPK 4.2, BPK 4.3, BPK 4.4, BPK 4.5, BPK 5.1, BPK 5.2, BPK 5.3, BPK 5.4, BPK 6.1, BPK 6.2, BPK 6.3, BPK 6.4
BPK 7.1, BPK 7.2, BPK 7.3, BPK 7.4, BPK 8.1, BPK 8.2, BPK 8.3, BPK 8.4, BPK 8.5, BPK 8.6, 9.1, 9.2, 9.3

Lain-lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Negeri
- Lebuhraya Pantai Timur 2 (LPT2)
- Jalan
- Jajaran/Stesen ECRL

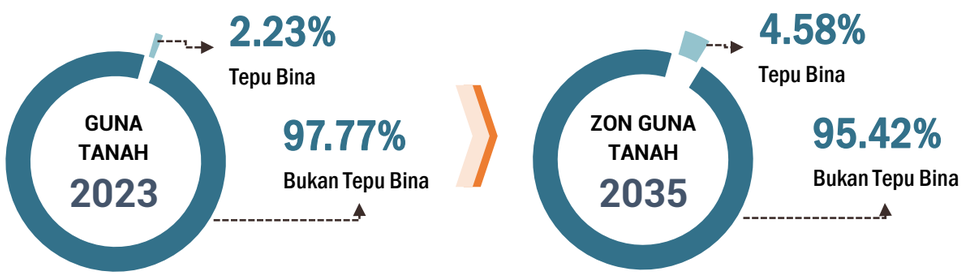


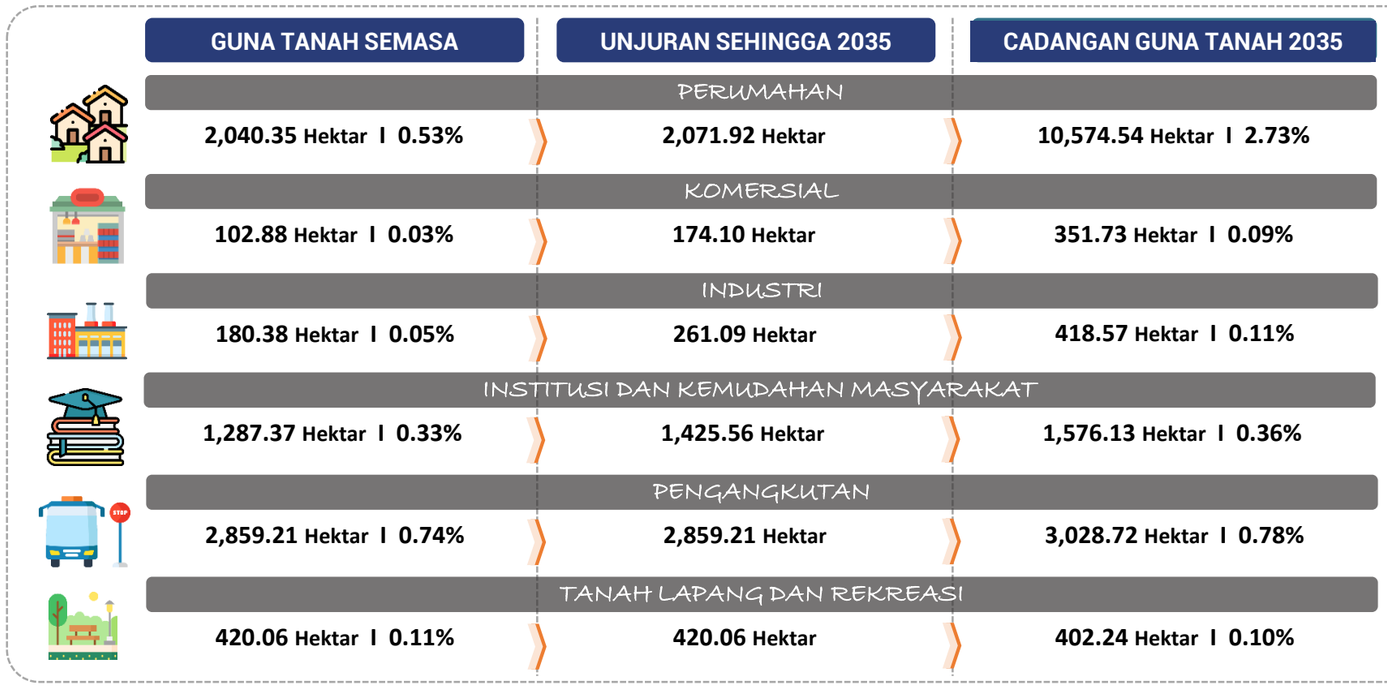
2.2 Pelan Guna Tanah Semasa dan Pelan Cadangan Guna Tanah 2035

Guna tanah semasa 2023 menunjukkan peningkatan ketara dari guna tanah daripada tahun 2008 dengan peningkatan sebanyak 2,674.13%. Peningkatan ketara ini selepas verifikasi semula talian rentis TNB di Hulu Terengganu. Dua (2) guna tanah menunjukkan peningkatan melebihi 100% bagi guna tanah semasa 2023 iaitu perumahan dengan 115% dan komersial sebanyak 132%. Trend positif perkembangan pembangunan ini menunjukkan Hulu Terengganu menerima pembangunan dalam tempoh 15 tahun. Bagi penentuan pelan cadangan guna tanah 2035, penilaian dilakukan berdasarkan kepada perkara berikut:

1. Unjuran Guna Tanah Sektoral
2. Keperluan perkembangan, kesesuaian dan ketersediaan tanah untuk pembangunan
3. Kawalan pembangunan dan pengekalan KSAS, Hutan dan badan air

Perubahan peratusan guna tanah semasa 2023 ke pelan cadangan guna tanah 2035 adalah seperti berikut





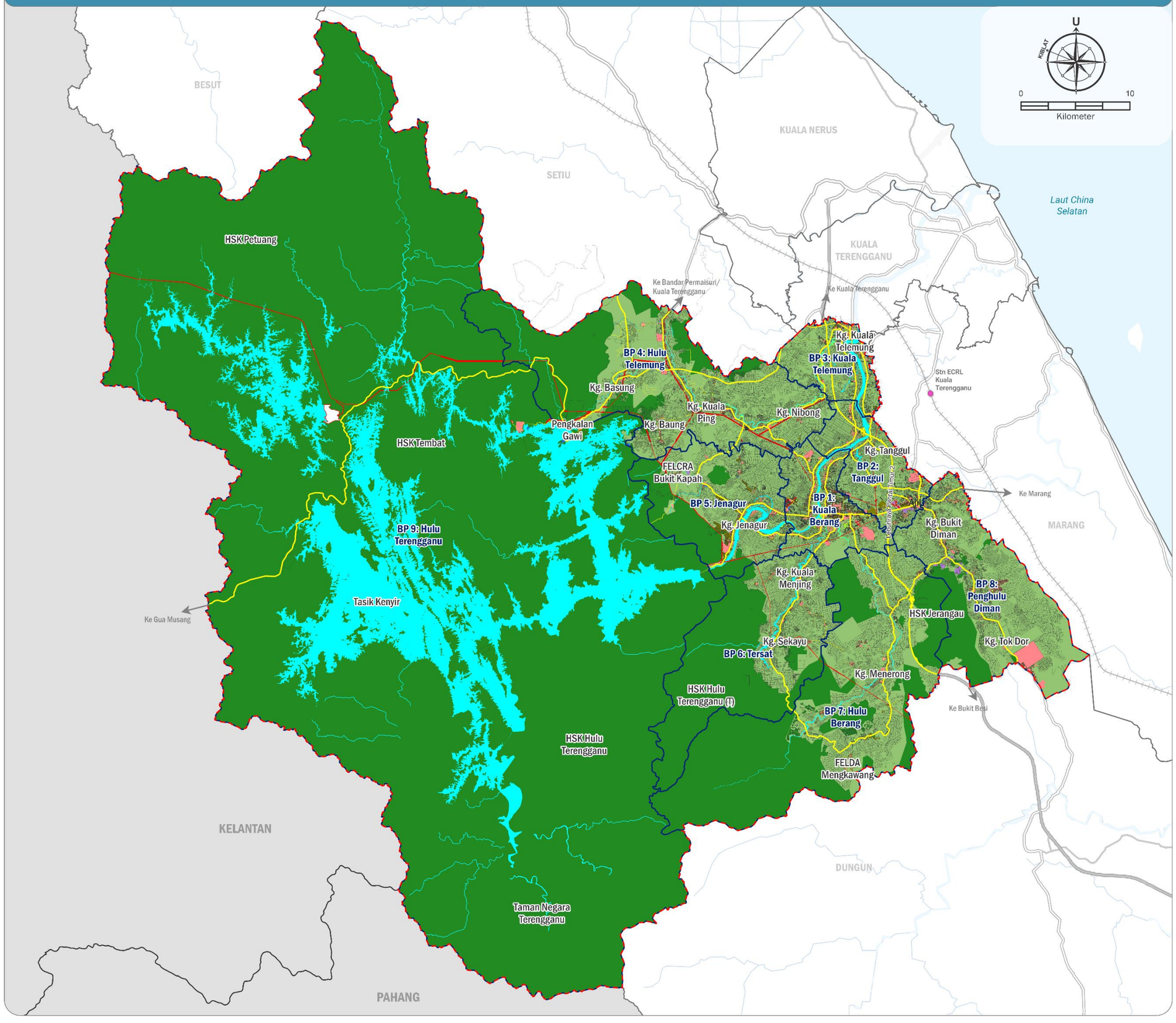
Jadual 2.2: Perincian Guna Tanah Semasa dan Zoning Guna Tanah Daerah Hulu Terengganu

Bil	Guna Tanah	Guna Tanah Semasa 2023		Zon Guna Tanah 2035		Pertambahan / Pengurangan
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)	Keluasan (hektar)	Peratus (%)	Keluasan (hektar)
1	Perumahan	2,040.35	0.53	10,627.65	2.74	8,587.30
2	Komersial	102.88	0.03	348.93	0.09	246.05
3	Industri	180.38	0.05	295.11	0.08	114.73
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,287.37	0.33	1,587.48	0.41	300.11
5	Infrastruktur dan Utiliti	1,221.45	0.32	1,396.42	0.36	174.97
6	Pengangkutan	2,859.21	0.74	3,030.61	0.78	171.40
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	420.06	0.11	402.24	0.10	-17.82
8	Tanah Kosong	533.71	0.14	-	-	-533.71
	Jumlah Tepu Bina	**8,645.40**	**2.23**	**17,744.98**	**4.58**	**9,043.03**
9	Hutan	257,526.01	66.46	260,840.65	67.32	3,314.64
10	Pertanian	66,310.15	17.11	55,891.52	14.43	-10,418.63
11	Badan Air	54,981.04	14.19	53,041.99	13.69	-1,939.04
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**378,817.20**	**97.77**	**369,717.63**	**95.42**	**-9,043.04**
	Jumlah Keseluruhan	**387,462.60**	**100.00**	**387,462.60**	**100.00**	

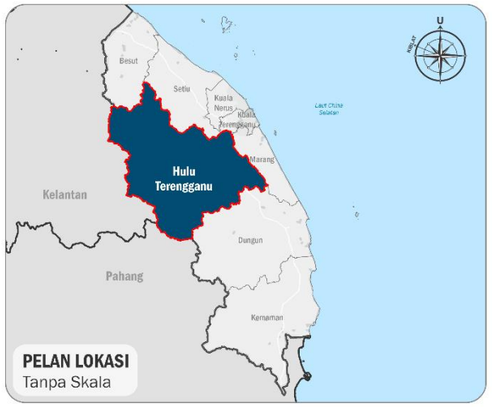
JUSTIFIKASI PENGURANGAN

Pengurangan 10,418.63 hektar bagi zoning guna tanah pertanian adalah bagi membuka kawasan kepada permintaan pembangunan sehingga tahun 2035. Zoning guna tanah badan air berkurang 1,939.04 hektar selepas pengemaskinian serta membentuk semula kawasan badan air Tasik Kenyir manakala pengurangan 17.82 hektar tanah lapang dan rekreasi selepas pengemaskinian semula zoning guna tanah

GUNA TANAH SEMASA 2023



Rajah 2.2: Pelan Guna Tanah Semasa 2023



Petunjuk:

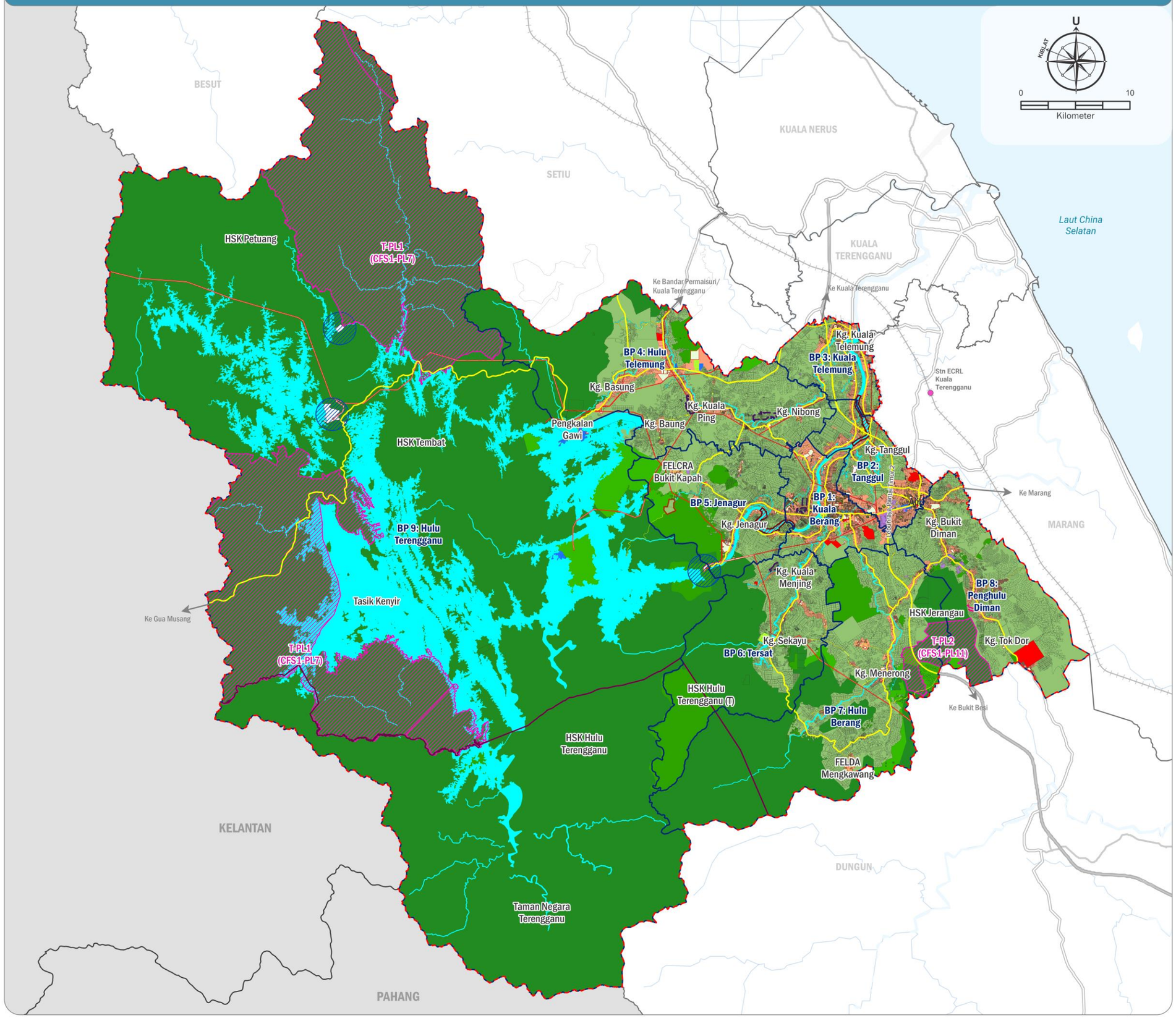
Guna Tanah

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Kosong
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

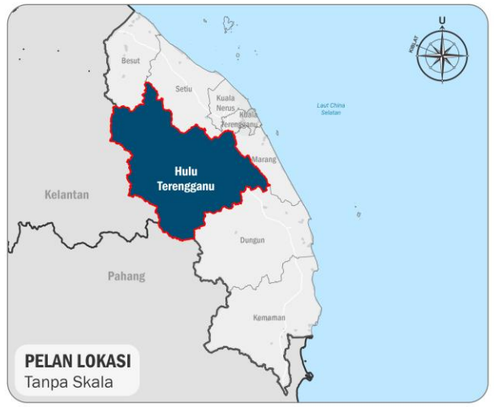
Lain-L

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)

ZON GUNA TANAH 2035



Rajah 2.3: Pelan Zon Guna Tanah 2035



Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Rumah Persatuan/Pertubuhan

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Negeri
- Jajaran/Stesen ECRL
- Sempadan Skim Padi
- Sempadan Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM)
- Kawasan Perlindungan Tuntung
- Kawasan Zon Penampan Empangan
- Central Forest Spine (CFS)
- Tanah Orang Asli
- Sempadan Taman Negara Terengganu

2.3 Kelas Kegunaan Tanah

Kelas Kegunaan Tanah adalah dokumen kawalan perancangan yang perlu dibaca bersama dengan Peta Cadangan Guna Tanah. Kelas Kegunaan Tanah ini akan mengikut klasifikasi yang telah ditetapkan di dalam Manual Sistem Maklumat Geografi (GIS) Rancangan Pemajuan Versi 2.0. **Jadual 2.3** ini juga akan memperincikan cadangan guna tanah dan jenis pembangunan yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat dan tidak dibenarkan bagi tujuan pengawalan dan keseragaman dengan aktiviti dengan persekitaran sekeliling agar menjamin keseimbangan kawasan petempatan, aktiviti sosial dan mengelakkan kacau ganggu dan pencemaran alam sekitar.

Pematuhan Kelas Kegunaan Tanah ini akan membolehkan permohonan Kebenaran Merancang diberikan kelulusan sama ada kelulusan penuh atau lulus dengan bersyarat. Kelulusan Kebenaran Merancang perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan dan pihak MDHT berhak menolak jika permohonan dikemukan tidak mematuhi Kelas Kegunaan Tanah. Sebarang tukar guna kegunaan tanah perlu mendapatkan kelulusan pihak MDHT dan haruslah tidak melibatkan kacau ganggu aktiviti sekitar dan tidak menggangu ekosistem alam sekitar. Kelas Kegunaan Tanah bagi Rancangan Tempatan Daerah Hulu Terengganu, Terengganu 2035 dikelaskan berdasarkan kepada 12 klasifikasi guna tanah diperincikan seperti berikut

Jadual 2.3: Klasifikasi Guna Tanah

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas	Jenis	Aktiviti
A Perumahan	A1	Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Rumah Pekerja c) Rumah Bandar (*Townhouse*) d) Sesebuah e) Berkembar f) Teres g) Kluster h) Perumahan Strata Lain i) Penginapan Pekerja Asing
	A2	Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres d) Kluster e) Kuarters Kerajaan: Sesebuah/ Teres/ Berbilang Tingkat f) Rumah Pekerja g) Perumahan Bukan Strata Lain h) Penginapan Pekerja Asing
	A3	Kampung	a) Kampung Tersusun b) Petempatan Tanah Rancangan FELDA/FELCRA/RISDA c) Kampung Baru d) Kampung Tradisional e) Kampung Nelayan f) Kampung Atas Air g) Kampung Orang Asli h) Petempatan Estet i) Perumahan Kampung Lain
	A4	Setinggan	a) Setinggan
B Komersial	B1	Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat
	B2	Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat
	B3	Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) *Hypermarket* d) *Superstore* e) Kompleks Perniagaan f) Pangsapuri Perkhidmatan g) Hotel h) Kemudahan Penginapan i) Pejabat j) Restoran k) Arked/Bazar l) Gerai Statik/Medan Selera m) Pasar Borong n) Pasar Basah dan Kering o) Stesen Minyak
	B4	Pembangunan Penggunaan Bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*)
	B5	Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Perkuburan Swasta f) Pusat Penjagaan Swasta g) Tempat Letak Kenderaan Swasta h) Rumah Persatuan/ Pertubuhan Swasta i) Tapak Bazar j) Asrama k) Rumah Pekerja l) Penginapan Pekerja Asing
C Perindustrian	C1	Bukan Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pengekstrakan Petroleum Mentah dan Gas Asli c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman e) Pembuatan Produk Tembakau f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian h) Pembuatan Produk Kulit i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus j) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas k) Pencetakan dan Multimedia Rakaman l) Pembuatan Berasaskan Produk Petroleum Bertapis m) Pembuatan Kimia dan Produk Kimia n) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani o) Pembuatan Produk Getah dan Plastik p) Pembuatan Kaca dan Produk Kaca q) Pembuatan Produk Mineral r) Pembuatan Logam dan Produk Logam s) Pembuatan Komputer, Produk Eletronik dan Optikal t) Pembuatan Kelengkapan Elektrik u) Pembuatan Jentera dan Peralatan v) Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler Dan Semi Treler w) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain x) Pembuatan Perabot y) Pembuatan Lain z) Pembaikan, Pemasangan Mesin dan Kelengkapan, Perkapalan/Marin aa) Pemprosesan Barang Kitar Semula bb) Desa

Jadual 2.3: Klasifikasi Guna Tanah (sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas	Jenis	Aktiviti
	C2	Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pengesktrakan Petroleum Mentah dan Gas Asli c) Pembuatan Produk Makanan d) Pembuatan Minuman e) Pembuatan Produk Tembakau f) Pembuatan Tekstil g) Pembuatan Pakaian h) Pembuatan Produk Kulit i) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus j) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas k) Percetakan dan Penerbitan Media Rakaman l) Pembuatan Berasaskan Produk Petroleum Bertapis m) Pembuatan Kimia dan Produk Kimia n) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani Pembuatan Produk Getah dan Plastik o) Pembuatan Kaca dan Produk Kaca p) Pembuatan Produk Mineral q) Pembuatan Logam dan Produk Logam r) Pembuatan Komputer, Produk Elektronik dan Optikal s) Pembuatan Kelengkapan Elektrik t) Pembuatan Jentera dan Peralatan u) Pembuatan Kenderaan Bermotor, Treler dan Semi Treler v) Pembuatan Kelengkapan Pengangkutan Lain w) Pembuatan Perabot x) Pembuatan Lain y) Perkapalam/Marin z) Pemprosesan Barang Kitar Semula
	C3	Perlombongan/ Kuari	a) Perlombongan b) Kuari
	C4	Rumah Pekerja	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing
D Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1	Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah d) Sekolah Menengah Kebangsaan e) Sekolah Bersepadu/Model Khas f) Sekolah Pendidikan Khas g) Institut Pengajian Tinggi/Kolej/Politeknik/Institut Perguruan h) Kemudahan Pendidikan Lain i) Sekolah Rendah Agama j) Sekolah Menengah Agama k) Maahad Tahfiz l) Kolej Vokasional m) Sekolah Jenis Kebangsaan Cina (SJKC) atau Sekolah Jenis Kebangsaan Tamil (SJKT) n) Pusat Latihan Teknikal dan Vokasional o) Sekolah Wawasan p) Sekolah Berasrama Penuh q) Asrama
	D2	Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik c) Klinik Desa d) Klinik Ibu dan Anak e) Klinik Komuniti f) Klinik Gigi g) Kemudahan Kesihatan Lain
	D3	Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kuil d) Tokong e) Gereja f) Kemudahan Keagamaan Lain g) Wat h) Gurdwara
	D4	Perkuburan	a) Perkuburan Islam b) Perkuburan Cina c) Perkuburan Hindu/Sikh/Bahai d) Perkuburan Kristian e) Krematorium/Dewan Pengurusan Mayat f) Kolabarium g) Perkuburan Lain
	D5	Keselamatan	a) Ibu Pejabat Polis Kontijen (IPK) b) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) c) Balai Polis d) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis e) Balai Bomba dan Penyelamat f) Pusat Latihan Tentera / Polis / Bomba / Rela / APMM / Kastam/ KPDNKK/JPJ g) Kem Tentera h) Penjara/ Pusat Tahanan Sementara i) Depot Tahanan Imigresen/Khas *j) Cure & Care Vocational Centre (CCVC)* k) Keselamatan Lain l) Ibu Pejabat Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri m) Angkatan Pertahanan Awam Malaysia n) Padang Lapang Sasar
	D6	Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain e) Pusat Transit Gelandangan f) Pusat Pemulihan Akhlak
	D7	Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun	a) Istana b) Muzium c) Galeri/ Memorial d) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan e) Mahkamah f) Badan Berkanun g) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain h) Institut Latihan i) Stesen Kaji Cuaca
	D8	Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain
	D9	Rumah Persatuan/ Pertubuhan	a) Rumah Persatuan/ Pertubuhan b) Bomba Sukarela
E Tanah Lapang dan Rekreasi	E1	Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain

Jadual 2.3: Klasifikasi Guna Tanah (sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas	Jenis	Aktiviti
	E2	Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Stadium b) Kompleks Sukan c) Kompleks Renang d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain
	E3	Kawasan Hijau	a) Zon Penampan b) Kawasan Hijau Lain
F Pengangkutan	F1	Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/ Stesen Bas c) Terminal/ Stesen Keretapi/ Rel d) Terminal Pengangkutan Bersepadu e) Depoh Bas f) Depoh Lori/ Jentera Berat g) Pelabuhan Darat h) Landasan Keretapi/ rel i) Tempat Letak Kenderaan j) Pengangkutan Darat Lain
	F2	Pengangkutan Air	a) Jeti b) Pengangkutan Air Lain c) Terminal Feri/Bot
	F3	Pengangkutan Udara	a) Lapangan Terbang Kecil (*Airstrip*) b) Pengangkutan Udara Lain
	F4	Jalan	a) Lebuhraya b) Jalan Persekutuan c) Jalan Negeri d) Jalan Bandaran e) Jalan Lain
G Infrastruktur dan Utiliti	G1	Bekalan Elektrik	a) Laluan Rentis 500 kv b) Laluan Rentis 275 kv c) Laluan Rentis 132 kv d) Laluan Rentis 66 kv e) Laluan Rentis 33 kv f) Loji Janakuasa Gas/ Fosil g) Loji Janakuasa Hidro h) Pencawang Masuk Utama (PMU) i) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) j) Pencawang Elektrik (PE) k) Bekalan Elektrik Lain l) Loji Janakuasa Solar
	G2	Bekalan Gas dan Petroleum	a) Laluan Paip Gas (PGU I, PGU II, PGU III) *b) City Gates* c) Stesen Penagih Gas d) Bekalan Gas dan Petroleum Lain
	G3	Bekalan Air	a) Paip Pengaliran Air Antara Negara/Negeri/Daerah b) Loji Rawatan Air c) Takat Pengambilan Air d) Rumah Pam Bekalan Air e) Tangki Air f) Bekalan Air Lain
	G4	Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Stesen Pam c) Saliran Pertanian d) Rangkaian Sistem Perparitan e) Pengairan dan Perparitan Lain f) Tali Air dan Jalan
	G5	Telekomunikasi	a) Satelit Bumi b) Stesen VSAT c) Stesen radio Selular d) Bangunan Ibu Sawat e) Stesen Bukit f) Stesen Radio g) Menara Radar/Antena h) IT Hub i) Menara Pemancar Telekomunikasi j) Telekomunikasi Lain
	G6	Pelupusan Sisa Pepejal	a) Pusat Rawatan Sisa Pepejal b) Pusat Pemindahan Sisa Pepejal c) Insinerator (Termaplant) d) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Sanitari e) Tapak Pusat Pengumpulan/ Pemindahan f) Pusat Kitar Semula g) Pelupusan Sisa Pepejal Lain h) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bukan Sanitari i) Tapak Pengurusan Sisa Pepejal Bersepadu j) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal yang telah Ditutup
	G7	Pembetungan	a) Loji Rawatan Kumbahan b) Stesen Pam Rangkaian c) Kolam Oksidasi d) Pembetungan Lain
	G8	Empangan	a) Struktur Empangan
H Pertanian	H1	Tanaman	a) Kelapa Sawit b) Getah c) Padi d) Kelapa e) Dusun Buah-buahan f) Teh g) Koko h) Kopi i) Sagu j) Tebu k) Pisang l) Nenas m) Tembakau n) Lada Hitam o) Sayur-sayuran p) Ubi Kayu q) Tanaman Kontan r) Rempah Ratus s) Tanaman Herba t) Mengkuang u) Tanaman Berumbi

Jadual 2.3: Klasifikasi Guna Tanah (sambungan)

Klasifikasi Guna Tanah	Kelas	Jenis	Aktiviti
	H1	Tanaman (sambungan)	v) Tanaman Bijirin w) Bunga x) Pertanian Campuran y) Tanah dibersihkan untuk Tanaman Semula z) Tanah tidak diusahakan aa) Tanaman Lain bb) Jagung cc) Tembikai dd) Betik ee) Rumbia ff) Ciku gg) Duku/ Langsat/ Dokong hh) Salak ii) Rambutan jj) Pulasan kk) Cempedak ll) Limau mm) Mangga nn) Mandarin oo) Nangka pp) Durian Belanda qq) Jambu rr) Buah Naga ss) Durian tt) Longan uu) Belimbing vv) Manggis / Mesta / Moringga ww) Padang Ragut
	H2	Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Itik e) Angsa f) Burung g) Penternakan Lain
	H3	Akuakultur	a) Ikan b) Udang c) Akuakultur Lain
I Hutan	I1	Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat b) Hutan Paya Gambut c) Ladang Hutan
	I2	Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Hutan Paya Gambut c) Ladang Hutan
	I3	Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan
J Badan Air	J1	Semula Jadi	a) Sungai b) Tasik c) Paya/ Tanah Bencah d) Badan Air Semula Jadi Lain
	J2	Buatan	a) Lombong/ Bekas Lombong b) Tasik c) Tasik Empangan d) Badan Air Buatan Lain

2.3.1 Cara Menggunakan Jadual Kelas Kegunaan Tanah

Jadual kelas kegunaan tanah disediakan bagi memperincikan penggunaan tanah Hulu Terengganu berdasarkan Blok Perancangan (BP) mengikut setiap Blok Perancangan Kecil (BPK). Jadual Kelas Kegunaan Tanah ini akan dirujuk bersama pelan zoning guna tanah BPK yang diperincikan mengikut lot-lot terlibat yang dizonkan mengikut klasifikasi guna tanah. Jadual ini dibahagikan kepada enam (6) kolum seperti berikut:

1. **Kolum 1** – Guna Tanah Utama
2. **Kolum 2** – Aktiviti yang Dibenarkan
3. **Kolum 3** – Aktiviti yang Dibenarkan dengan Syarat
4. **Kolum 4** – Catatan

Jadual 2.4: Jadual Kelas Kegunaan Tanah

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.1: BANDAR AJIL				

CARA BACAAN KELAS GUNA TANAH

Kolum I – Guna Tanah Utama

Menunjukkan guna tanah utama bagi setiap lot terlibat seperti mana yang dipaparkan di dalam Peta Zon Guna Tanah 2035. Pengguna perlu membaca guna tanah utama (**Guna Tanah 1**) berdasarkan Peta Zoning bagi lot yang dirujuk.

Kolum II – Aktiviti Yang Dibenarkan

Menunjukkan kelas kegunaan tanah serta jenis pembangunan dibenarkan bagi guna tanah utama. Kolum II ini terbahagi kepada dua (2) iaitu jenis guna tanah dan aktiviti yang dibenarkan. Kategori guna tanah adalah berdasarkan kepada **Jadual 2.3** dan cara bacaannya adalah pengguna harus merujuk dahulu jenis guna tanah dan aktiviti yang dibenarkan bagi tanah tersebut. (**Guna Tanah 2**).

Kolum III – Aktiviti Yang Dibenarkan Dengan Syarat

Menunjukkan kelas guna tanah serta jenis pembangunan dibenarkan dengan syarat bagi guna tanah utama. Berdasarkan kepada jenis guna tanah yang dibenarkan di Kolum II, terdapat aktiviti tertentu yang dibenarkan dengan syarat (**Guna Tanah 3**). Syarat yang dikeluarkan bergantung kepada kesesuaian aktiviti, piawai perancangan atau syarat daripada kerajaan negeri

Kolum IV – Catatan

Catatan khas keperluan-keperluan spesifik yang tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, keperluan atau dasar, garis panduan atau manual perancangan terkini atau berdasarkan syarat-syarat keperluan semasa.

Pematuhan kepada kelas kegunaan tanah akan membolehkan Kebenaran Merancang diberi kelulusan sama ada kelulusan penuh atau bersyarat serta mestilah mematuhi syarat-syarat yang dikeluarkan oleh pihak MDHT. MDHT berhak menolak jika pemohon tidak mematuhi kelas kegunaan tanah. Permohonan tukar jenis penggunaan tanah adalah dibenarkan berdasarkan kepada perkara berikut, tidak melibatkan perubahan material, tidak melibatkan kacau ganggu, tidak melibatkan tanah pertanian atau perhutanan yang diwartakan dan perlu menjaga kualiti alam sekitar dan kawasan sekitar.

2.4 Penerangan Klasifikasi Guna Tanah

Klasifikasi tafsiran guna tanah akan menggunakan tafsiran daripada manual sistem maklumat Geografi (GIS) Rancangan Pemajuan Versi 2.0. Tafsiran ini akan memudahkan untuk rujukan bagi guna tanah termasuk aktiviti secara terperinci bagi kesemua 12 kategori guna tanah. Tafsiran yang dinyatakan adalah tafsiran keseluruhan guna tanah yang terdapat di dalam manual tetapi, hanya pembangunan yang bersesuaian sahaja yang akan dinyatakan di dalam aktiviti yang dibenarkan di dalam jadual Kelas Kegunaan Tanah.

Guna Tanah	Tafsiran
A Perumahan	Kumpulan rumah, rumah-rumah tempat tinggal
Perumahan Strata	Skim strata yang melibatkan suatu pembangunan hartanah yang membahahagikan bangunan dan tanah kepada petak-petak, petak aksesori dan harta bersama serta telah ditetapkan sistem pengurusan bagi skim tersebut dan mempunyai ruang kemudahan asas yang diselenggara atau disediakan oleh pihak pemaju, pengurusan. Pembangunan sama ada struktur teres, berbilang tingkat, berkongsi dinding atau berasingan. Contohnya, rumah pangsa, pangsapuri, kondominium, townhouse, dan rumah-rumah dalam skim komuniti berpagar.
Perumahan Bukan Strata	Unit-unit perumahan bertanah. (*landed property*). Pembangunan sama ada struktur teres, berkongsi dinding atau berasingan yang diuruskan individu dan tidak mempunyai sistem pengurusan.
Kampung	Sebuah petempatan tradisi di kawasan desa atau bandar yang mempunyai ciri-ciri tradisional yang tinggi dari segi sosio budaya dan fizikal.
Setinggan	Kawasan petempatan atau rumah yang dibina tanpa izin di atas tanah kerajaan atau tanah persendirian.
B Komersial	Berkaitan dengan atau bersifat perdagangan: kepentingan dan tujuan; nilai-nilai ekonomi; bangunan.
Teres	Premis komersial berasingan dibina secara berbaris tetapi berkongsi dinding dengan premis di sebelahnya.
Berkembar	Dua unit premis komersial berasingan tetapi berkongsi dinding yang sama dan mempunyai pintu masuk berasingan.
Bangunan Sesebuah	Premis komersial berasingan yang tidak berkongsi dinding dengan premis komersial lain.
Pembangunan Penggunaan Bercampur	Pembangunan yang membenarkan lebih dari satu penggunaan di dalam sebuah bangunan atau bangunan-bangunan yang kesemuanya didirikan di atas satu lot tanah yang lazimnya merupakan pembangunan berstrata. Jenis penggunaan bercampur hendaklah saling menyokong di antara satu sama lain dan terdiri daripada penggunaan bercampur kediaman, komersial dan kemudahan awam
Kegunaan Khusus	Premis/kawasan yang dibina secara khusus untuk kegunaan komersial seperti sekolah swasta, hospital swasta, kemudahan awam swasta, kemudahan rekreasi swasta dan perkuburan swasta
C Perindustrian	Perusahaan yang membuat, menghasilkan, mengeluarkan produk. Antara jenis industri termasuk hasil hutan, petroleum dan gas asli, produk makanan, tembakau, tekstil, pakaian, kulit, kayu, kertas, penerbitan dan media, produk kimia, getah, plastik, kaca, mineral, logam, elektronik elektrik, jentera, kenderaan, pelengkapan pengangkutan, mesin, marin, kitar semula, desa serta pembuatan lain.
Bukan Taman Perindustrian	Aktiviti perindustrian yang tidak terancang dan tidak mempunyai struktur bersepadu
Taman Perindustrian	Aktiviti industri dengan infrastruktur bersepadu dan terancang
D Institusi dan Kemudahan Masyarakat	Aktiviti termasuk institusi kerajaan dan kemudahan masyarakat yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan untuk keperluan orang ramai
Pendidikan	Institusi yang menawarkan aktiviti pra pendidikan, pendidikan rendah, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, pendidikan lain dan perkhidmatan pendidikan sokongan
Kesihatan	Aktiviti kesihatan dan kerja sosial berkaitan dengan penjagaan kesihatan yang disediakan oleh profesional perubatan terlatih
Keagamaan	Bangunan atau premis yang digunakan sebagai tempat ibadat, ceramah agama dan aktiviti-aktiviti lain yang berkaitan keagamaan
Perkuburan	Tempat bagi aktiviti pengebumian mayat dan aktiviti yang berkaitan mengikut keagamaan
Keselamatan	Aktiviti pertahanan negara, keselamatan, dan ketenteraman awan
Rumah Kebajikan	Bangunan bagi menjalankan aktiviti perkhidmatan rumah kebajikan
Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	Bangunan atau premis untuk kegunaan kerajaan, kedutaan asing dan agensi-agensi berkaitan
Kemudahan Awam	Kemudahan yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan bagi keperluan awam
Rumah Persatuan / Pertubuhan	Institusi yang menjalankan aktiviti pertubuhan
E Tanah Lapang dan Rekreasi	Kawasan lapang serta zon penampan dan kemudahan rekreasi yang disediakan oleh pihak berkuasa atau kerajaan
Tanah Lapang	Mana-mana tanah sama ada dikepung atau tidak yang disusun atur atau dirizabkan untuk disusun atur keseluruhannya atau sebahagiannya sebagai suatu taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, sebagai suatu tempat awam
Kemudahan Sukan dan Rekreasi	Penyediaan kemudahan aktiviti rekreasi dan sukan untuk memenuhi pelbagai minat sukan dan rekreasi
Kawasan Hijau	Kawasan terbuka yang disediakan untuk tujuan pemuliharaan akan semula jadi atau untuk kemudahan dan tujuan visual. Ia tidak diambil kira sebagai kawasan lapang mengikut peruntukan penyediaan kawasan lapang. Contoh adalah seperti zon penampan, kawasan lebihan pembangunan, kawasan hijau antara kawasan bukit dan kawasan pembangunan dan sebagainya.
F Pengangkutan	Infrastruktur berkenaan pembawaan dari satu tempat ke tempat lain
Pengangkutan Darat	Pengangkutan penumpang dan muatan melalui jalan raya atau rel. Aktiviti ini turut termasuk aktiviti pengudangan dan aktiviti sokongan untuk pengangkutan darat
Pengangkutan Air	Pengangkutan penumpang atau muatan merentasi air sama ada berjadual atau tidak
Pengangkutan Udara	Pengangkutan penumpang atau muatan melalui udara atau ruang angkasa
Jalan	Mana-mana jalan awam dan mana-mana jalan lain yang mana orang awam mempunyai akses dan termasuklah jambatan, terowong, hentian sebelah, kemudahan feri, jalan bertingkat, bulatan jalan, pulau lalu lintas, lorong lalu lintas, lorong laju, lorong perlahan, bahu jalan, garis tengah, jejambat, jalan tembok, jalan tuju, landasan masuk dan keluar, plaza tol, kawasan khidmat dan struktur dan lekapan lain bagi memberi kesan sepenuh kepada penggunaannya

Guna Tanah	Tafsiran
G Infrastruktur dan Utiliti	Keseluruhan kemudahan asas yang perlu bagi pembangunan dan pemajuan
Bekalan elektrik	Mana-mana talian bervoltan yang menghantar tenaga daripada suatu stesen janakuasa ke stesen janakuasa termasuk pencawang dan apa-apa bangunan berkaitan talian bekalan sedemikian
Bekalan Gas / Petroleum	Aktiviti penghantaran, pengangkutan, pengagihan atau penyeliratan gas melalui talian paip
Bekalan Air	Berhubung dengan pengagihan atau pembekalan air, ertinya air yang telah dirawat
Pengairan dan Peparitan	Kemudahan pengairan dan peparitan
Telekomunikasi	Aktivti yang menyediakan perkhidmatan telekomunikasi dan aktiviti berkaitan seperti transmisi suara, data. Teks audio dan video
Pelupusan Sisa Pepejal	Kemudahan pengurusan sisa pepejal ertinya mana-mana tanah, loji tetap atau bergerak dan sistem yang menggabungkan struktur, kelengkapan yang digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan bagi mengendalikan, menstor, mengasingkan, mengangkut, memindahkan, memproses, mengitar semua, mengolah, dan melupuskan sisa pepejal terkawal dan termasuklah stesen pemindahan, tapak pelupusan, tambak tanah kebersihan, loji penunu dan loji pengolehan haba lain, loji pengitar semula dan loji pengkomposan
Bilangan Terjadual	Buangan terjadual adalah apa-apa buangan yang termasuk dalam kategori buangan yang disenaraikan dalam Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Buangan Terjadual) 2005.
Pembetungan	Sistem yang mengandungi pembetungan, paip pelupusan, stesen pengepam atau tempat rawatan kumbahan atau apa-apa kombinasinya dan segala struktur, kelengkapan dan perlengkapan lain
Empangan	Struktur empangan yang dibina untuk mengumpul air dan menjana tenaga elektrik
H Pertanian	Pertanian termasuklah hortikultur, perladangan, penanaman tanaman, pokok buah-buahan, sayur-sayuran, atau pokok, penanaman tumbuh-tumbuhan, ternakan, pembiakan tetapi tidak termasuk menggunakan tanah sebuah taman untuk digunakan bersama dengan suatu bangunan yang bercantum pada tanah itu
Tanaman	Penanaman pokok-pokok yang ditaman bagi maksud mendapatkan hasil
Penternakan	Penternakan (ladang) dan pembiakan semua haiwan kecuali haiwan akuatik
Akuakultur	Proses pengeluaran melibatkan pengkulturan (termasuk tuaian) organisma akuatik (ikan moluska, krustasia, tumbuhan, buaya, aligator, dan amfibia) menggunakan teknik yang direka bentuk untuk meningkatkan pengeluaran organisma tersebut melebihi kapasiti persekitaran semula jadi.
I Hutan	Tanah yang meliputi kawasan melebihi 0.5 hektar dengan mempunyai pokok-pokok berketinggian melebihi 5 meter dan litupan kanopi/silara melebihi 10% atau pokok-pokok yang mampu mencapai had-had di atas secara “in-situ”
Hutan Simpan Kekal	Mana-mana tanah (tanah berhutan dan tidak berhutan) yang diwartakan atau disifatkan telah dijadikan sebagai hutan simpan kekal untuk tujuan perhutanan di bawah Seksyen 7, 8 dan 9 Akta Perhutanan Negara 1984 (Akta 313)
Hutan Tanah Kerajaan	Mana-mana tanah *tanah berhutan dan tidak berhutan) yang diwartakan atau disifatkan telah dijadikan sebagai hutan tanah kerajaan
Kawasan berhutan	Hutan yang meliputi kawasan melebihi 0.5 hektar dengan mempunyai pokok-pokok berketinggian melebihi 5 meter dan litupan kanopi/silara melebihi 10%, atau pokok-pokok yang mampu mencapai had-had di atas secara “in-situ”

Guna Tanah	Tafsiran
J Badan Air	Kawasan di mana air menutup permukaan bumi secara semula jadi atau buatan manusia
Semula jadi	Kawasan di mana air menutup permukaan bumi seperti lautan, sungai, tasik, lagun dan tanah bencah *(wetland)*
Buatan	Kawasan di mana air terkumpul hasil dari buatan manusia seperti lombong atau empangan
K Pantai	Tebing atau tepi laut diliputi pasir (batu-batu kecil atau besar)
Semula jadi	Jaluran tanah semula jadi yang berhubung secara langsung dengan laut yang termasuk antara zon garisan air pasang rendah dan tinggi
Buatan	Kawasan pantai buatan manusia seperti tambak dan lain-lain yang berkaitan



Rajah 2.4: Bandar Kuala Berang

2.5 Intensiti Pembangunan

Pengawalan terhadap intensiti pembangunan bagi aktiviti perbandaran di dalam kawasan kajian adalah menjadi asas dalam mencapai pembangunan yang lestari untuk memastikan infrastruktur yang mampu menyokong pembangunan yang dicadangkan dan melindungi kemudahan-kemudahan sedia ada serta alam semula jadi.

Intensiti pembangunan adalah tertakluk kepada syarat-syarat pematuhan keperluan teknikal yang telah ditetapkan oleh MDHT.

Terdapat dua (2) cara pengawalan intensiti pembangunan yang dicadangkan bagi RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian) iaitu:

i. Kawalan kepadatan bagi pembangunan kediaman;

ii. Kawalan nisbah plot bagi pembangunan perniagaan dan perindustrian; dan

iii. Kawalan kawasan plinth bagi pembangunan perniagaan dan perindustrian.

2.5.1 Kawalan Kepadatan Perumahan

Kawalan kepadatan atau densiti hanya diaplikasikan pada guna tanah perumahan sahaja. Kepadatan perumahan ditetapkan adalah berdasarkan kepada kesesuaian guna tanah mengikut daya tampungan (*carrying capacity*) dan selaras dengan keupayaan infrastruktur dan utilliti untuk memenuhi keperluan penduduk tempatan. Berikut adalah perincian kawalan densiti perumahan. **Jadual 2.5** merujuk kepada kategori kepadatan perumahan.

Jadual 2.5: Kategori Kepadatan Perumahan

Bil	Kawasan	Densiti		Jenis Perumahan Dicadangkan
		Kategori	Unit / Hektar	
1.	Kawasan sempadan bandar Kuala Berang dan Ajil khususnya Bandar Kuala Berang dan Bandar Ajil	Tinggi	> 40 unit per ekar	• Memperkukuh kawasan petempatan di dalam kawasan bandar, dicadangkan untuk perumahan strata (berbilang tingkat), bukan strata berdensiti tinggi (teres) serta skim perumahan. • Pembangunan perumahan di dalam kawasan BPK 1.1 Bandar Kuala Berang dan BPK 2.1 Bandar Ajil sahaja yang juga di dalam kawasan tadahan ECRL digalakkan untuk pembangunan bercampur (Perumahan 60%, Komersial 40%) – dengan syarat memenuhi kemudahan sokongan bagi skim perumahan
2.	Kawasan pusat petempatan utama, pusat pertumbuhan desa, kawasan tumpuan pembangunan dan Bandar Lestari Bukit Cahat	Sederhana	< 40 unit per ekar	• Memperkukuh kawasan petempatan di dalam kawasan bandar, dicadangkan bukan strata berdensiti tinggi (teres) serta skim perumahan.
3.	Lain-lain kawasan perumahan di pinggir bandar, sepanjang jalan utama dan desa	Rendah	< 12 unit per ekar	• Dicadangkan untuk memperkukuh infrastruktur bagi kawasan perumahan di pinggir bandar serta desa bagi membolehkan penyediaan kemudahan masyarakat yang mencukupi. • Bagi kawasan zon pertanian, dibenarkan untuk dibangunkan rumah berdasarkan peruntukan Seksyen 115 (4)(a) KTN, membenarkan pemilik tanah kategori pertanian untuk menduduki tanah tersebut secara sah dengan membina bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. • Cantuman lot digalakkan bagi pemajuan lot-lot lidi

Nota:
1. Caj pemajuan dikenakan kepada pembangunan tertakluk kepada Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Terengganu) 2020

Penyediaan kawasan perumahan perlu disediakan dengan komponen kumudahan sokongan bagi penyediaan kawasan perumahan yang lengkap dan selesa. Penyediaan komponen sokongan ini digalakkan bagi skim perumahan terancang. **Jadual 2.6** menunjukkan komponen kemudahan perumahan bagi penyediaan kawasan perumahan atau skim perumahan.

Jadual 2.6: Komponen Kemudahan Sokongan Perumahan

Komponen Kemudahan Sokongan
1. Penyediaan komponen kemudahan masyarakat seperti mana Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat 2. Penyediaan laluan pejalan kaki dan sikal yang mempunyai ketersambungan yang baik, selesa dan selamat. 3. Menerapkan reka bentuk sejagat supaya boleh diakses secara bebas halangan (*barrier free*) dan selamat untuk semua golongan pengguna termasuk warga emas, kanak kanak, wanita mengandung dan orang kurang upaya (OKU). 4. Penyediaan reruang awam jenis aktif dan pasif seperti taman, *pocket parks* dan dataran yang berfungsi, selamat dan mudah diakses. 5. Penyediaan laluan sistem peparitan, infrastruktur kolam tadahan atau keperluan infrastruktur lain yang sempurna. 6. Penyediaan tempat letak kenderaan (TLK) mencukupi dan lokasi bersesuaian bagi skim pembangunan bercampur.

2.5.2 Kawalan Nisbah Plot Perniagaan dan Perindustrian

Kawalan keluasan ruang lantai untuk pembangunan perniagaan dan perindustrian dikawal melalui penggunaan nisbah plot. Penetapan nisbah plot di Daerah Hulu Terengganu adalah untuk membentuk karekter sebuah perbandaran agar selaras dengan fungsi sebuah pusat perniagaan, menggalakkan pembangunan berdaya huni, mampan dan mengelakkan pembangunan tanpa kawalan. **Jadual 2.7**menunjukkan kawasan nisbah plot perniagaan dan perindustrian.

Jadual 2.7: Kawalan Nisbah Plot Perniagaan dan Perindustrian

Hierarki Bandar	Kawasan	Nisbah Plot	Kawalan Ketinggian	Justifikasi
Nisbah Plot Perniagaan				
Pusat Separa Wilayah Negeri	BPK 1.1: Bandar Kuala Berang	1:4	16 Tingkat	Pusat Pentadbiran Daerah Hulu Terengganu dan juga Pusat Separa Wilayah Negeri. Pemberian nisbah plot yang tinggi membolehkan pembangunan perbandaran yang kukuh dan menggalakkan potensi pelaburan masuk ke kawasan Bandar Kuala Berang.
Pusat Petempatan Utama	BPK 2.1: Bandar Ajil	1:4	16 Tingkat	Kawasan fokus utama pembangunan Daerah Hulu Terengganu. Tumpuan utama bagi kemasukan pelabur ke Daerah Hulu Terengganu dengan ketersediaan kawasan di Bandar Ajil serta pintu masuk dari LPT2. Pemberian insentif tambahan 1:0 jika memenuhi syarat-syarat tambahan diberikan oleh pihak PBT bagi kawasan tadahan ECRL
	BPK 9.1: Pengkalan Gawi	1:3	8 Tingkat	Kawasan pelancongan utama Daerah Hulu Terengganu fokus kepada pembangunan bandar peranginan dan aktiviti pelancongan.
Kawasan Tumpuan Sempadan Bandar Kuala Berang - Ajil	BPK 1.2: Batu 23 BPK 2.2 : Industri Ajil	1.3	8 Tingkat	Memperkukuh kawasan tumpuan pembangunan di dalam sempadan bandar Kuala Berang – Ajil bagi menyokong pembangunan perkhidmatan perbandaran di Bandar Kuala Berang dan Bandar Ajil
Pusat Petempatan Kecil	BPK 3.1: Kuala Telemung	1:3	8 Tingkat	Kawasan tumpuan pembangunan baharu di Daerah Hulu Terengganu yang juga pintu masuk kedua dari LPT2. Menggalakkan pembangunan terancang dan memperkukuh pusat petempatan kecil bagi tumpuan perkhidmatan perbandaran setempat.
	BPK 7.1 : Ajal - Menerong BPK 4.1 : Tengkawang - Kuala Ping	1:2	3 Tingkat	Tumpuan pembangunan perniagaan fokus kepada fungsi dan peranan sebagai pusat petempatan kecil tujuan memberi perkhidmatan kepada kawasan sekitar tadahannya.
Pusat Petempatan Desa	BPK 4.3: Teris - Jeneris BPK 8.2: Bukit Diman BPK 8.3: Pela - Bukit Bading BPK 6.1: Kg Bukit Gemuroh – Kg. Kemat BPK 6.3: Sekayu	1:2	3 Tingkat	Pembangunan perniagaan kejiranan dan pembangunan petempatan desa dalam memberi perkhidmatan kepada kampung di dalam tadahannya.
Lain – lain kawasan luar bandar		1:2	3 Tingkat	
Nisbah Plot Perindustrian				
Kawasan Industri Huu Terengganu	BPK 2.2 : Industri Ajil	1:3	8 Tingkat	Kawasan industri utama Daerah Hulu Terengganu. Pemberian nisbah plot yang tinggi adalah untuk menarik para pelabur memajukan kawasan perindustrian Ajil.
	BPK 8.2: Bukit Diman	1:2	3 Tingkat	Kawasan perindustrian kedua Daerah Hulu Terengganu yang berfokuskan kepada industri pengkuarian.
	BPK 3.4: Bukit Tadok - Pelam	1:2	3 Tingkat	Kawasan lain-lain yang terlibat di Daerah Hulu Terengganu yang aktivitinya berasaskan kepada pertanian (kilang sawit) atau aktiviti pembuatan bot sahaja.
	BPK 5.4: FELCRA Bukit Kepah	1:2	3 Tingkat	
	BPK 7.3: Tersat – Pasit Pelata	1:2	3 Tingkat	
	BPK 9.1: Pengkalan Gawi	1:2	3 Tingkat	

Jadual 2.8: Kawalan Keseluruhan Intensiti Pembangunan Daerah Hulu Terengganu

Blok Perancangan	Blok Perancangan Kecil		Densiti(Unit / Hektar)			Nisbah Plot Perniagaan			Nisbah Plot Perindustrian	
			Rendah (< 12 unit per ekar)	Sederhana (< 40 unit per ekar)	Tinggi (> 40 unit per ekar)	1:2 Maksimum Ketinggian 3 Tingkat	1:3 Maksimum Ketinggian 8 Tingkat	1:4 Maksimum Ketinggian 16 Tingkat	1:2 Maksimum Ketinggian 3 Tingkat	1:3 Maksimum Ketinggian 8 Tingkat
BP 1 – Kuala Berang	BPK 1.1	Bandar Kuala Berang	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×
	BPK 1.2	Batu 23	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×
	BPK 1.3	Kg. Butut	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.4	Setengge – Gaung	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.5	Langgar	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.6	Tajin	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.7	Tajin Barat	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.8	Kg. Buluh	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.9	Kuala Por	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 1.10	Paya Besar	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
BP 2 - Tanggul	BPK 2.1	Bandar Ajil	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×
	BPK 2.2	Industri Ajil	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓
	BPK 2.3	Kg. Bukit Perah – Kg Jak	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 2.4	Pertang	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 2.5	Kg. Kuala Kejir	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 2.6	Binjai Kertas	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 2.7	Tanggul Tengah	✓	×	×	✓	×	×	×	×
BP 3 – Kuala Telemung	BPK 3.1	Kuala Telemung	✓	✓	×	✓	✓	×	×	×
	BPK 3.2	Pasir Tinggi - Tapu	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 3.3	Chepoh – Getang	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 3.4	Bukit Tadok – Pelam	✓	×	×	✓	×	×	✓ (Kilang Sawit)	×
BP 4 – Hulu Telemung	BPK 4.1	Tengkawang – Kuala Ping	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 4.2	Matang – Nibong	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 4.3	Teris – Jeneris	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 4.4	Kg. Baung – Payang Kayu	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 4.5	Pasir Dula – Gawi	✓	×	×	✓	×	×	×	×
BP 5 - Jenagur	BPK 5.1	Kg. Pauh – Pasir Nering	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 5.2	Kg. Jenagur	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 5.3	Kg. Lerek – Tapah	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 5.4	FELCRA Bukit Kepah	✓	×	×	✓	×	×	✓ (Kilang Sawit)	×
BP 6 – Tersat	BPK 6.1	Kg. Bukit Gemuroh – Kg.Kemat	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 6.2	Kg. Padang Setar – Cheting	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 6.3	Sekayu	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 6.4	Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan	×	×	×	×	×	×	×	×

Jadual 2.8: Kawalan Keseluruhan Intensiti Pembangunan Daerah Hulu Terengganu (sambungan)

Blok Perancangan	Blok Perancangan Kecil		Densiti(Unit / Hektar)			Nisbah Plot Perniagaan			Nisbah Plot Perindustrian	
			Rendah (< 12 unit per ekar)	Sederhana (< 40 unit per ekar)	Tinggi (> 40 unit per ekar)	1:2 Maksimum Ketinggian 3 Tingkat	1:3 Maksimum Ketinggian 8 Tingkat	1:4 Maksimum Ketinggian 16 Tingkat	1:2 Maksimum Ketinggian 3 Tingkat	1:3 Maksimum Ketinggian 8 Tingkat
BP 7 - Hulu Berang	BPK 7.1	Ajal – Menerong	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 7.2	Lubuk Periuk	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 7.3	Tersat – Pasit Pelata	✓	×	×	✓	×	×	✓ (Kilang Sawit)	×
	BPK 7.4	Hutan Simpan Pasir Raja	×	×	×	×	×	×	×	×
BP 8 – Penghulu Diman	BPK 8.1	Tok Randok – Bukit Apit	✓	✓	×	✓	×	×	×	×
	BPK 8.2	Bukit Diman	✓	×	×	✓	×	×	✓	×
	BPK 8.3	Pela – Bukit Bading	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 8.4	Jerangau – Landas – MARDI	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 8.5	Pengulu Diman Timur	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 8.6	Penghulu Diman Barat	✓	×	×	✓	×	×	×	×
BP 9 – Hulu Terengganu	BPK 9.1	Pengkalan Gawi	✓	✓	×	✓	✓	×	✓ (Pembuatan Bot)	×
	BPK 9.2	Pulau Bayas	✓	×	×	✓	×	×	×	×
	BPK 9.3	Tasik Kenyir	×	×	×	×	×	×	×	×

Nota:
1. Jika pemajuan adalah dari kerajaan persekutuan / negeri, tambahan nisbah plot terhadap pembangunan boleh dipertimbangkan
2. Sebarang perubahan nisbah plot boleh diputuskan oleh Jawatankuasa Kelulusan Setempat (OSC) dan dibawa ke Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)
3. Pengiraan nisbah plot tertakluk kepada Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan (Terengganu) 2020 atau pindaan yang terkini

2.5.3 Kawalan Kawasan *Plinth*

Kawalan kawasan *plinth* adalah bertujuan untuk membenarkan lebih banyak perancangan kawasan kegunaan awam dan kawasan hijau pencahayaan pengudaraan sirkulasi serta untuk tujuan keselamatan. Selain itu kawalan terhadap kawasan *plinth* membantu mengurangkan kepadatan pembangunan. Berikut adalah perincian kawalan kawasan *plinth*:

Jadual 2.9: Kawalan Kawasan *Plinth*

Jenis Pembangunan	Kawasan *Plinth*
Pangsapuri kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana dan kos tinggi	60 % daripada keluasan tapak
Kawasan liputan bangunan kawasan rumah bandar	90 - 100 % daripada keluasan tapak
Bangunan perniagaan sesebuah dan industri sesebuah	Tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak.

Formula Pengiraan Luas Lantai Perniagaan Dengan Kawalan Nisbah Plot dan Kawalan Kawasan Plinth

Nisbah Plot = Cadangan Luas Lantai / Luas Tapak

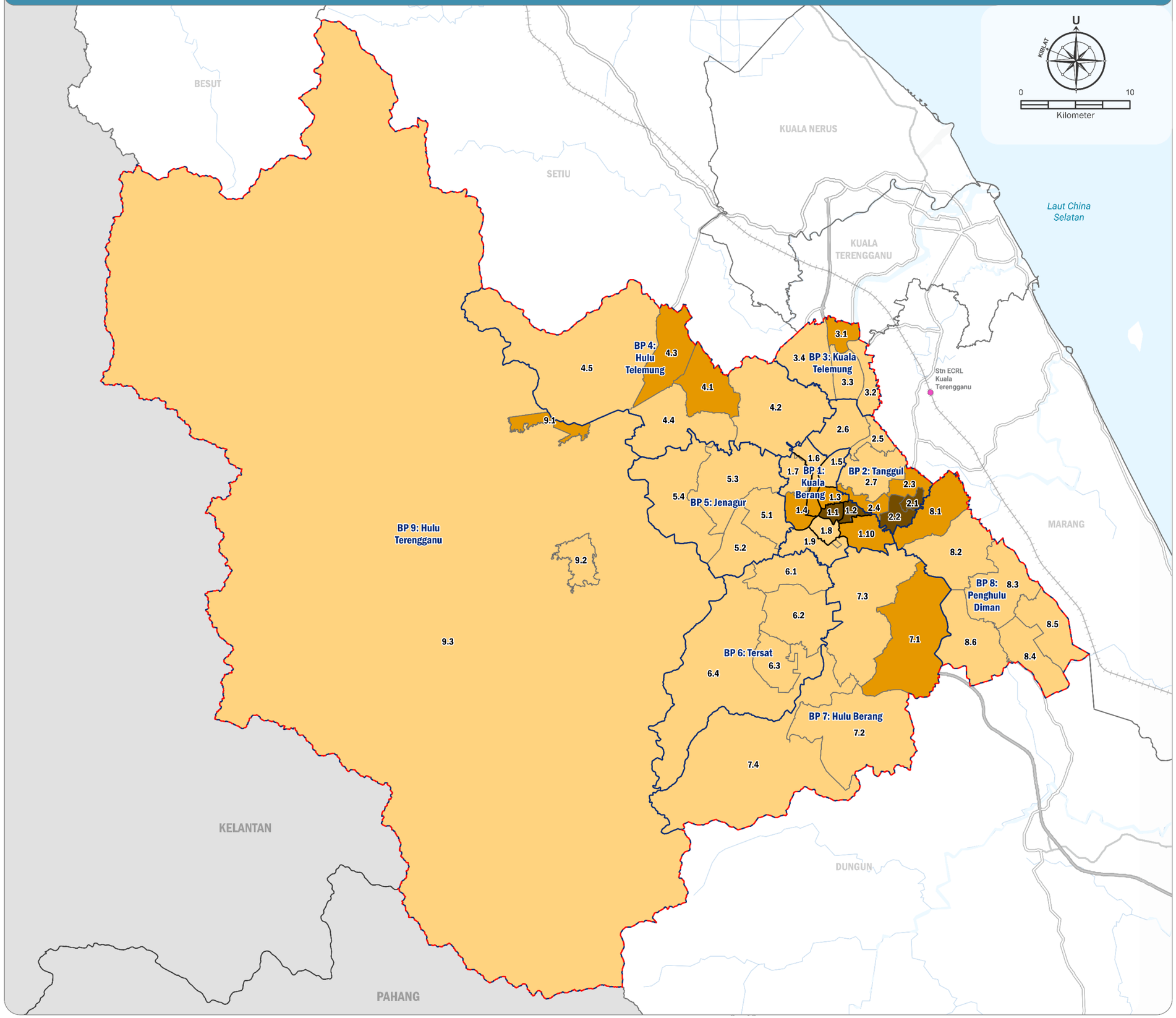
Contoh pengiraan luas lantai perniagaan dengan kawalan nisbah plot dan kawalan kawasan plinth bagi sesebuah perancangan komersial adalah seperti berikut:

"Cadangan pembinaan rumah kedai teres di atas tanah berkeluasan 89,120 kp di Bandar Ajil"

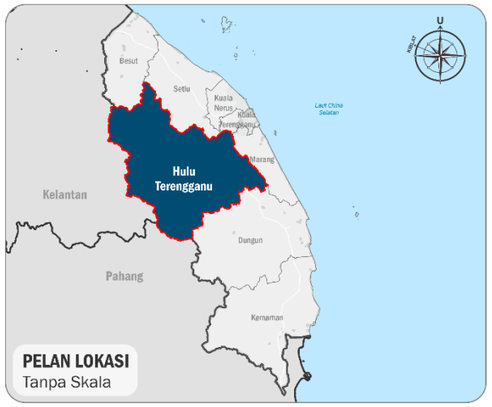
Perkara	Perincian
Luas Tapak	89,120 kp
Luas Tapak Tolak Kawasan Plinth	89,120 kp x 60% = 53,472 kp
Nisbah Plot Dibenarkan	1:4
Luas Lantai Maksimum Dibenarkan	53,472 kp x 4 = 213,888 kp
Cadangan Luas Lantai Bangunan Komersial Dicadangkan Aras Tanah	50,000 kp
Bilangan Tingkat Bagi Cadangan Rumah Kedai Teres	213,888 kp / 50,000 kp = 4 Tingkat

Bagi cadangan pembinaan rumah kedai teres berkenaan berdasarkan kepada nisbah plot 1:4, pemilik tanah mempunyai keluasan tambahan luas lantai sehingga 213,888 kp.

DENSITI PERUMAHAN



Rajah 2.5: Pelan Densiti Perumahan

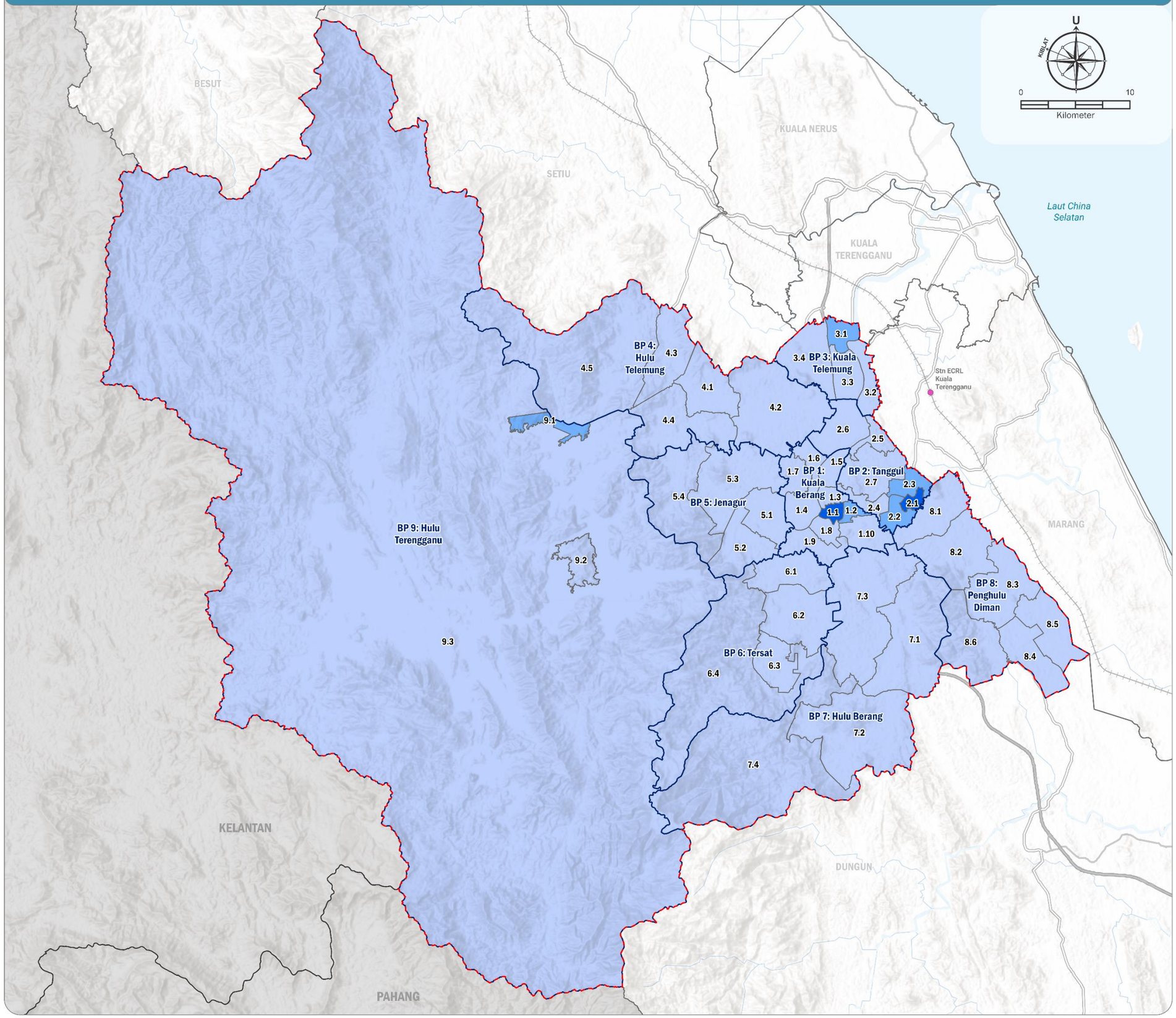


Petunjuk:

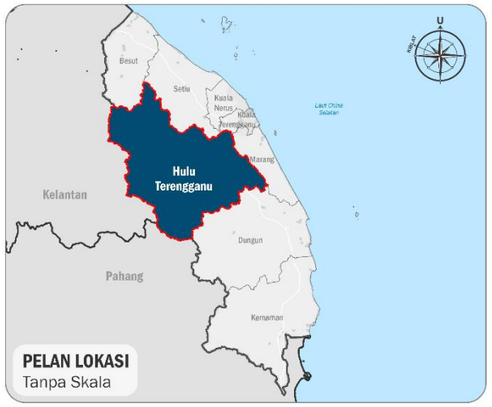
Densiti Perumahan
- Rendah
- Sederhana
- Tinggi

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Negeri
- Jajaran/Stesen ECRL

NISBAH PLOT PERNIAGAAN



Rajah 2.6: Pelan Nisbah Plot Perniagaan



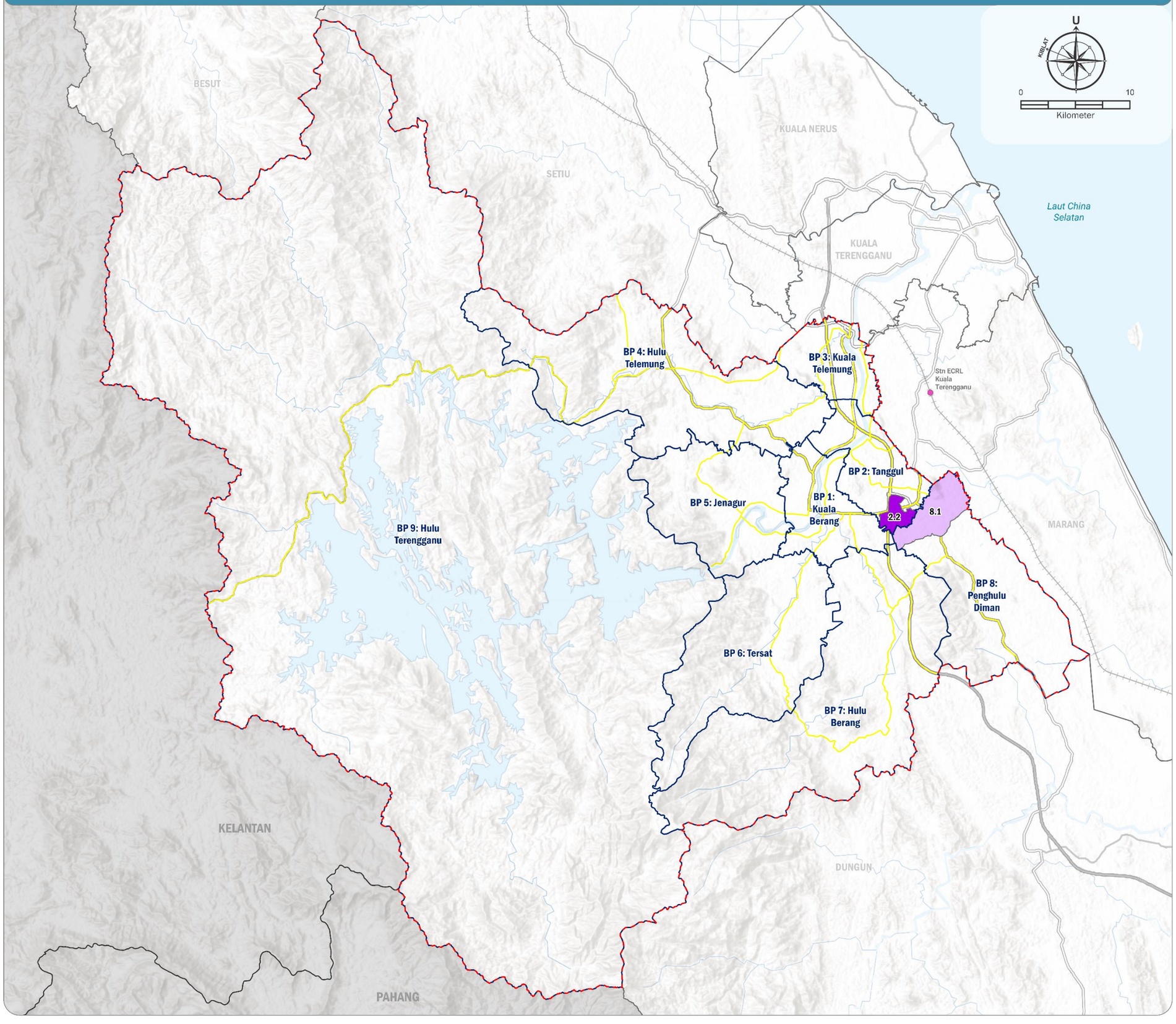
Petunjuk:

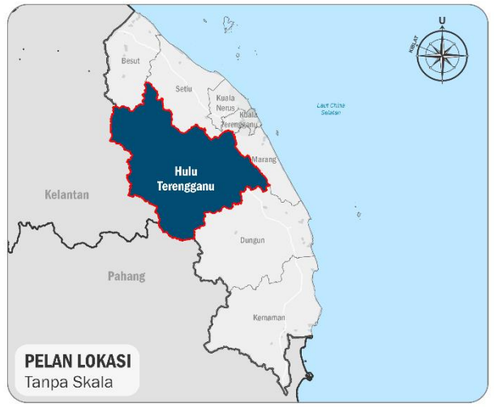
Nisbah Plot Komersial
- 1:2
- 1:3
- 1:4

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Negeri
- Jajaran/Stesen ECRL

NISBAH PLOT PERINDUSTRIAN

Rajah 2.7: Pelan Nisbah Plot Perindustrian



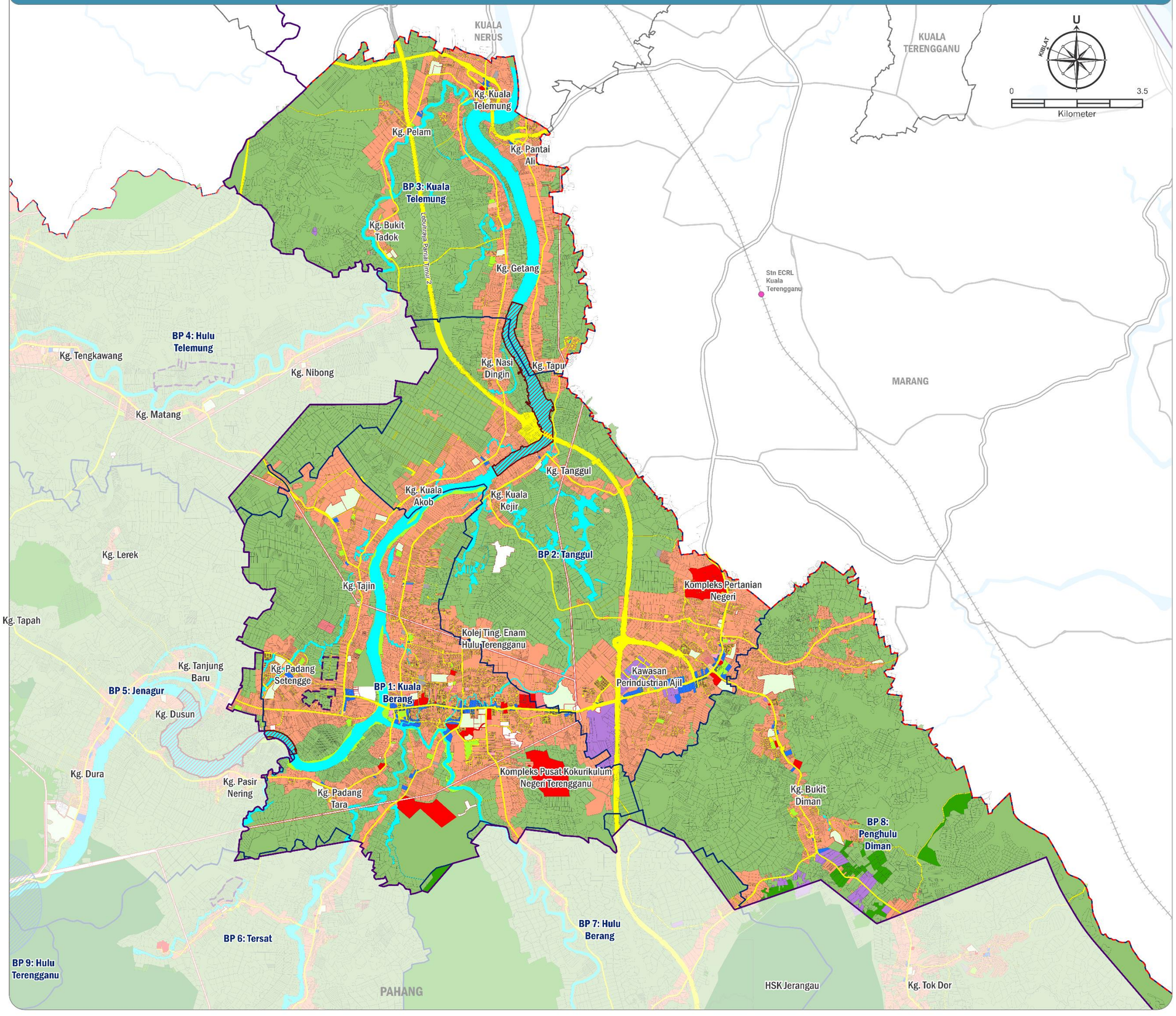


Petunjuk:

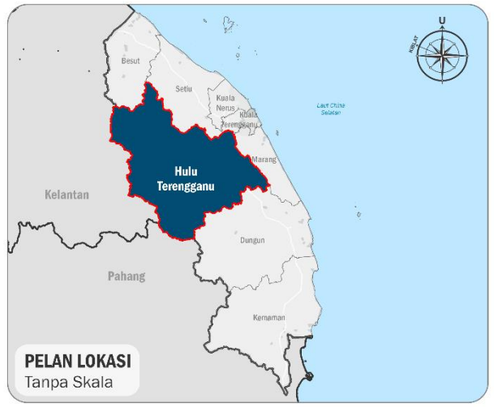
Nisbah Plot Industri
- 1:2
- 1:3

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Negeri
- Jajaran/Stesen ECRL

KAWASAN TADAHAN STESEN ECRL KUALA TERENGGANU



Rajah 2.8: Pelan Kawasan Tadahan Stesen ECRL Kuala Terengganu



Petunjuk:

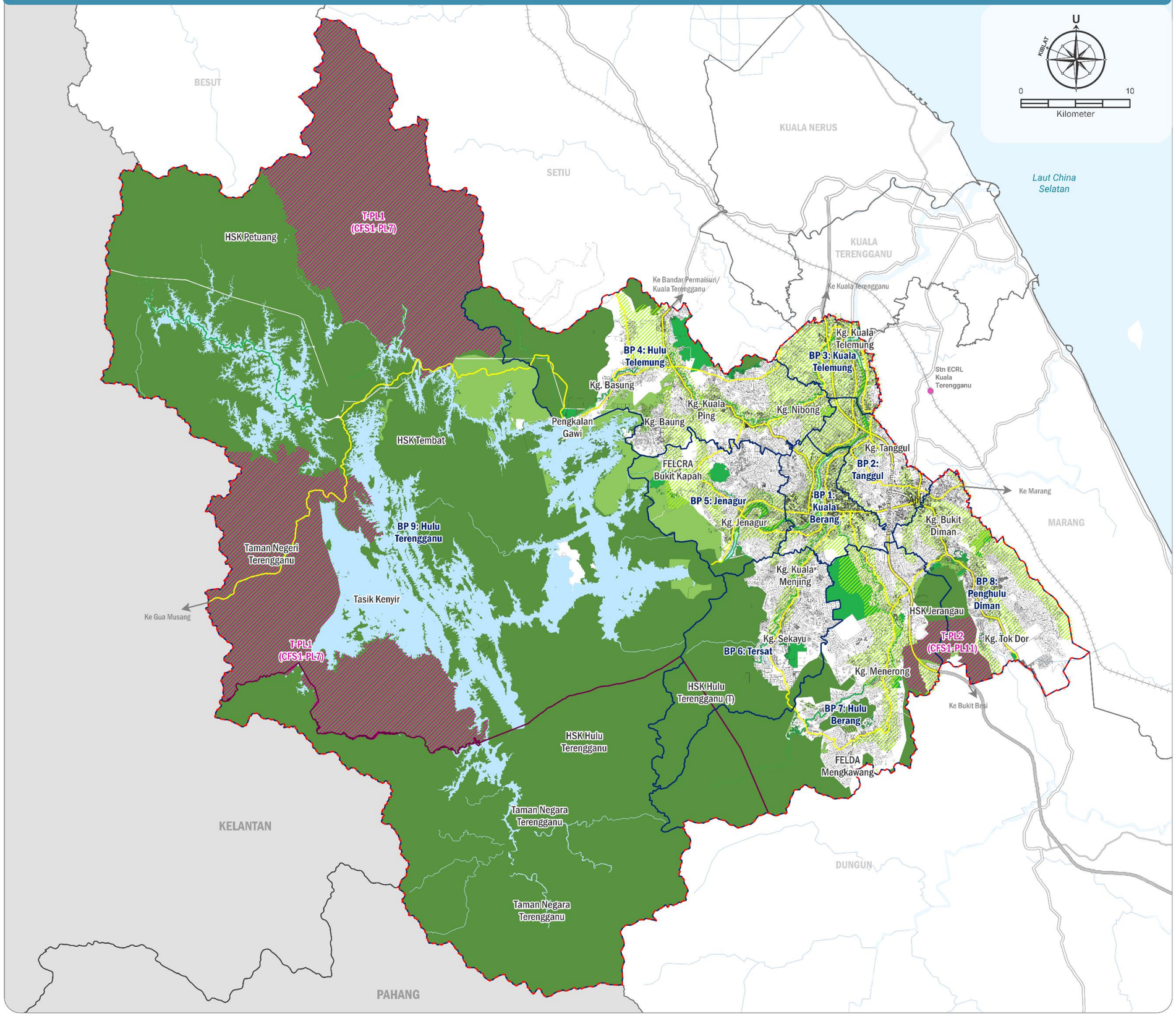
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam
- Rumah Persatuan/Pertubuhan

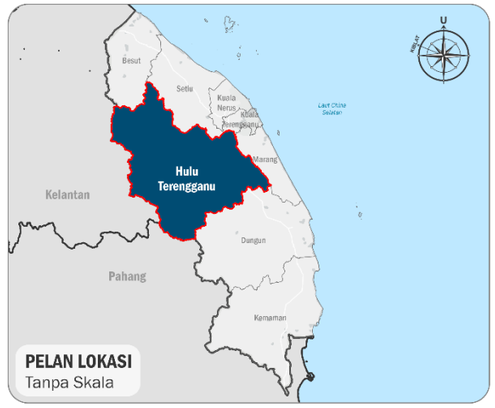
Hutan
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Kawasan Tadahan ECRL
- Jajaran/Stesen ECRL
- Sempadan Skim Padi
- Kawasan Perlindungan Tuntung

KAWALAN KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS) DAERAH HULU TERENGGANU 2035



Rajah 2.9: Kawasan Sensitif Alam Sekitar Daerah Hulu Terengganu 2035



Petunjuk:

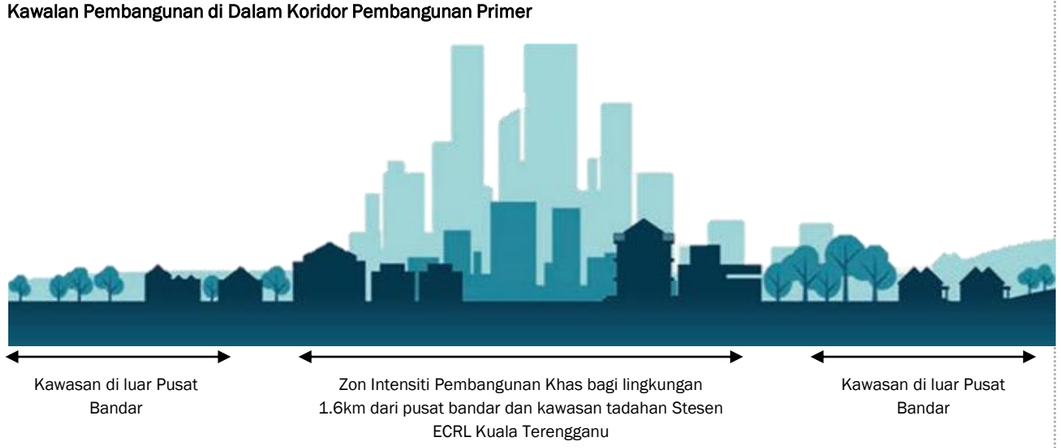
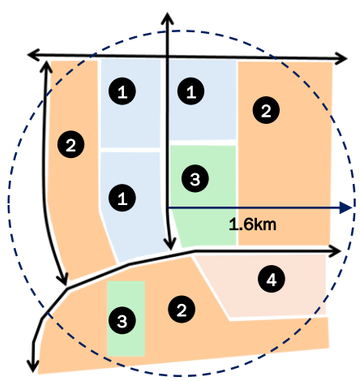
Tahap KSAS
- KSAS Tahap 1
- KSAS Tahap 2
- KSAS Tahap 3
- Bukan KSAS
- Kelas Pertanian 1&2 (Syarat Khas)
- Central Forest Spine (CFS)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Daerah
- Sempadan Negeri
- Sempadan Taman Negara Terengganu
- Jalan
- Jajaran/Stesen ECRL

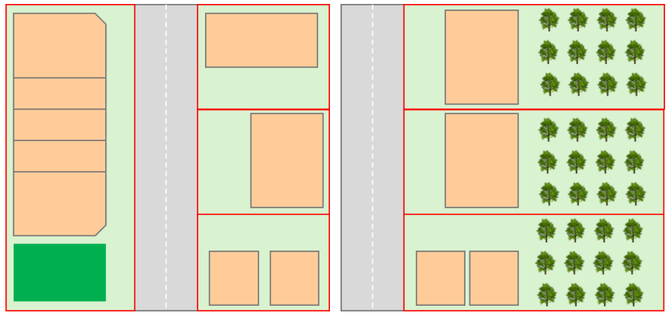
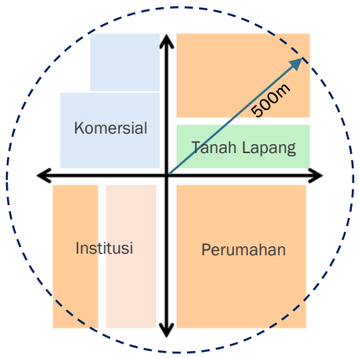
2.6 Zon Kawalan Pembangunan

Kawalan Pembangunan merupakan kaedah bagi memastikan pembangunan yang mempunyai perancangan khas dikawal dengan kebenaran diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Kawalan pembangunan ini mengambil dasar, garis panduan, dan kawasan yang telah diwartakan terkini oleh Pihak Berkuasa Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan. Kawasan kajian yang dikawal bagi Zon Kawalan Pembangunan Hulu Terengganu adalah seperti **Jadual 2.10.**

Jadual 2.10: Zon Kawalan Pembangunan

Zon Kawalan Pembangunan		Justifikasi Kawalan	Kawasan/Lokasi Kawalan	Rujukan Dokumen Dasar / Garis Panduan
1	Kawalan Koridor Pembangunan Primer	1. Menggalakkan pertumbuhan bandar di dalam kawasan sempadan bandar dengan menetapkan kawalan intensiti pembangunan yang bersesuaian dan menggalakkan pembangunan perumahan di dalam kawasan sempadan bandar 2. Memastikan pembangunan prasarana sistem rangkaian jalan raya dan pengangkutan awam yang bersepadu serta lengkap dengan jaringan pejalan kaki terutama dari lingkungan 1.6 km dari pusat bandar 3. Mengoptimumkan potensi pembangunan di kawasan infill sedia ada serta mengguna semula tapak-tapak *brownfield* 4. Mengurangkan tekanan pembangunan ke atas kawasan *greenfield*. 5. Kawasan di dalam kawasan tadahan Stesen ECRL Kuala Terengganu diberi keistimewaan intensiti pembangunan dan insentif pembangunan dengan bersyarat 6. Pembangunan perbandaran baharu perlu memenuhi syarat penyediaan kolam takungan bagi mengelakkan aliran air limpah memasuki terus ke saliran peparitan utama 7. Meningkatkan kawasan hijau di dalam kawasan bandar bagi memenuhi keselesaan penduduk dan ke arah bandar sihat dan selamat **Kawalan Pembangunan di Dalam Koridor Pembangunan Primer**  **Mengoptimumkan Ruang Bandar** Contoh Komponen Susunan Bandar bagi Lingkungan 1.6km dari pusat bandar Komersial Perumahan Kawasan Lapang Institusi dan Kemudahan Awam  Perancangan pembangunan optimum lingkungan 1.6km mengambil kira 1 Membangunkan tanah-tanah kosong di kawasan bandar 2 10 minit masa berjalan kaki 3 Kemudahan prasarana yang lengkap 4 Cadangan konsep 20% komersial, 50% perumahan, 20% institusi dan kemudahan awam dan 10 % kawasan lapang.	Kawasan Sempadan Bandar Kuala Berang dan Ajil serta keutamaan bagi: **1. BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang** **2. BPK 2.1 – Bandar Ajil**	1. Garis Panduan Perancangan Pertumbuhan Bandar 2. Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau 3. Panduan Pelaksanaan Inisiatif Pembangunan Kejiranan Hijau 4. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) 5. Garis Panduan Perancangan Low Carbon City

Jadual 2.10: Zon Kawalan Pembangunan (sambungan)

	Zon Kawalan Pembangunan	Justifikasi Kawalan	Kawasan/Lokasi Kawalan	Rujukan Dokumen Dasar / Garis Panduan
2	Kawalan Koridor Pembangunan Sekunder	1. Pembangunan di kawasan pembangunan sekunder di utamakan di lot pertama dan kedua dari jalan utama atau sehingga 100 meter dari jalan utama bagi menggalakkan pertumbuhan di antara dua kawasan petempatan. 2. Koridor pembangunan yang di utamakan pembangunan sepanjang jalan utama adalah seperti berikut • Kuala Berang – Kuala Ping – Kuala Jeneris (Jalan Persekutuan 247, Sungai Tong – Kuala Ping – Kuala Berang) • Kuala Telemung – Kuala Jeneris - Pengkalan Gawi (Jalan Raya Aring 8 – Kenyir – Kuala Telemung) • Ajil – Bukit Bading (Jalan Persekutuan 14, Jerangau – Jabor) • Kuala Berang – Sekayu – Menerong (Jalan T115, Kuala Berang – Sekayu – Felda Mengkawang) 3. Memelihara kawasan pertanian dengan membenarkan hanya 50% dari lot pertanian untuk perumahan sesebuah tertakluk kepada aktiviti yang dibenarkan di dalam Kelas Kegunaan Tanah 4. Bagi pembangunan kawasan petempatan Kuala Ping, Kuala Telemung, Kuala Jeneris, Pengkalan Gawi, Bukit Diman, Bukit Bading, Sekayu dan Menerong,, menggalakkan lingkungan 500 meter dari pusat pertumbuhan untuk pembangunan komersial, Institusi dan kemudahan asas serta tanah lapang. **Illustrasi Pembangunan di Koridor Pembangunan Sekunder**  Pembangunan Rumah Sesebuah di Hadapan Jalan Utama Pembangunan Rumah Sesebuah yang DIbenarkan 50% dari Kawasan Pertanian  Pembangunan Lingkungan 500m di Kawasan Petempatan Koridor Pembangunan Sekunder	**Koridor Pembangunan Sekunder Petempatan Utama** 1. Kuala Telemung 2. Pengkalan Gawi 3. Kuala Ping 4. Kuala Jeneris dan Bandar Lestari Bukit Cahat 5. Bukit Diman 6. Sekayu 7. Menerong 8. Bukit Bading **Koridor Pembangunan Sekunder Jalan Utama** 1. Kuala Berang – Kuala Ping – Kuala Jeneris (Jalan Persekutuan 247, Sungai Tong – Kuala Ping – Kuala Berang) 2. Jalan Raya Aring 8 – Kenyir - Kuala Jeneris – Kuala Telemung 3. Ajil – Bukit Bading (Jalan Persekutuan 14, Jerangau – Jabor) 4. Kuala Berang – Sekayu – Menerong (Jalan T115, Kuala Berang – Sekayu – Felda Mengkawang)	1. Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau 2. Panduan Pelaksanaan Inisiatif Pembangunan Kejiranan Hijau 3. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP)
3	Kawalan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	Kawalan Pembangunan di Kawasan KSAS tertakluk kepada Jadual 3.4, 3.5 dan 3.6 Jilid I Strategi dan Cadangan Pembangunan dan secara am, berdasarkan kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP), **KSAS Tahap 1** • Pembangunan, pertanian atau pembalakan tidak dibenarkan kecuali ekopelancongan, penyelidikan, dan pendidikan • Pembangunan perbandaran dan pertanian tidak dibenarkan kecuali pembalakan secara mampan serta kerja-kerja melibatkan pemuliharaan dan pemeliharaan, aktiviti ekopelancongan yang terhad dan sebarang pembangunan sokongan yang berkaitan dengan ekopelancongan serta kerja-kerja penyelidikan dan pembangunan (R&D) yang dibenarkan **KSAS Tahap 2** • Pembangunan atau pertanian tidak dibenarkan, pembalakan mampan dan ekopelancongan berimpak rendah dibenarkan tetapi tertakluk kepada halangan setempat • Tidak dibenarkan sebarang pembangunan perbandaran kecuali aktiviti rekreasi/ pelancongan berasaskan alam semula jadi yang memberi impak yang minimum sahaja; di mana kawasannya merupakan semua jenis badan air serta kawasan sisa hutan.	**Kawasan KSAS Tahap 1** **Kawasan KSAS Tahap 2**	1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) 2. Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi

Jadual 2.10: Zon Kawalan Pembangunan (sambungan)

	Zon Kawalan Pembangunan	Justifikasi Kawalan	Kawasan/Lokasi Kawalan	Rujukan Dokumen Dasar / Garis Panduan
3	Kawalan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	**KSAS Tahap 3** • Pembangunan terkawal tertakluk kepada ciri-ciri halangan dan intensiti pembangunan • Pembangunan terpilih dan terkawal sahaja yang tertakluk kepada pematuhan keperluan khusus yang terkandung di dalam garis panduan yang ditetapkan bagi aktiviti perbandaran seperti perumahan, perindustrian dan perniagaan yang melibatkan kepadatan rendah atau sederhana sahaja, selain kerja-kerja infrastruktur dan utiliti. **Kawasan Tadahan Air** 1. Tertakluk kepada undang-undang dan peraturan sedia ada 2. Zon penampan tadahan air hendaklah 100 meter lebar 3. Kualiti Air dikekalkan di antara Kelas II dan III mengikut Indeks Kualiti Air Kebangsaan 4. Mematuhi Peraturan-Peraturan Kuantiti Alam Sekeliling 2009 dan Akta Kualiti Alam Sekeliling 1975 5. Mematuhi peraturan rizab Sungai yang ditetapkan oleh JPS (2001), "Pembangunan yang melibatkan Sungai dan Rizab Sungai". 6. Memastikan tidak ada air sisa mengalir terus ke dalam Sungai	**Kawasan KSAS Tahap 3** **Kawasan Tadahan Air**	
4	Kawalan Ke Arah Bandar Tahan Bencana	1. Pendekatan Bandar Tahan Bencana adalah pengukuhan dari segi pelan awal (mitigasi) perancangan sebelum bencana, mengurangkan risiko bencana dan mengelakkan risiko akan datang. 2. Menggalakkan pembangunan di dalam kawasan bandar dan mengawal pembukaan kawasan baharu dan penerokaan kawasan hutan 3. Memastikan kawasan pembangunan baharu mengambil kira risiko bencana kawasan berkenaan seperti banjir dengan menerapkan pembangunan jenis bertiang dengan aras platform 27 meter untuk mengelakkan risiko banjir 4. Ke arah pembangunan mengutamakan penggunaan tenaga yang efisien dan bangunan cekap tenaga 5. Reka bentuk bangunan disesuaikan dengan risiko bencana kawasan berkenaan bagi meminimakan impak kerugian bencana 6. Perancangan dan pengurusan sistem air larian yang efisien (*stormwater management*) 7. Mengambil kira perancangan institusi dan kemudahan awam di kawasan bebas banjir berdasarkan tahap nilai ambang banjir sungai utama Hulu Terengganu 8. Mewujudkan *slope protection* di kawasan bercerun 9. Pembangunan di dalam kawasan seismik gempa perlu dibangunkan dengan merujuk kepada *National Design PGA.* **Kawalan Perancangan Kawasan Banjir Sungai Utama Hulu Terengganu**	**Kawasan Risiko Bencana Banjir Hulu Terengganu** **Kawasan Pesisir dan Lembangan Sungai Hulu Terengganu**	1. Garis Panduan Perancangan Bandar Rendah Karbon dan Berdaya Tahan Perubahan Iklim 2. Garis Panduan Perancangan Bandar Berdaya Tahan Bencana di Malaysia 3. Garis Panduan MSMA Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)

No	ID Stesen	Nama Stesen	Daerah	Lembangan	Sub Lembangan	Tahap Nilai Ambang			
						Normal	Waspada	Amaran	Bahaya
1	5029433	Sg. Terengganu di Kg. Dura	Hulu Terengganu	Sungai Terengganu	Sg. Terengganu	8.00	12.00	13.00	14.50
2	5130432	Sg. Terengganu di Kg. Tanggol	Hulu Terengganu	Sungai Terengganu	Sg. Terengganu	2.00	8.00	9.00	9.80
3	0670461WL	Sg. Peneh di Kg. Felda Mengkawang (F1)	Hulu Terengganu	Sungai Terengganu	Sg. Peneh	35.00	36.50	37.00	37.50
4	0670351WL	Sg. Tersat di Kg. Sekayu	Hulu Terengganu	Sungai Terengganu	Sg. Tersat	18.00	19.00	20.00	21.00
5	0670511WL	Sg. Telemong di Kenyir Elephant Village (F1)	Hulu Terengganu	Sungai Terengganu	Sg. Telemong	113.00	115.00	117.00	118.00
6	5129438	Sg. Telemong di Kuala Ping	Hulu Terengganu	Sungai Terengganu	Sg. Telemong	16.50	17.70	18.70	19.70

Jadual 2.10: Zon Kawalan Pembangunan (sambungan)

Zon Kawalan Pembangunan		Justifikasi Kawalan	Kawasan/Lokasi Kawalan	Rujukan Dokumen Dasar / Garis Panduan
5	Kawalan Pembangunan Kawasan Tasik Empangan	1. Aktiviti pembangunan, kemudahan infrastruktur, aktiviti pembalakan dikawal dengan ketat 2. Kualiti air perlu berada di lingkungan Kelas I dan II mengikut Indeks Kualiti Air Kebangsaan 3. Kemudahan pengolahan kumbahan dan tapak pelupusan sisa tidak dibenarkan dalam kawasan tadahan air empangan (sisa terawat tidak dialirkan ke empangan) 4. Projek pembalakan / pembangunan tidak dibenarkan dalam jarak 1.5km dari sempadan kawasan tadahan air empangan (bagi hutan bersempadan dengan empangan) 5. Semua pembangunan di luar zon penampan adalah dibenarkan tertakluk kepada syarat-syarat dan garis panduan sedia ada	**Kawasan Empangan Kenyir, Empangan Puah dan Empangan Tembat**	1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) 2. Garis Panduan Perancangan Pemuliharaan dan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)
6	Kawalan Pembangunan Habitat Tuntung	1. Kawalan pembangunan 3km dari habitat (tempat mendarat, bertelur dan santuari) tuntung di sepanjang Sungai yang telah ditanda dari sebarang pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat Tuntung 2. Penggunan lampu suluh, spotlight dan kamera tidak dibenarkan di kawasan tuntung 3. Aktiviti rekreasi hanya dibenarkan di waktu siang 4. Lampu awam dan persendirian tidak dibenarkan	**Kawasan Habitat Tuntung Sungai Terengganu**	1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) 2. Garis Panduan Perancangan Pemuliharaan dan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)
7	Kawasan Perlombongan Mineral	1. Kawasan sumber mineral adalah sebagai kawasan rizab mineral dan dihadkan pembangunan di kawasan ini 2. Kajian terperinci termasuk penggerudian perlu dilakukan untuk menentukan kawasan berkenaan mengandungi sumber mineral yang mencukupi untuk dilombong 3. Semua aktiviti mesti berhenti ketika operasi perlombongan bermula. 4. Aktiviti perlombongan di kawasan hulu pengambilan air adalah tidak dibenarkan. 5. Aktiviti perlombongan pasir dibenarkan di kawasan luar habitat tuntung dan mengekalkan kualiti air Sungai serta di luar zon penampan 6. Aktiviti perlombongan mineral hanya dibenarkan dengan Kebenaran Kerajaan Negeri bukan sahaja di tanah Kerajaan dan hutan simpan tetapi tanah hakmilik persendirian. 7. Tempoh masa pajakan lombong yang akan diberikan tidak melebihi 21 tahun dan pajakan boleh disambung selagi simpanan mineral masih ada 8. Teknik pelombongan terutama peletupan terkawal hendaklah dijalankan mengikut amalan terbaik dengan menggunakan teknologi bersesuaian bagi mengelakkan risiko kacau ganggu dan kemalangan khususnya pada orang awam. 9. Aktiviti perlombongan dan pengkuarian baharu tidak dibenarkan kecuali di kawasan KSAS Tahap 3 dan perlu dijalankan dengan kawalan yang ketat. Aktiviti perlombongan yang sedia ada yang beroperasi di dalam kawasan KSAS Tahap 1 dan 2 perlu menggunakan kaedah rendah kesan seperti *Best Available Technology Not Entailing Excessive Costs* (BATNEEC) 10. Untuk kerja-kerja menimbus semula kawasan pengorekan / lombong, pihak penerima pajakan hendaklah memastikan bahan yang digunakan tidak menukar struktur fizikal tanah. 11. Selepas aktiviti perlombongan tamat, penerima pajakan perlu memelihara kawasan yang telah dilombong dengan pematuhan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Keutamaan guna tanah baharu adalah untuk kawasan lapang dan rekreasi. 12. Mewujudkan zon penampan minimum 300 meter atau lebih bagi kawasan perlombongan yang berdekatan dengan badan air, kawasan sensitif alam sekitar, kawasan pembangunan perumahan dan kawasan pembangunan lain	**Kawasan Yang Telah Dikenal Pasti bagi Aktiviti Perlombongan Mineral**	1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP)
8	Kawalan Pemeliharaan *Kawasan Central Forest Spine* (CFS)	1. Aktiviti pembangunan dilarang dijalankan di kawasan perlindungan hidupan liar yang telah diwartakan 2. Aktiviti yang dirancang hendaklah dirujuk kepada pihak JAS serta menyediakan Pelan Pengurusan Alam Sekitar untuk memastikan kesan minimum terhadap hidupan liar 3. Pemantauan menggunakan '*drone*' bagi memudahkan pengawasan dalam menangani pembalakan haram dan membantu pengelolaan hutan lebih cekap dan efisien 4. Menyediakan *Wildlife Management Plan* bagi pembangunan yang melibatkan kawasan bersebelahan dengan kawasan perlindungan 5. Mewujudkan zon penampan seluas 1 kilometer di sepanjang sempadan rangkaian ekologi 6. Kawasan CFS Hulu Terengganu merangkumi • T-PL1 – Taman Negeri Tasik Kenyir – HS Tembat – HS Petuang – HS Gunung Tebu • T-PL2 – HS Jerangau – HS Jerangau	**T-PL1 – Taman Negeri Tasik Kenyir – HS Tembat – HS Petuang – HS Gunung Tebu** **T-PL2 – HS Jerangau – HS Jerangau**	1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) 2. Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (PIRECFS) 2022

Jadual 2.10: Zon Kawalan Pembangunan (sambungan)

<table>
<tr><th colspan="2">Zon Kawalan Pembangunan</th><th>Justifikasi Kawalan</th><th>Kawasan/Lokasi Kawalan</th><th>Rujukan Dokumen Dasar / Garis Panduan</th></tr>
<tr><td>9</td><td>Kawalan Pemeliharaan Kawasan Pertanian</td><td>1. Pembangunan di kawasan pertanian aktif dikawal dengan penggunaan kaedah pertanian secara optimum, pengurusan ladang yang baik dan penanaman padi di dalam kawasan diwartakan JPS
2. Penggunaan tanah akan dilaksanakan secara optimum melalui kaedah penanaman moden dan tanaman selingan singkat masa dan integrasi ternakan dengan tanaman komoditi
3. Membangunkan semula tanah pertanian dan kawasan ragut yang terbiar melalui perladangan kontrak, pembangunan oleh usahawan dan Penubuhan Koperasi Kampung Desa
4. Pengawalan pembangunan lot lidi di tanah pertanian
5. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang
6. Bagi Skim Padi JPS yang dikekalkan sebagai zon padi, tindakan untuk mewartakan Skim Padi sebagai kawasan pengairan berdasarkan Akta Kawasan Pengairan 1953 (Pindaan 1989)
7. Bagi mana-mana tanah yang dizonkan sebagai guna tanah pertanian untuk skim padi adalah tidak digalakkan untuk sebarang pemajuan selain bagi maksud pertanian kecuali di dalam sesuatu keadaan yag tersangat istimewa dan tidak menjejaskan sistem pengairan sedia ada serta mendapat sokongan Jabatan Pertanian dan Jabatan Pengairan dan Saliran
8. Pewujudan dan pengawalan sistem reban tertutup dengan zon penampan 100 meter
9. Kawasan perikanan akuakultur di Zon Industri Akuakultur Sungai Como tidak dibenarkan sebagai laluan bot atau pengangkutan air.
10. Pembinaan kolam tidak boleh melebihi 20% dan di kawasan yang mempunyai prasarana asas
11. Semua air dari kolam ternakan perlu dirawat
12. Projek akuakultur berskala besar Jadual Pertama, Aktiviti 4, Perintah Kualiti Alam Sekeliling 2015</td><td>Kawasan Zoning Guna Tanah Pertanian
Kawasan Zon Industri Akuakultur Sungai Como</td><td>1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP)</td></tr>
<tr><td>10</td><td>Kawalan Pembangunan Ladang Solar</td><td>1. Aktiviti kegunaan tanah sementara tertakluk kepada tempoh masa yang terhad (maksimum 25 tahun)
2. Tanah yang telah dilupuskan (decommissioning) setelah tamat tempoh operasi dan kegunaan perlu dikembalikan kepada status asal
3. Menyediakan anjakan kelebaran 20 meter di sekeliling tapak bagi tujuan akses dan landskap
4. Pagar perimeter keselamatan dipasang berfungsi sebagai pembahagi antara laluan akses dan rezab penanaman landskap
5. Perincian dan kriteria pemilihan tapak adalah seperti berikut
<table>
<tr><th rowspan="2">Jenis</th><th colspan="2">Lokasi</th></tr>
<tr><th>Dibenarkan</th><th>Tidak Dibenarkan</th></tr>
<tr><td>Atas Tanah (Skala Utiliti)</td><td>1. Kawasan brownfield dan infill
2. Tapak loji rawatan air buangan
3. Bekas tapak pelupusan sampah
4. Bekas tapak industri tercemar
5. Tanah pertanian tidak produktif</td><td>1. Pusat Bandar dan Kawasan KSAS</td></tr>
<tr><td>Building Integrated PV (BIPV)</td><td>1. Dibenarkan pemasangan panel solar di mana-mana struktur bumbung bangunan</td><td></td></tr>
<tr><td>Atas Permukaan Air</td><td>1. Tasik-tasik terbiar
2. Tasik bekas lombong
3. Tasik buatan
4. Kolam takungan air</td><td>1. Badan air yang disenaraikan sebagai Kawasan KSAS, empangan, kawasan tadahan air dan tasik yang mempunyai nilai estetik dan visual menarik</td></tr>
</table></td><td>Kawasan Tasik Kenyir, dan Tasik Puah</td><td>1. Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Ladang Solar</td></tr>
</table>

RTDHT 2035 (P)

BAB 03

KAWALAN PERANCANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

3.1 Pengenalan kepada Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK)
3.2 Zon Guna Tanah 2035 BP 1
3.3 Zon Guna Tanah 2035 BP 2
3.4 Zon Guna Tanah 2035 BP 3
3.5 Zon Guna Tanah 2035 BP 4
3.6 Zon Guna Tanah 2035 BP 5
3.7 Zon Guna Tanah 2035 BP 6
3.8 Zon Guna Tanah 2035 BP 7
3.9 Zon Guna Tanah 2035 BP 8
3.10 Zon Guna Tanah 2035 BP 9



BAB 03 KAWALAN PERANCANGAN MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP) DAN BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK)

9
Blok Perancangan

47
Blok Perancangan Kecil

Kawalan Perancangan akan memperincikan perincian guna tanah melibatkan semua kawasan di Daerah Hulu Terengganu. Jadual Kelas Kegunaan Tanah bagi setiap blok perancangan akan dibaca bersama dengan Pelan Zon Kegunaan Tanah bagi memberi panduan dalam memudahkan proses kebenaran merancang. Aktiviti guna tanah dan bangunan adalah dikawal bagi tujuan memastikan keseragaman antara aktiviti utama dengan persekitaran sekeliling dan tiada gangguan pencemaran alam sekitar. Berikut merupakan senarai blok perancangan bagi Daerah Hulu Terengganu

BP	Nama Blok Perancangan	Keluasan (hektar)
BP 1	Kuala Berang	7,121.70
BP 2	Tanggul	6,897.90
BP 3	Kuala Telemung	5,197.80
BP 4	Hulu Telemung	24,032.30
BP 5	Jenagur	12,727.00
BP 6	Tersat	18,968..00
BP 7	Hulu Berang	32,155.90
BP 8	Penghulu Diman	16,336.40
BP 9	Hulu Terengganu	264,025.60

KAWALAN PERANCANGAN
HULU TERENGGANU

BLOK PERANCANGAN 1 (BP 1)

KUALA BERANG



BLOK PERANCANGAN 1 : KUALA BERANG

Blok Perancangan 1 : Kuala Berang (BP1) adalah keseluruhan daripada mukim Kuala Berang dengan keluasan 7,121.70 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP1 adalah pertanian seluas 2,727.57 hektar (38.30%) diikuti dengan perumahan seluas 2,601.75 hektar (36.53%) dan badan air seluas 584.59 hektar (8.21%). BP1 dibahagikan kepada 10 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

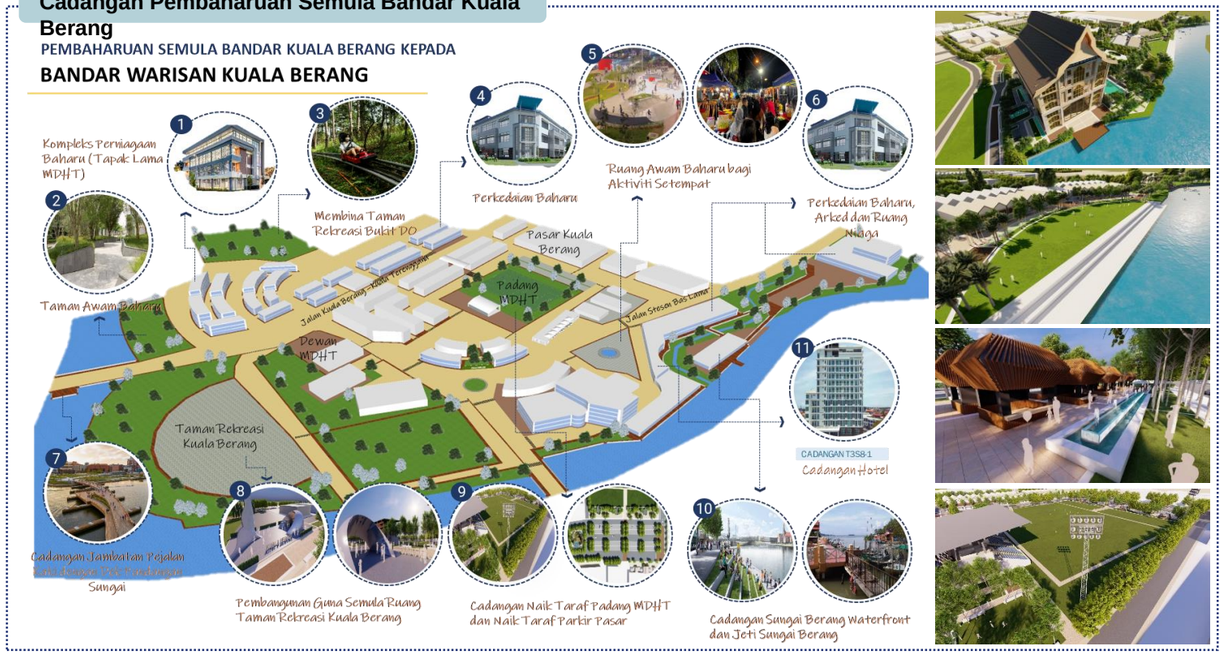
Jadual 3.1: Blok Perancangan Kecil bagi BP1 Kuala Berang

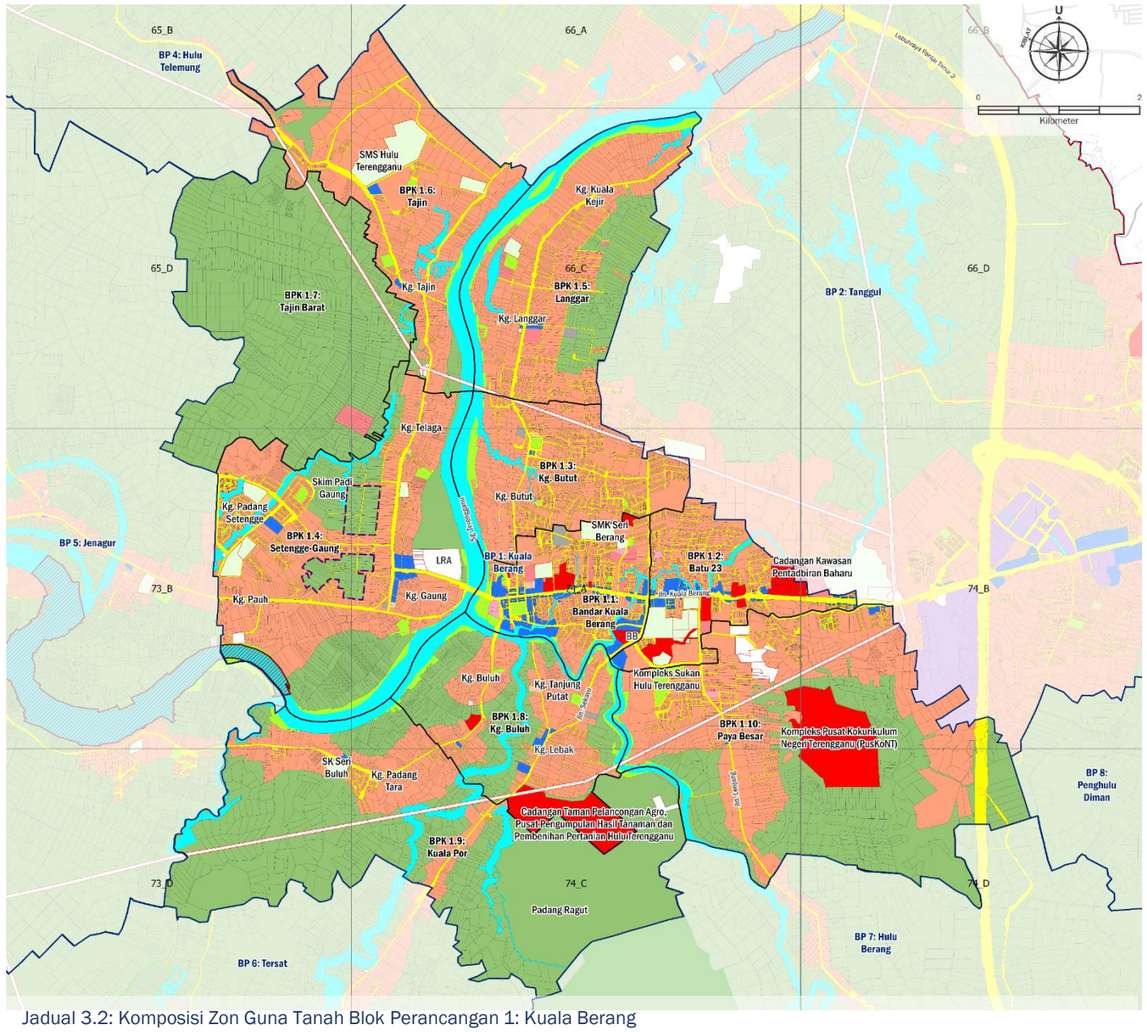
BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
1.1	Bandar Kuala Berang	319.38
1.2	Batu 23	315.01
1.3	Kg Butut	417.52
1.4	Setengge – Gaung	989.92
1.5	Kg Langgar	634.72
1.6	Kg Tajin	641.17
1.7	Tajin Barat	846.86
1.8	Kg Buluh	534.90
1.9	Kg Kuala Por	1,221.53
1.10	Paya Besar	1,200.69
	Jumlah Keseluruhan	**7,121.70**

Pembangunan utama BP1 tertumpu di BPK 1.1 Kuala Berang dan BPK 1.2 Batu 23. Dari segi taburan penduduk, BP1 mempunyai taburan penduduk tertinggi iaitu seramai 19,782 orang dengan kedapatan lebih 201 orang penduduk per kilometer. BP1 mempunyai beberapa penempatan utama iaitu Kuala Berang sebagai Pusat Separa Wilayah Negeri dan berfungsi sebagai pusat pentadbiran dan pertumbuhan ekonomi utama wilayah dan pusat bagi ZPP Wilayah Negeri. Batu 23, Kg Buluh, Kg Langgar, Kg Gaung, Setengge dan Kg Tajin merupakan kawasan petempatan bagi BP1.

Pembangunan yang dirancang untuk BP1 fokus kepada mewujudkan sebuah perbandaran warisan tamadun islam yang mampan, selamat dan mesra pejalan kaki. Kawasan tapak MDHT sekarang juga akan dimajukan kepada kawasan komersial dan cadangan untuk dipindahkan ke Pusat Petadbiran Baharu Hulu Terengganu bersama pembinaan bangunan gunasama agensi Kerajaan apabila Pusat Pentadbiran tersebut siap dibina. Kuala Berang juga merupakan hab pelancongan warisan serta bagi memperkukuhkan sektor pertanian, terdapat cadangan bagi Taman Pelancongan Agro, Pusat Pengumpulan Hasil Pertanian dan Pembenihan Hulu Terengganu. Bandar Kuala Berang juga akan dibangunkan semula bagi mengoptimumkan penggunaan tanah di kawasan bandar ke arah pembangunan moden dan terancang.

Cadangan Pembaharuan Semula Bandar Kuala Berang

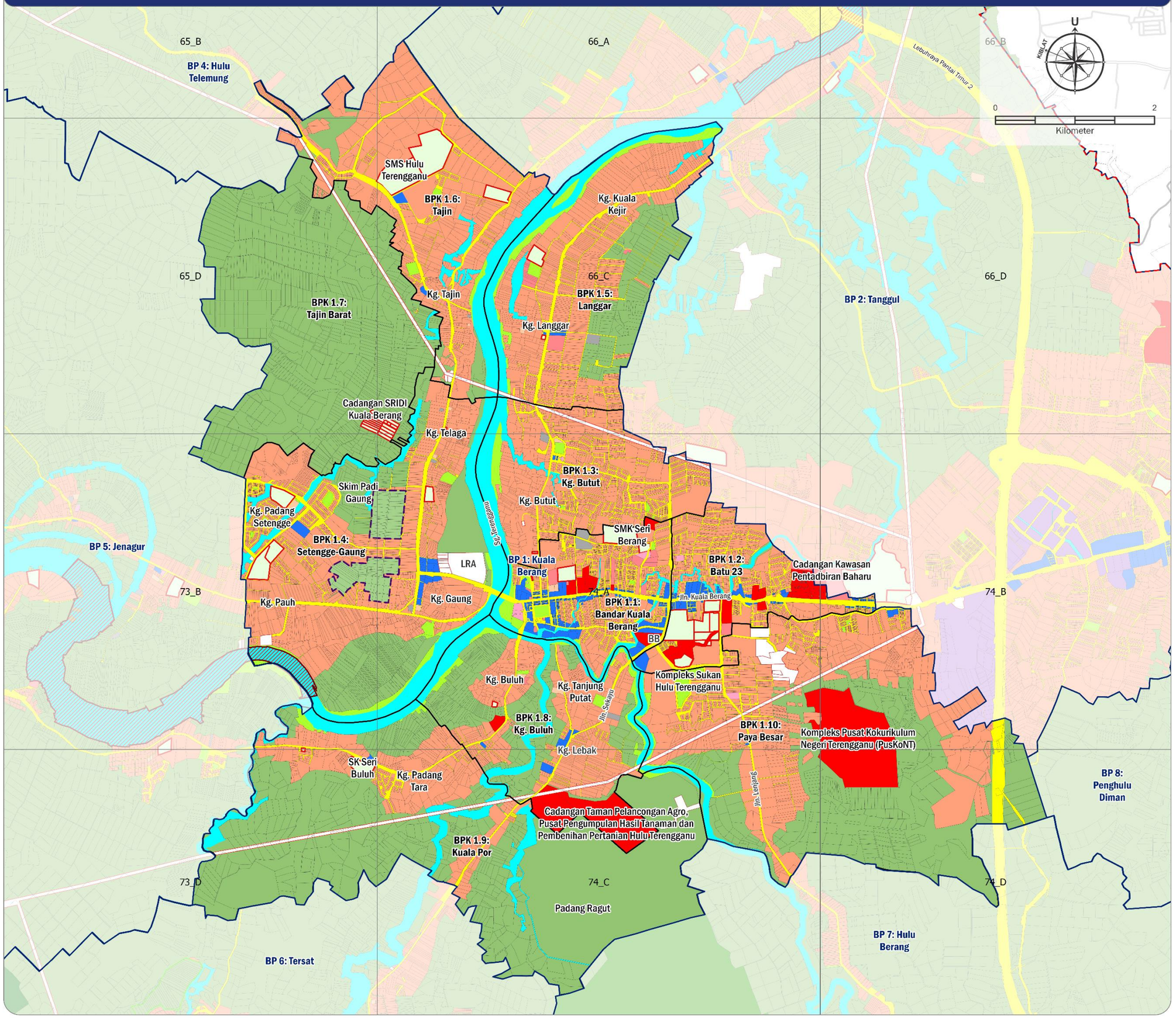




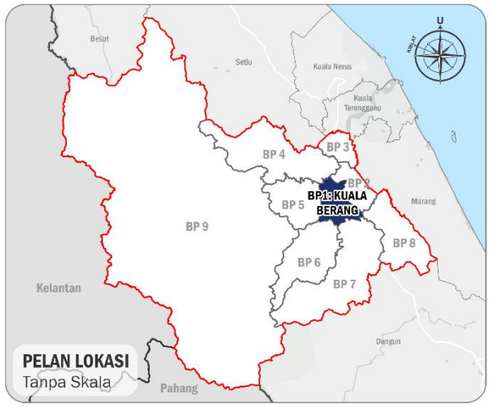
Jadual 3.2: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 1: Kuala Berang

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	2,601.75	36.53
2	Komersial	70.76	0.99
3	Industri	0.61	0.01
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	375.89	5.28
5	Infrastruktur dan Utiliti	111.83	1.57
6	Pengangkutan	527.40	7.41
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	121.29	1.70
	Jumlah Tepu Bina	**3,809.54**	**53.49**
8	Hutan	-	-
9	Pertanian	2,727.57	38.30
10	Badan Air	584.59	8.21
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**3,312.16**	**46.51**
	Jumlah Keseluruhan	**7,121.70**	**100.00**

BP 1 – KUALA BERANG



Rajah 3.1: Pelan Zon Guna Tanah BP 1 - Kuala Berang



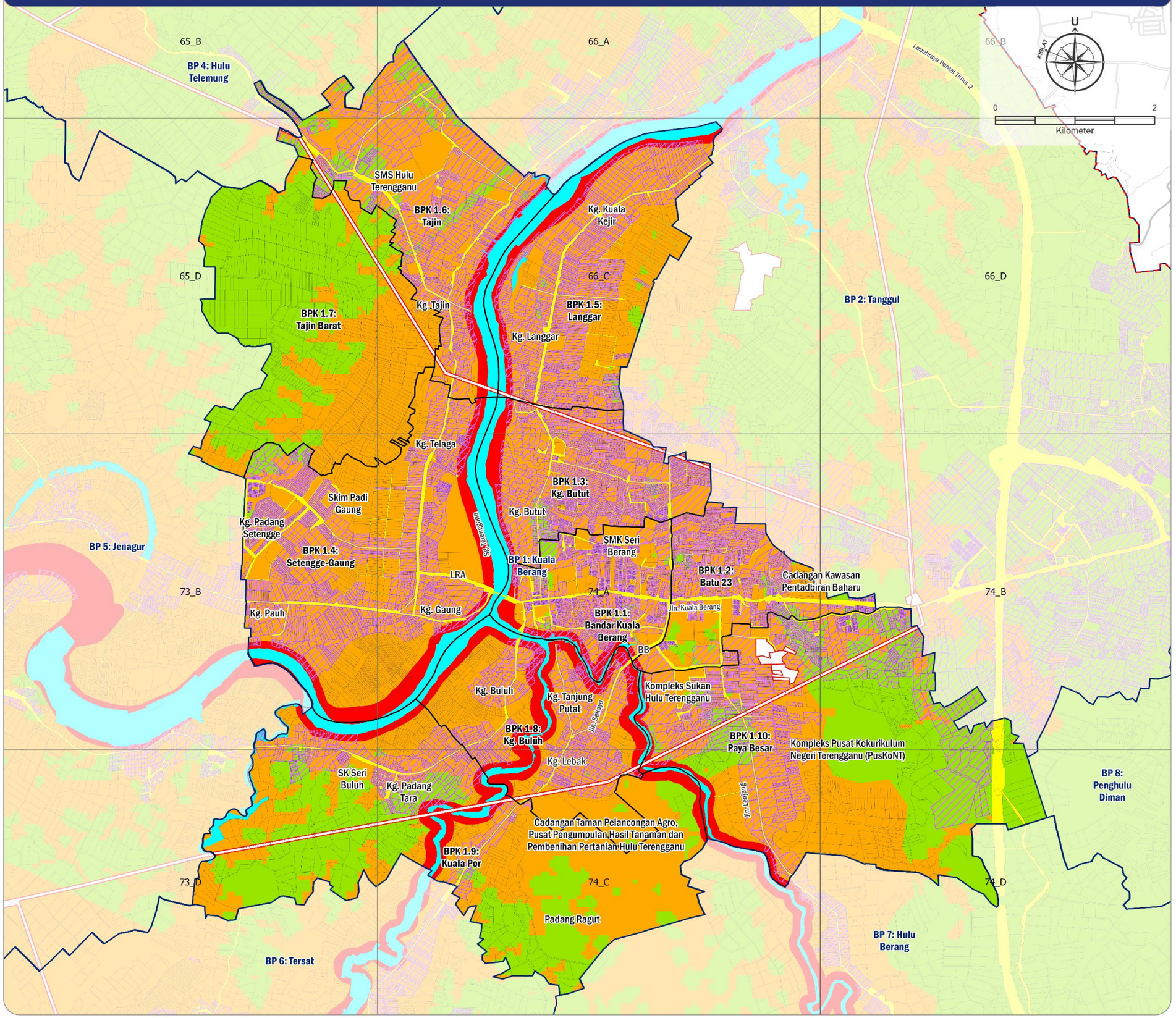
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Padi

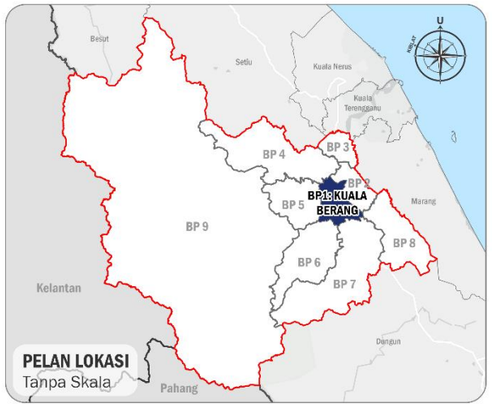
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terangganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Sempadan Skim Padi
- Kawasan Perlindungan Tuntung

BP 1 – KUALA BERANG



Rajah 3.2: Pelan Risiko Bencana BP 1- Kuala Berang



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

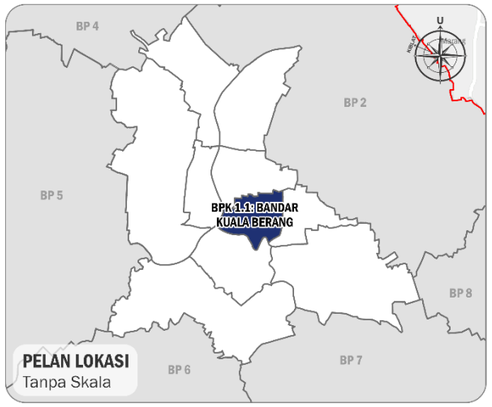
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan

BPK 1.1 – BANDAR KUALA BERANG

Rajah 3.3: Pelan Zon Guna Tanah - Bandar Kuala Berang



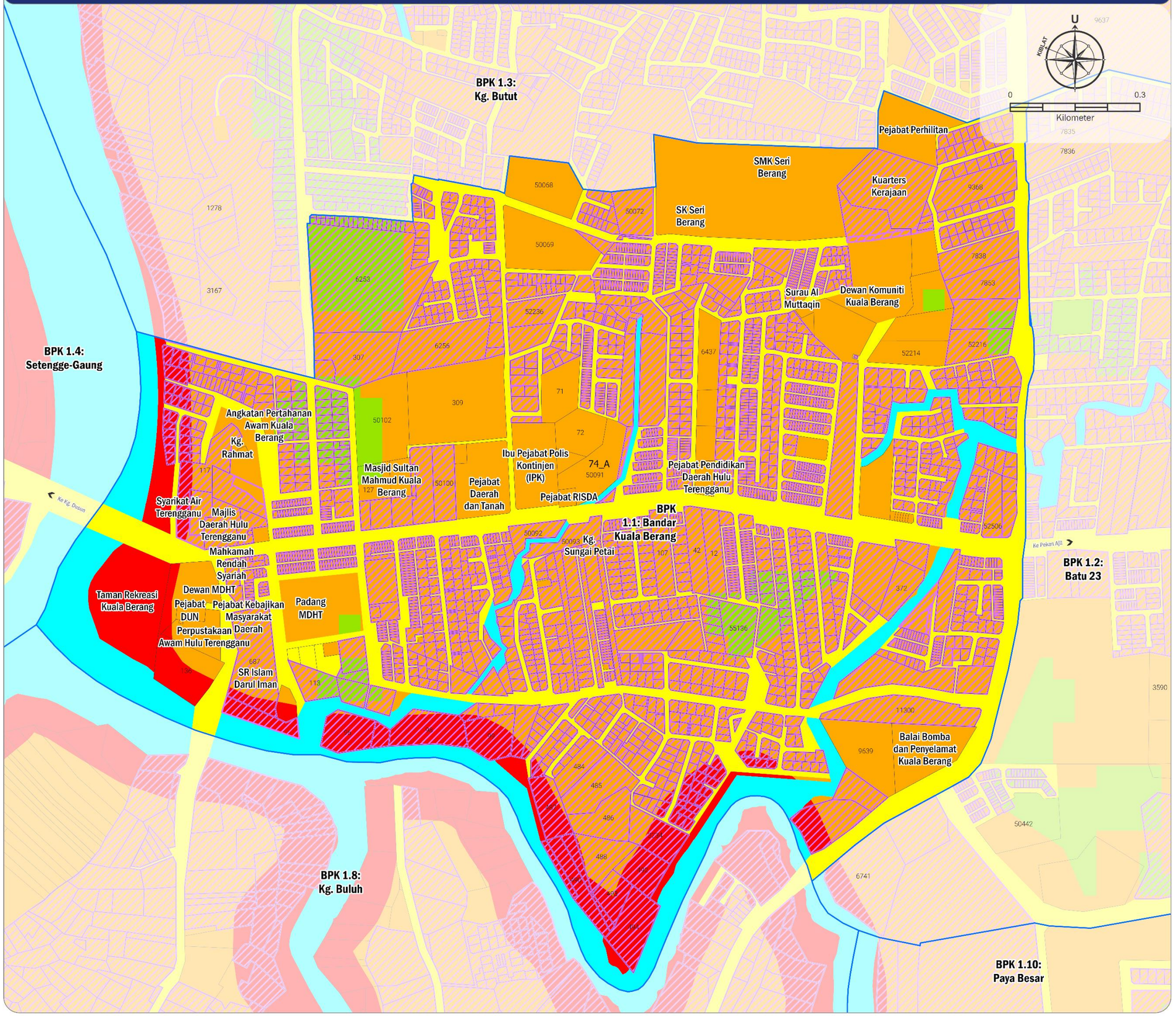
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Badan Air

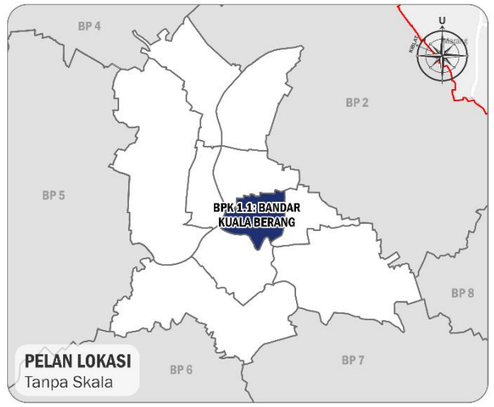
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Pusat Bandar Kuala Berang

BPK 1.1 – BANDAR KUALA BERANG



Rajah 3.4: Pelan Risiko Bencana BPK 1.1 Bandar Kuala Berang



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 Bandar Kuala Berang

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "*Sponge City*" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.1 : BANDAR KUALA BERANG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti tinggi dengan jumlah perumahan > 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Menggalakkan perumahan berdensiti sederhana dan tinggi di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu. 9. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 10. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 11. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 12. Pembinaan rumah dengan menutup alur/saliran semulajadi tidak dibenarkan. Alur sungai perlu dikekalkan atau menyediakan laluan air yang tidak tersekat dengan saiz yang bersesuaian tertakluk kepada syarat-syarat JPS.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.1 : BANDAR KUALA BERANG					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:4 dan ketinggian maksimum adalah 16 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Dibenarkan pembangunan penggunaan bercampur di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu dengan pecahan nisbah 80% perumahan dan 20% komersial. Keutamanaan kepada penyediaan rumah mampu milik dan memenuhi syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 12. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 13. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Pembangunan Penggunaan Bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical)			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

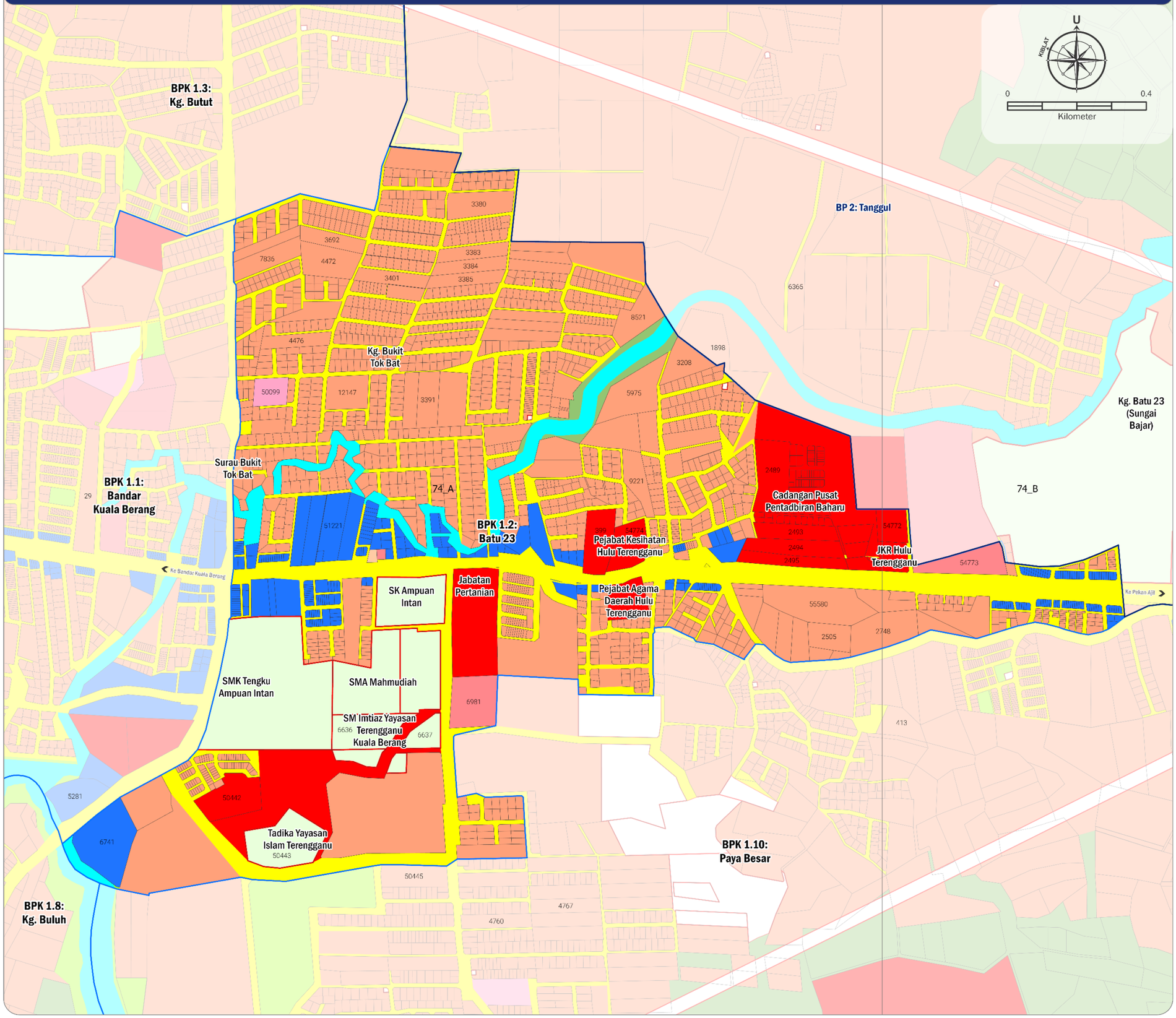
Jadual 3.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.1 : BANDAR KUALA BERANG					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) b) Balai Polis c) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis d) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

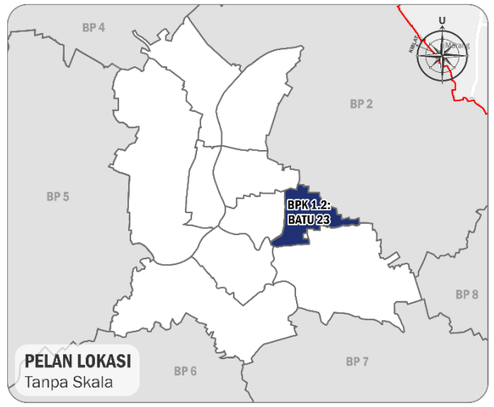
Jadual 3.3: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 – Bandar Kuala Berang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.1 : BANDAR KUALA BERANG					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F2 – Pengangkutan Air	a) Jeti			
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 - Pembetungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 1.2 – BATU 23



Rajah 3.5: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.2 - Batu 23



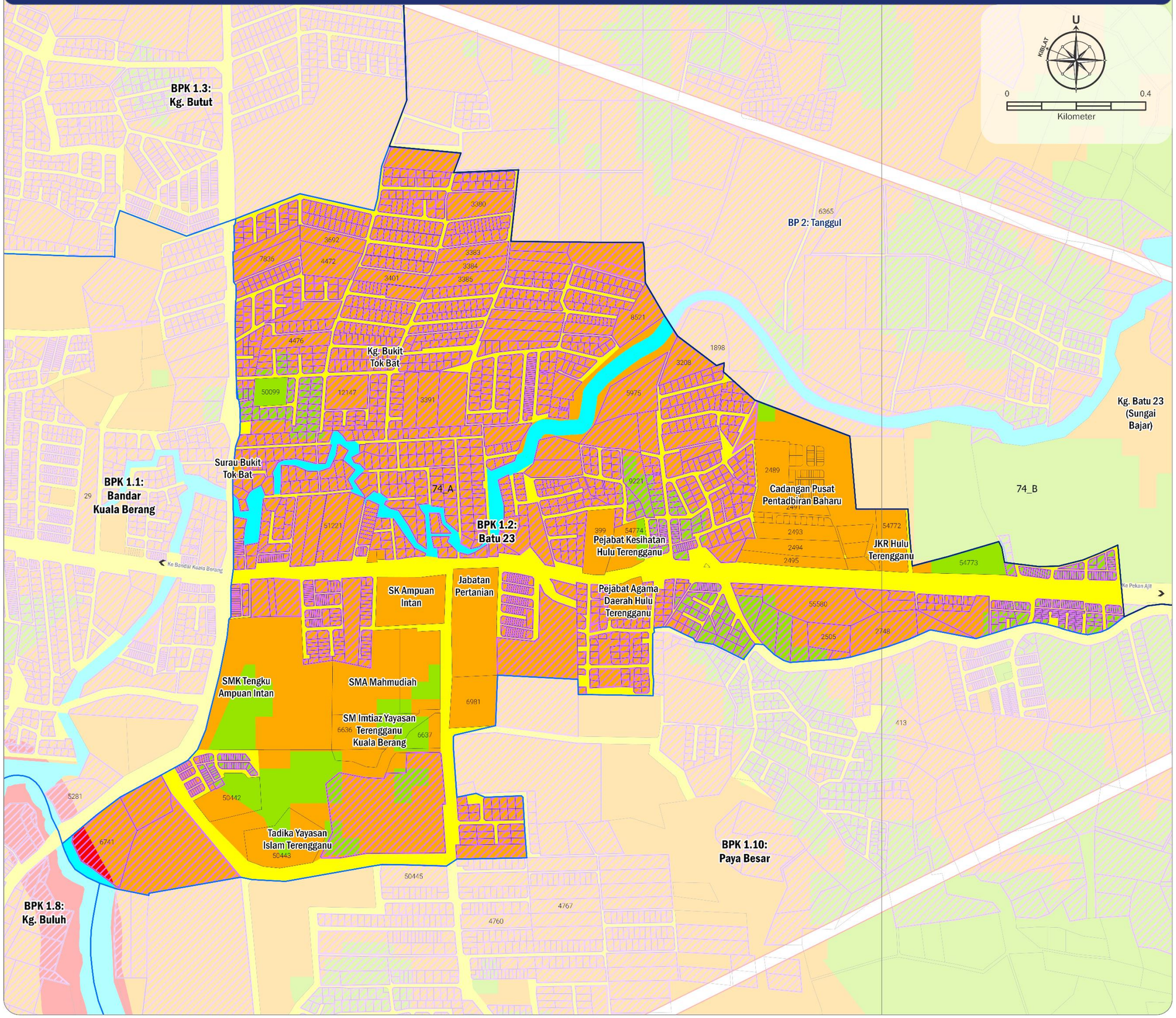
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

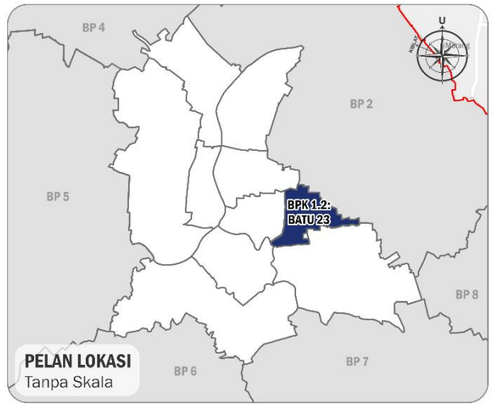
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.2 – BATU 23



Rajah 3.6: Pelan Risiko Bencana BPK 1.2 - Batu 23



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2 – Batu 23

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2 Batu 23

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment Dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.2 : BATU 23				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti tinggi dengan jumlah perumahan > 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Menggalakkan perumahan berdensiti sederhana dan tinggi di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu. 9. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 10. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 11. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 12. Pembinaan rumah dengan menutup alur/saliran semulajadi tidak dibenarkan. Alur sungai perlu dikekalkan atau menyediakan laluan air yang tidak tersekat dengan saiz yang bersesuaian tertakluk kepada syarat-syarat JPS.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2 – Batu 23 (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.2 : BATU 23					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Dibenarkan pembangunan penggunaan bercampur di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu dengan pecahan nisbah 80% perumahan dan 20% komersial. Keutamanaan kepada penyediaan rumah mampu milik dan memenuhi syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 12. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 13. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Pembangunan Penggunaan Bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical)			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

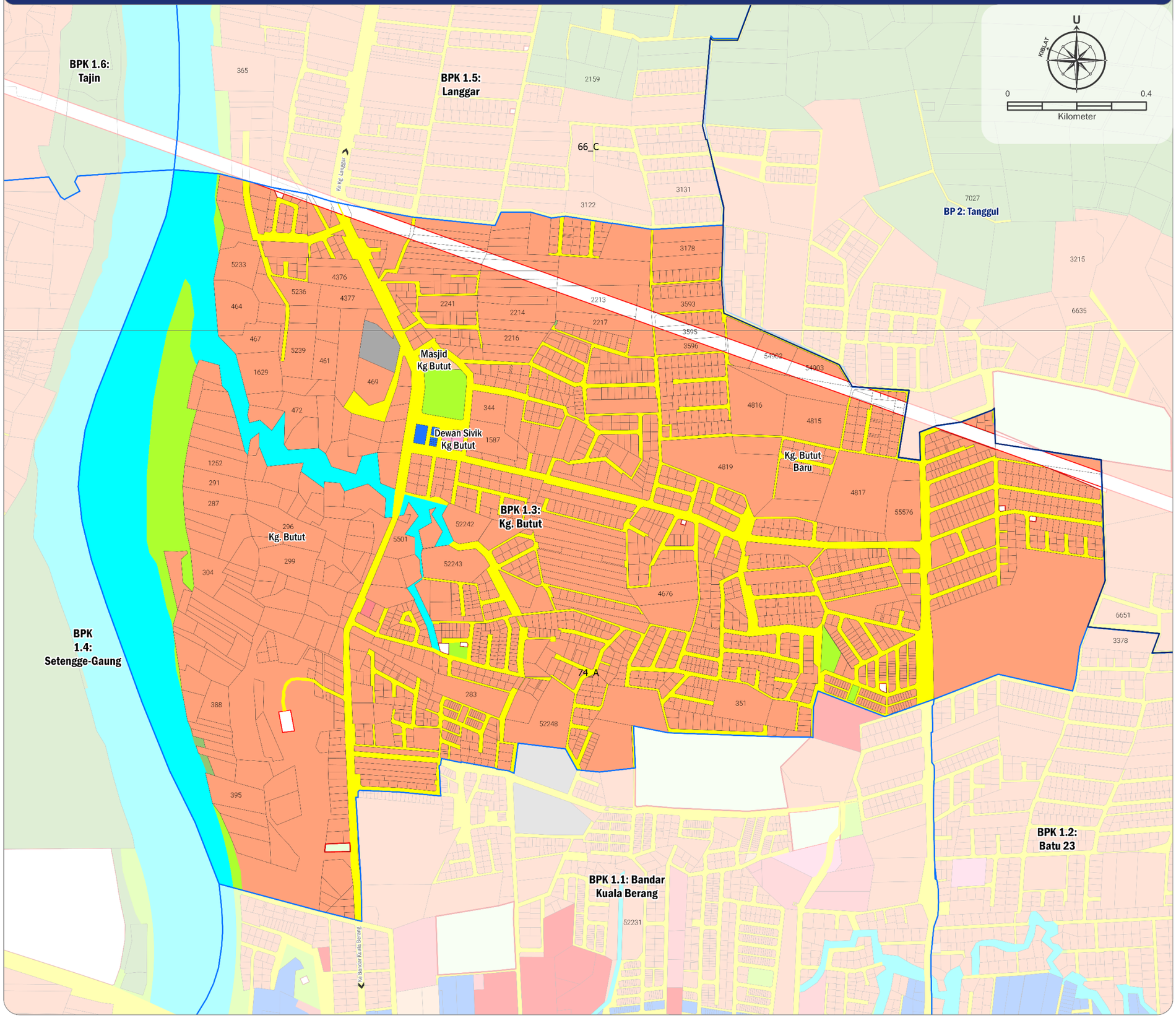
Jadual 3.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2 – Batu 23 (sambungan)

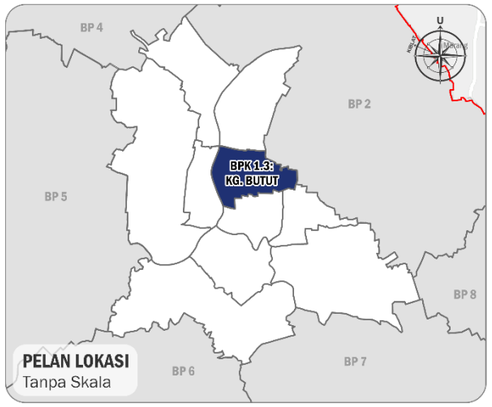
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.2 : BATU 23					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			

Jadual 3.4: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.2 – Batu 23 (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.2 : BATU 23					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 - Pembetungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E3 – Kawasan Hijau	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 3. Kawasan hijau sebagai pengekalan sungai rizab

BPK 1.3 – KG. BUTUT





Rajah 3.7: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.3 - Kg. Butut

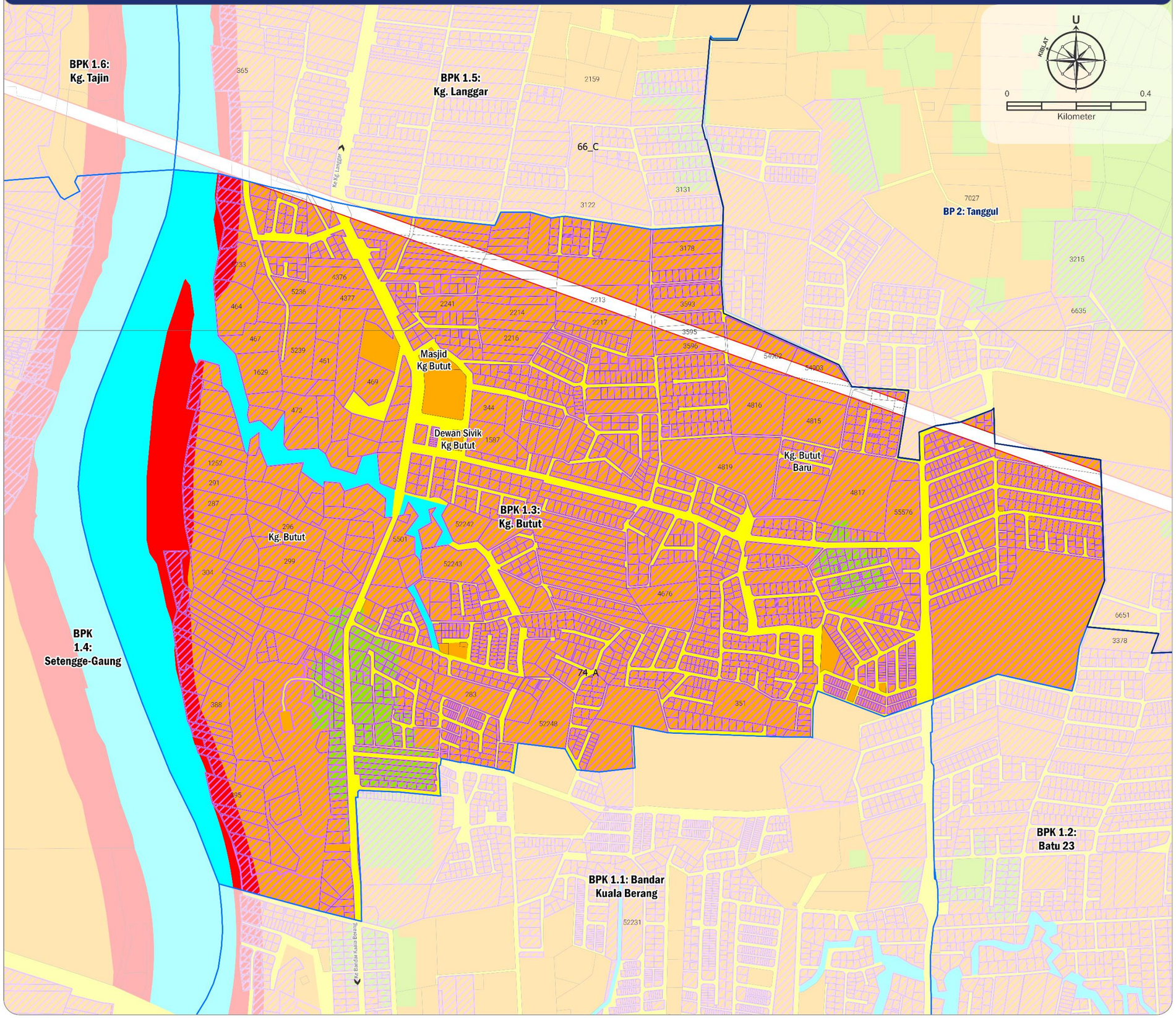
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Badan Air

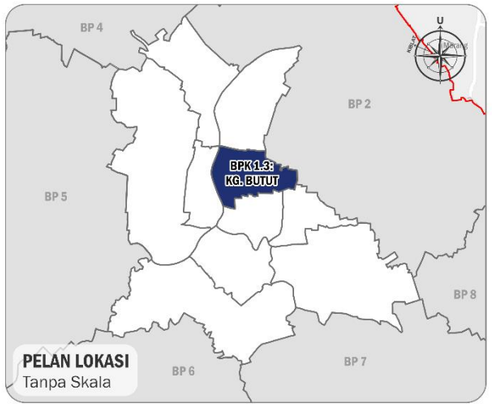
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.3 – KG BUTUT



Rajah 3.8: Pelan Risiko Bencana BPK 1.3 - Kg Butut



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3 – Kg. Butut

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3 Kg. Butut

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment Dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah tang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.3 : KG BUTUT				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 11. Pembinaan rumah dengan menutup alur/saliran semulajadi tidak dibenarkan. Alur sungai perlu dikekalkan atau menyediakan laluan air yang tidak tersekat dengan saiz yang bersesuaian tertakluk kepada syarat-syarat JPS.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3 – Kg. Butut (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.3 : KG BUTUT					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



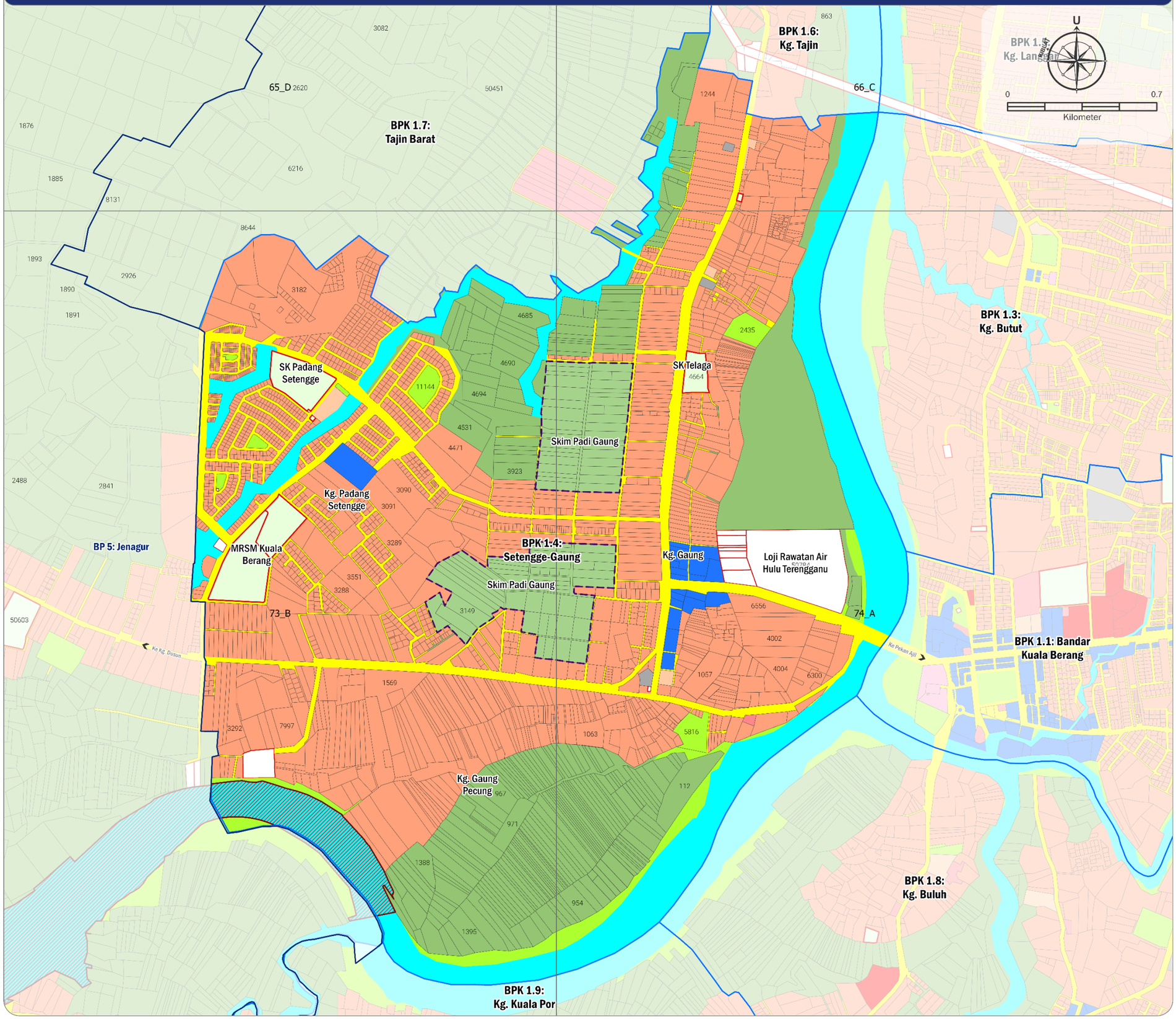
Jadual 3.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3 – Kg. Butut (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.3 : KG BUTUT					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

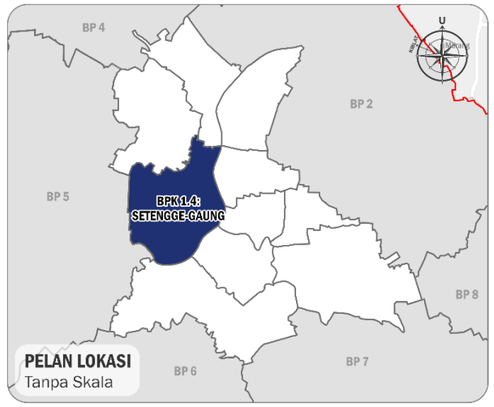
Jadual 3.5: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.3 – Kg. Butut (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.3 : KG BUTUT					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 - Pembetungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain E2 – Kawasan Hijau **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 4. Kawasan hijau sebagai pengekalan sungai rizab

BPK 1.4 – SETENGGE – GAUNG



Rajah 3.9: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.4 – Setengge – Gaung



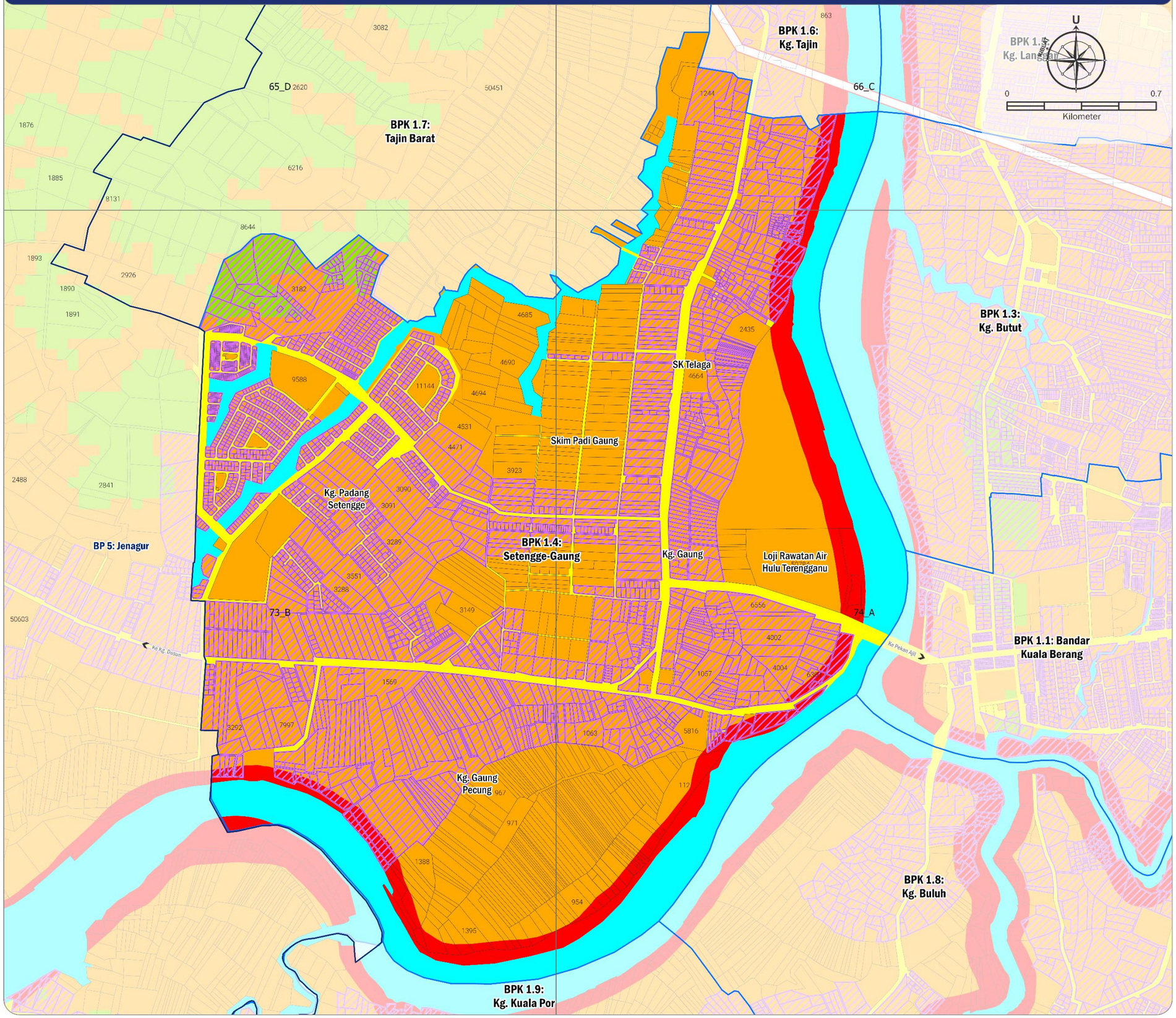
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Padi

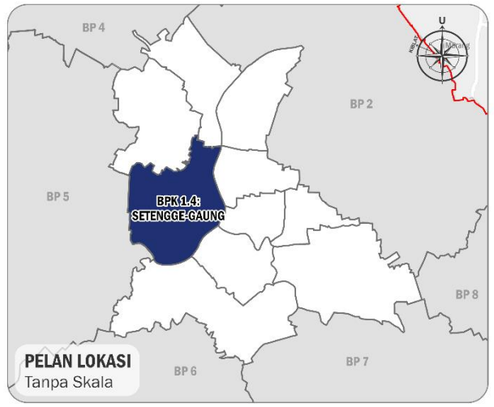
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Skim Padi
- Kawasan Perlindungan Tuntung

BPK 1.4 – SETENGGE – GAUNG



Rajah 3.10: Pelan Risiko Bencana BPK 1.4 – Setengge – Gaung



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 – Setengge – Gaung

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 Setengge – Gaung

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment Dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.4 : SETENGGE – GAUNG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Kedai-hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 11. Pembinaan rumah dengan menutup alur/saliran semulajadi tidak dibenarkan. Alur sungai perlu dikekalkan atau menyediakan laluan air yang tidak tersekat dengan saiz yang bersesuaian tertakluk kepada syarat-syarat JPS.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 – Setengge – Gaung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.4 : SETENGGE – GAUNG					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 – Setengge – Gaung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.4 : SETENGGE – GAUNG					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

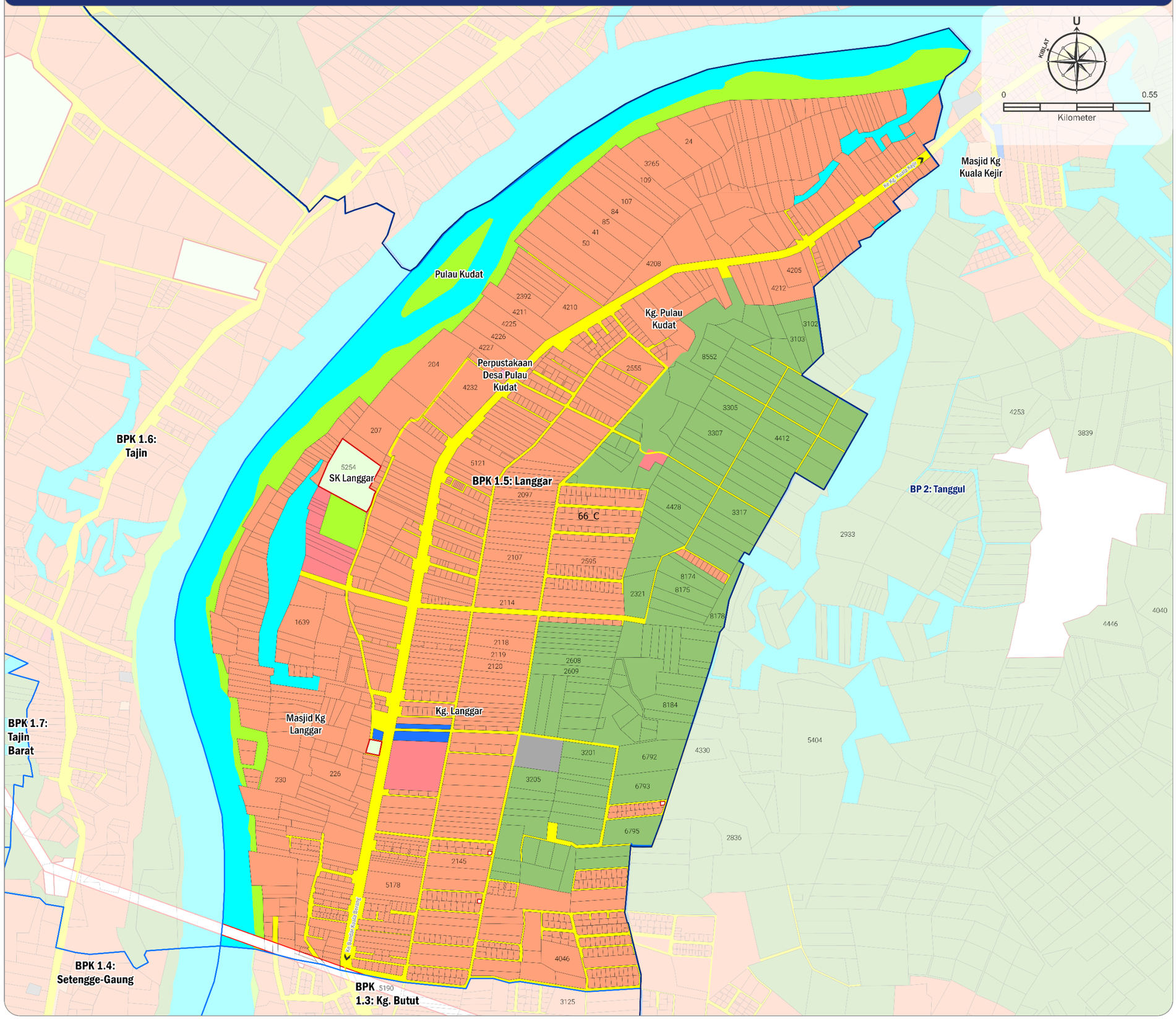
Jadual 3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 – Setengge – Gaung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.4 : SETENGGE – GAUNG					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan Perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 - Pembetungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

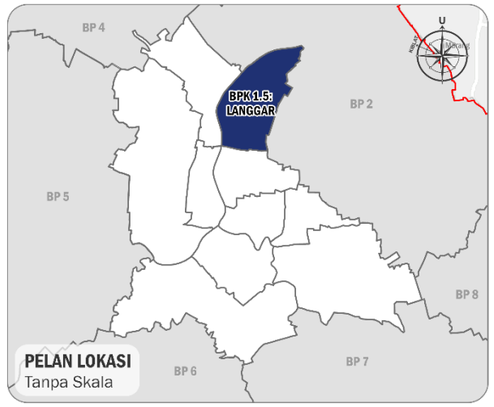
Jadual 3.6: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.4 – Setengge – Gaung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.4 : SETENGGE – GAUNG					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Kawasan Skim Padi** 1. Tiada penukaran jenis tanaman dibenarkan di kawasan padi dan tidak dibenarkan menukar syarat kepada bangunan di dalam kawasan Skim Padi Gaung (BPK 1.4), Paya Rapat (BPK 4.1), Kemat (BPK 6.1), Paya Lasir (BPK 4.2) .Sebarang pembangunan tertakluk kepada keputusan PBN. 2. Bagi mana-mana tanah yang dizonkan sebagai guna tanah pertanian untuk skim padi adalah tidak digalakkan untuk sebarang pemajuan selain bagi maksud pertanian kecuali di dalam sesuatu keadaan yang tersangat istimewa dan tidak menjejaskan sistem pengairan sedia ada serta mendapat sokongan Jabatan Pertanian dan Jabatan Pengairan dan Saliran. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 4. Kawasan larangan pengambilan pasir sungai 3 kilometer ke hulu dan hilir dari pewartaan pendaratan tuntung serta kawalan kepada aktiviti pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat tuntung

BPK 1.5 – KG. LANGGAR



Rajah 3.11: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar



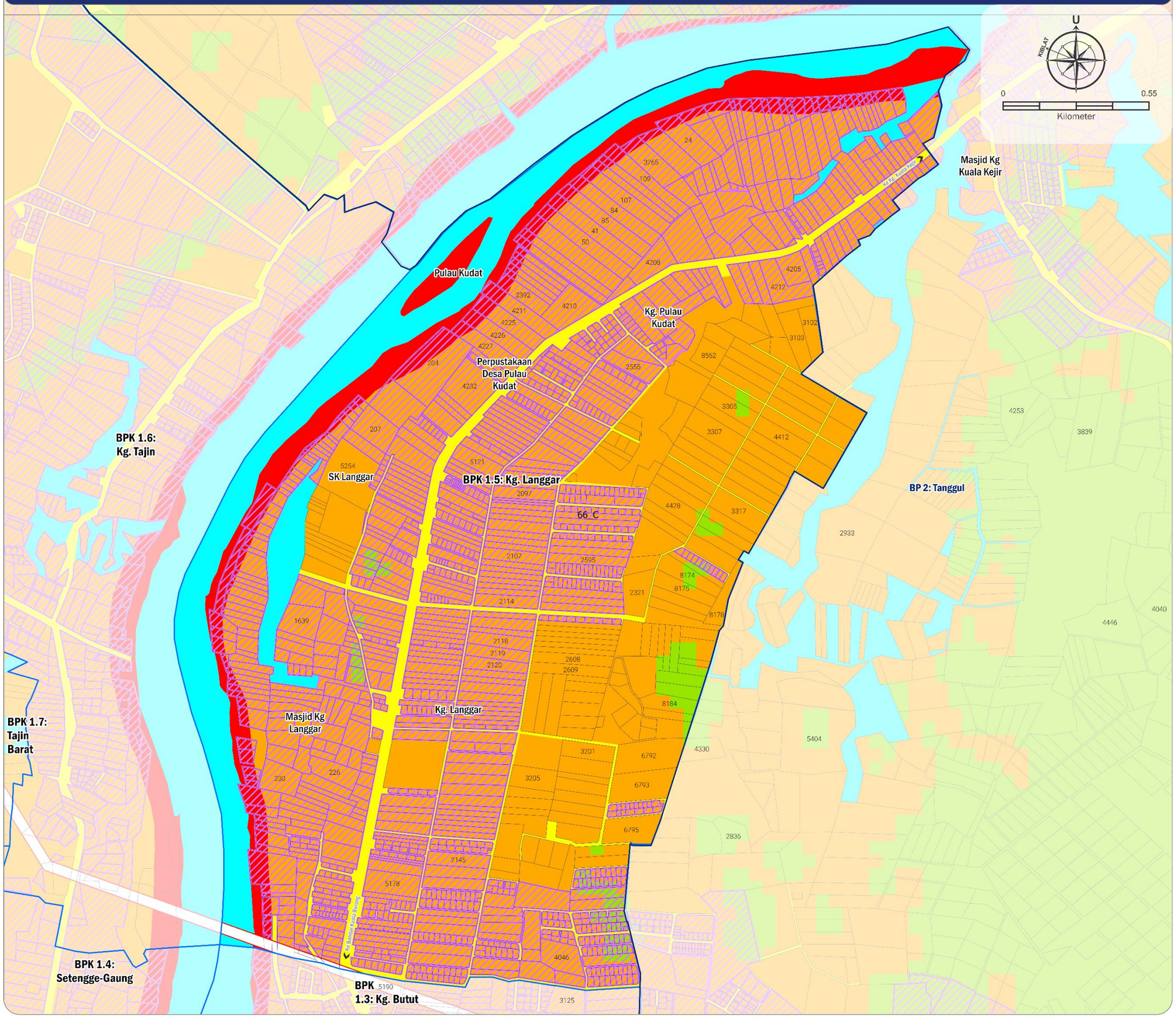
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

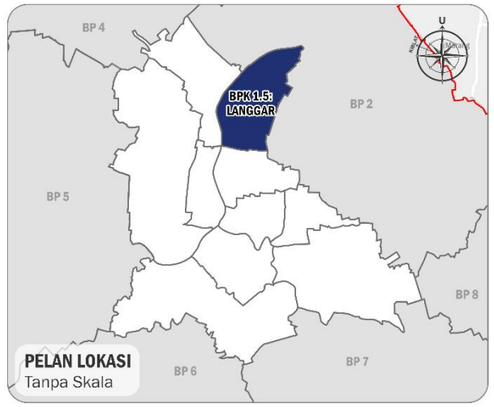
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.5 – KG. LANGGAR



Rajah 3.12: Pelan Risiko Bencana BPK 1.5 – Kg. Langgar



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 Kg. Langgar

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.5 : KG. LANGGAR				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembetungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 11. Pembinaan rumah dengan menutup alur/saliran semulajadi tidak dibenarkan. Alur sungai perlu dikekalkan atau menyediakan laluan air yang tidak tersekat dengan saiz yang bersesuaian tertakluk kepada syarat-syarat JPS.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster c) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.5 : KG. LANGGAR					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Gerai Statik / Medan Selera f) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.5 : KG. LANGGAR					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			
	E3 – Kawasan Hijau	a) Kawasan Hijau Lain			

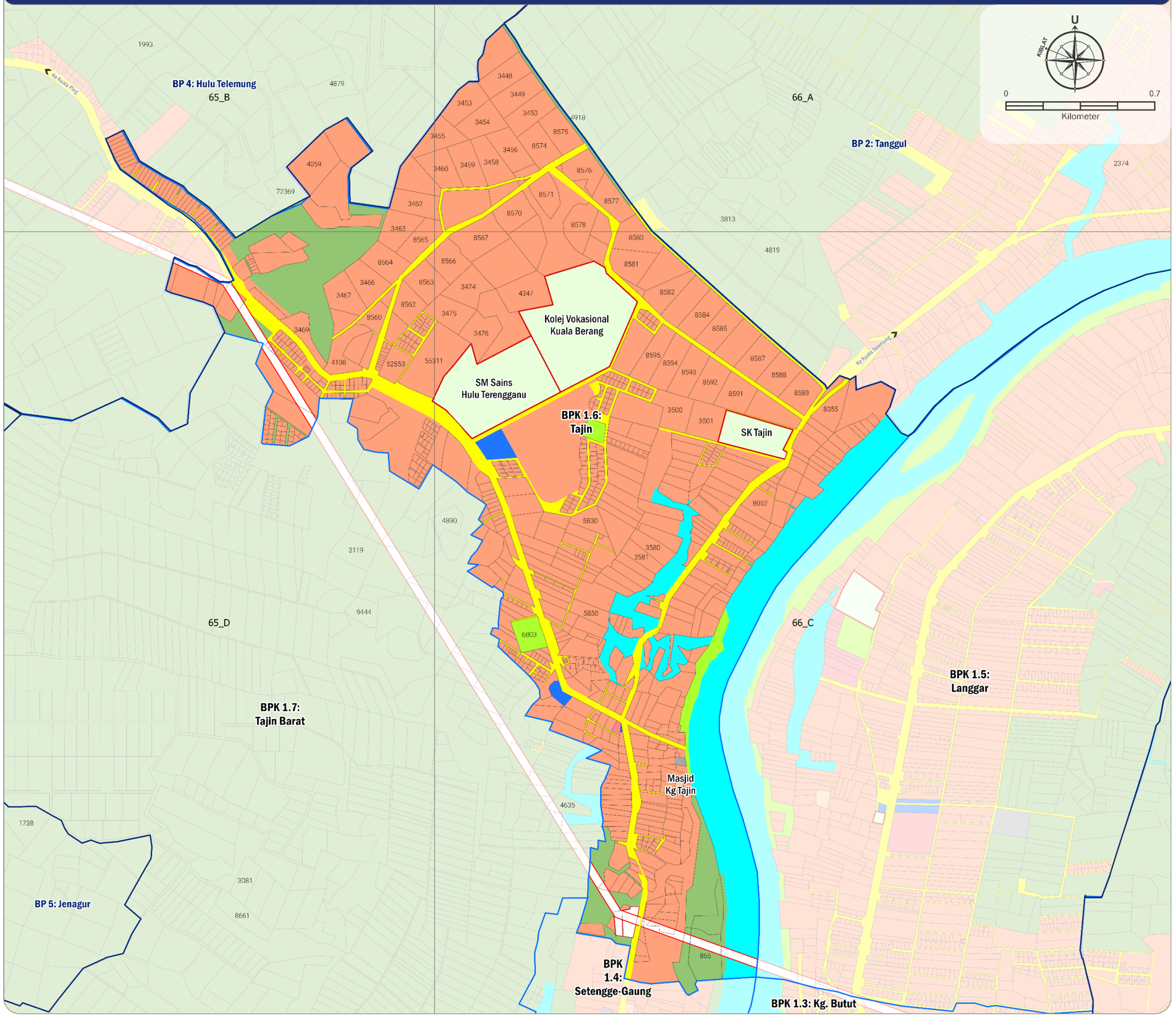
Jadual 3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.5 : KG. LANGGAR					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

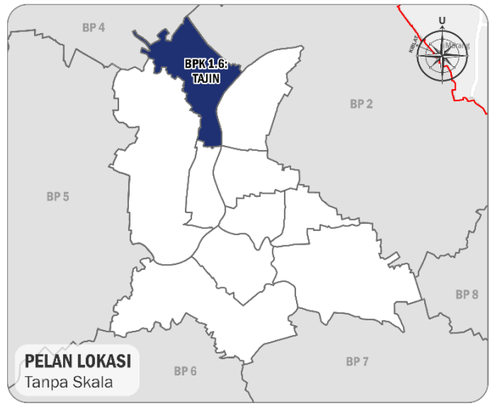
Jadual 3.7: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.5 – Kg. Langgar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.5 : KG. LANGGAR					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Dusun Buah-buahan d) Sayur-sayuran e) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain b) Kawasan Hijau **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti b) Pengangkutan Air Lain **H – Pertanian** H3–Akuakultur	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 1.6 – KG. TAJIN



Rajah 3.13: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin



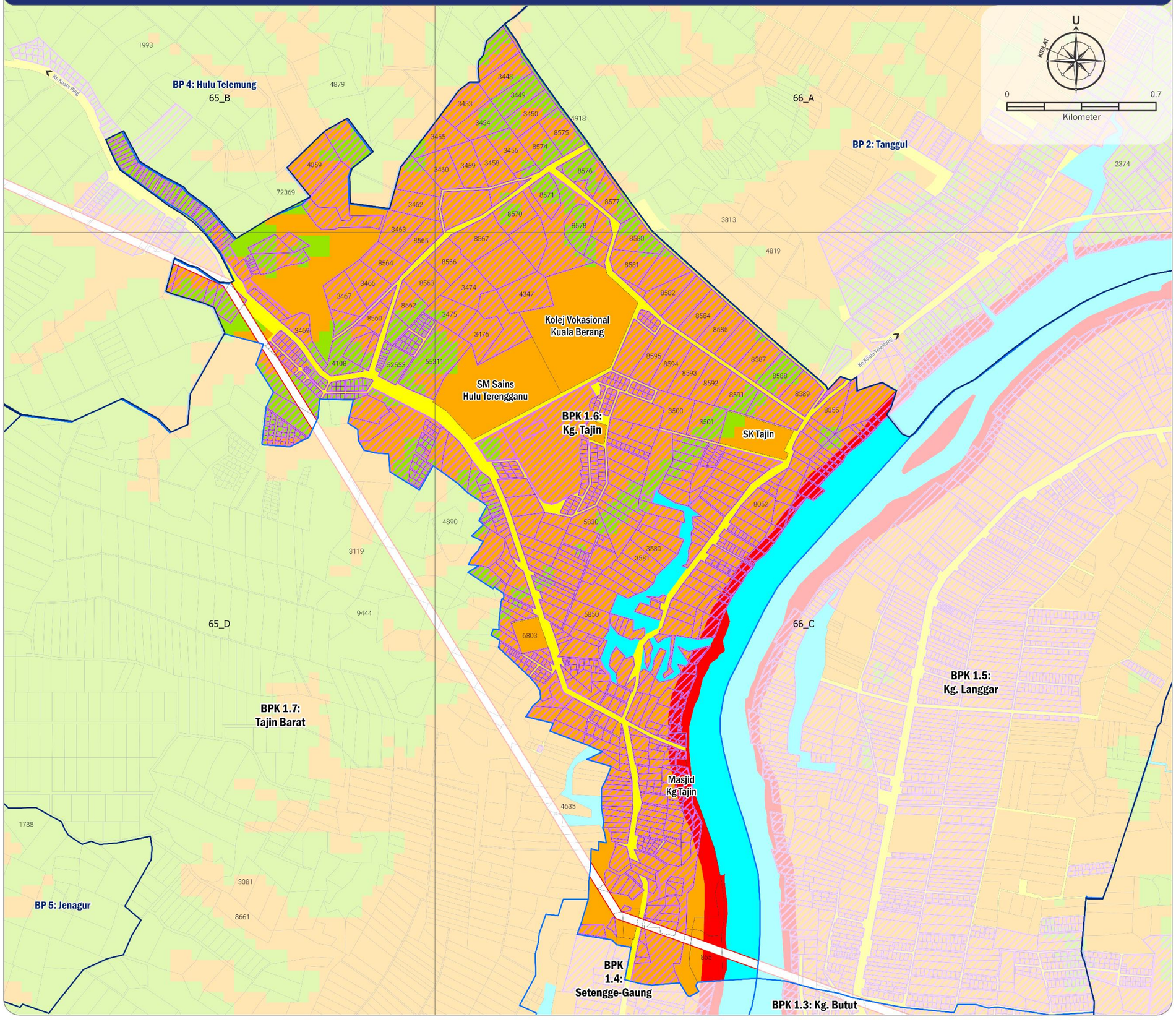
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

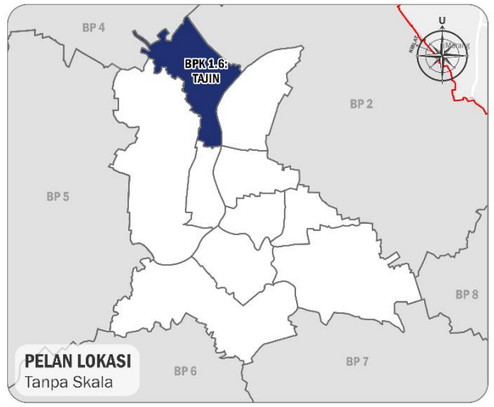
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.6 – KG. TAJIN



Rajah 3.14: Pelan Risiko Bencana BPK 1.6 – Kg. Tajin



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 Kg. Tajin

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.6 : KG. TAJIN				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Penyediaan kemudahan masyrakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan ujuran kepada keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan . 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.6 : KG. TAJIN					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti membaiki dan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Gerai Statik / Medan Selera f) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.6 : KG. TAJIN					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			
	E3 – Kawasan Hijau	a) Kawasan Hijau Lain			

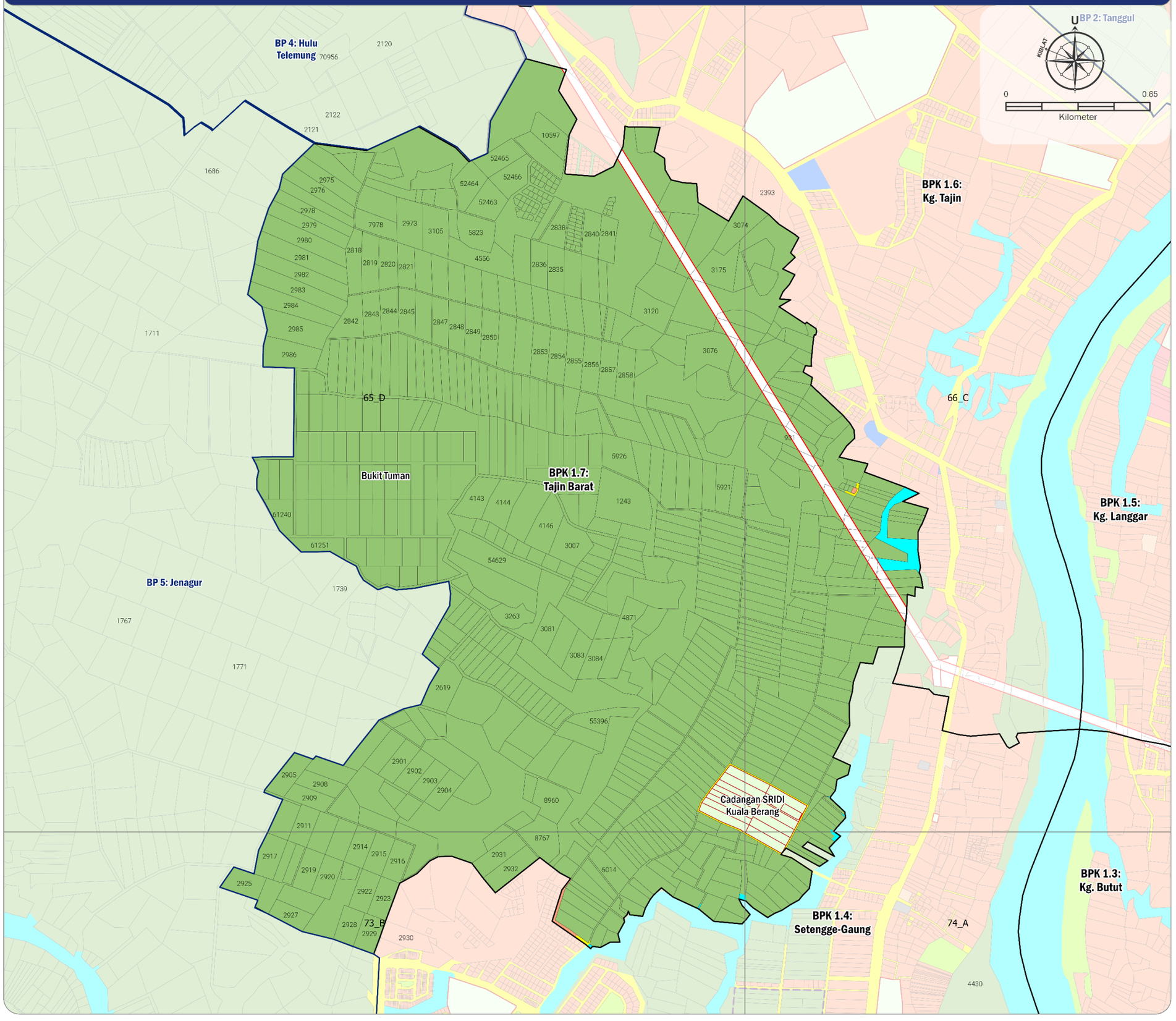
Jadual 3.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.6 : KG. TAJIN					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

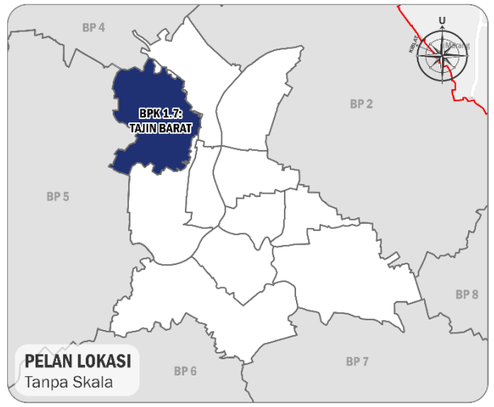
Jadual 3.8: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.6 – Kg. Tajin (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.6 : TAJIN					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa c) Dusun Buah-buahan d) Sayur-sayuran e) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain b) Kawasan Hijau **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti b) Pengangkutan Air Lain **H – Pertanian** H3–Akuakultur	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 1.7 – TAJIN BARAT



Rajah 3.15: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.7 – Tajin Barat



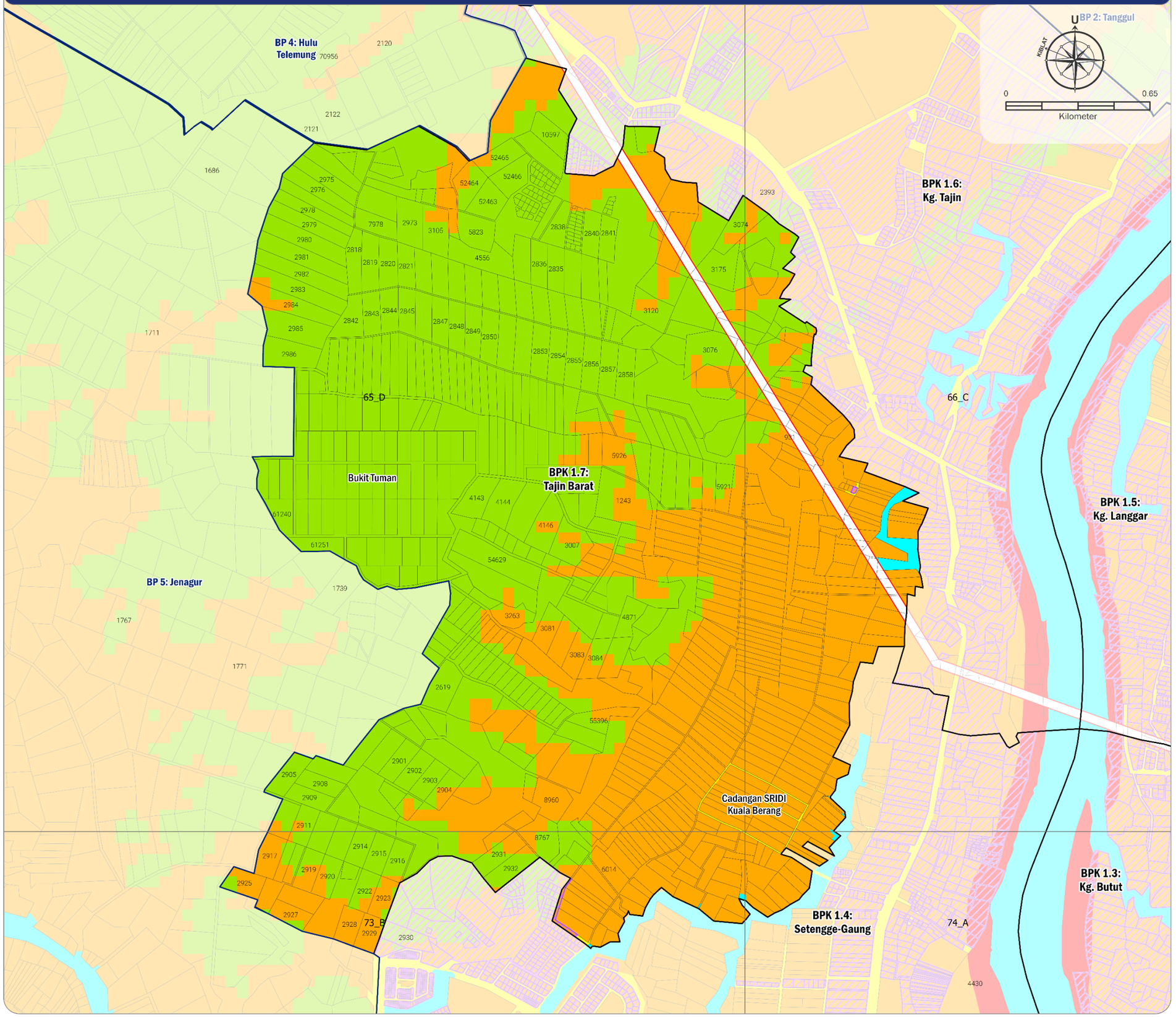
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

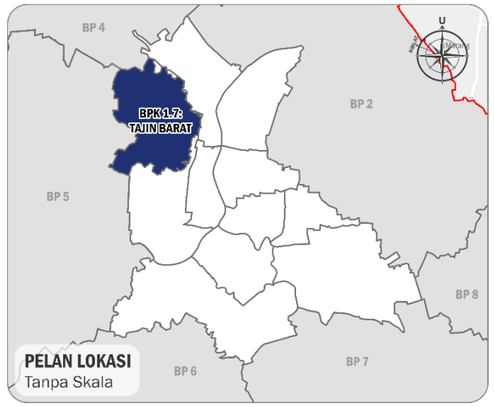
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.7 – TAJIN BARAT



Rajah 3.16: Pelan Risiko Bencana BPK 1.7 – Tajin Barat



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Pengangkutan
- Talian Rentis

Jadual 3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7 – Tajin Barat

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7 Tajin Barat

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dibangunkandi dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment Dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan Bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.7 : TAJIN BARAT				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai-hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

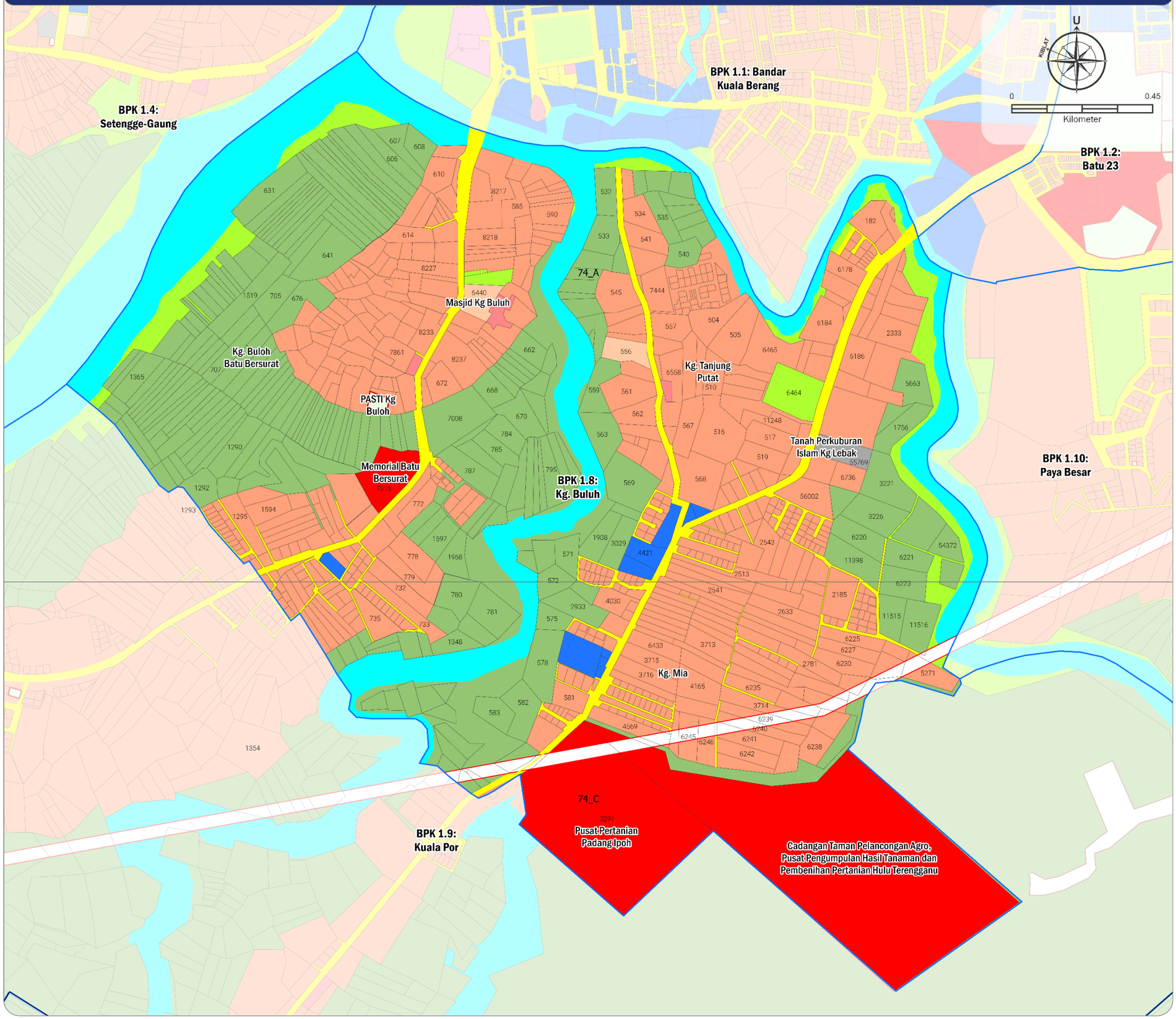
Jadual 3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7 – Tajin Barat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.7 : TAJIN BARAT					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

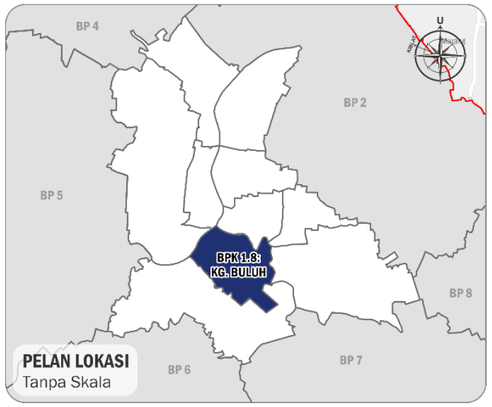
Jadual 3.9: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.7 – Tajin Barat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.7 : TAJIN BARAT					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa c) Dusun Buah-buahan d) Sayur-sayuran e) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

BPK 1.8 – KG. BULUH



Rajah 3.17: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.8 - Kg Buluh



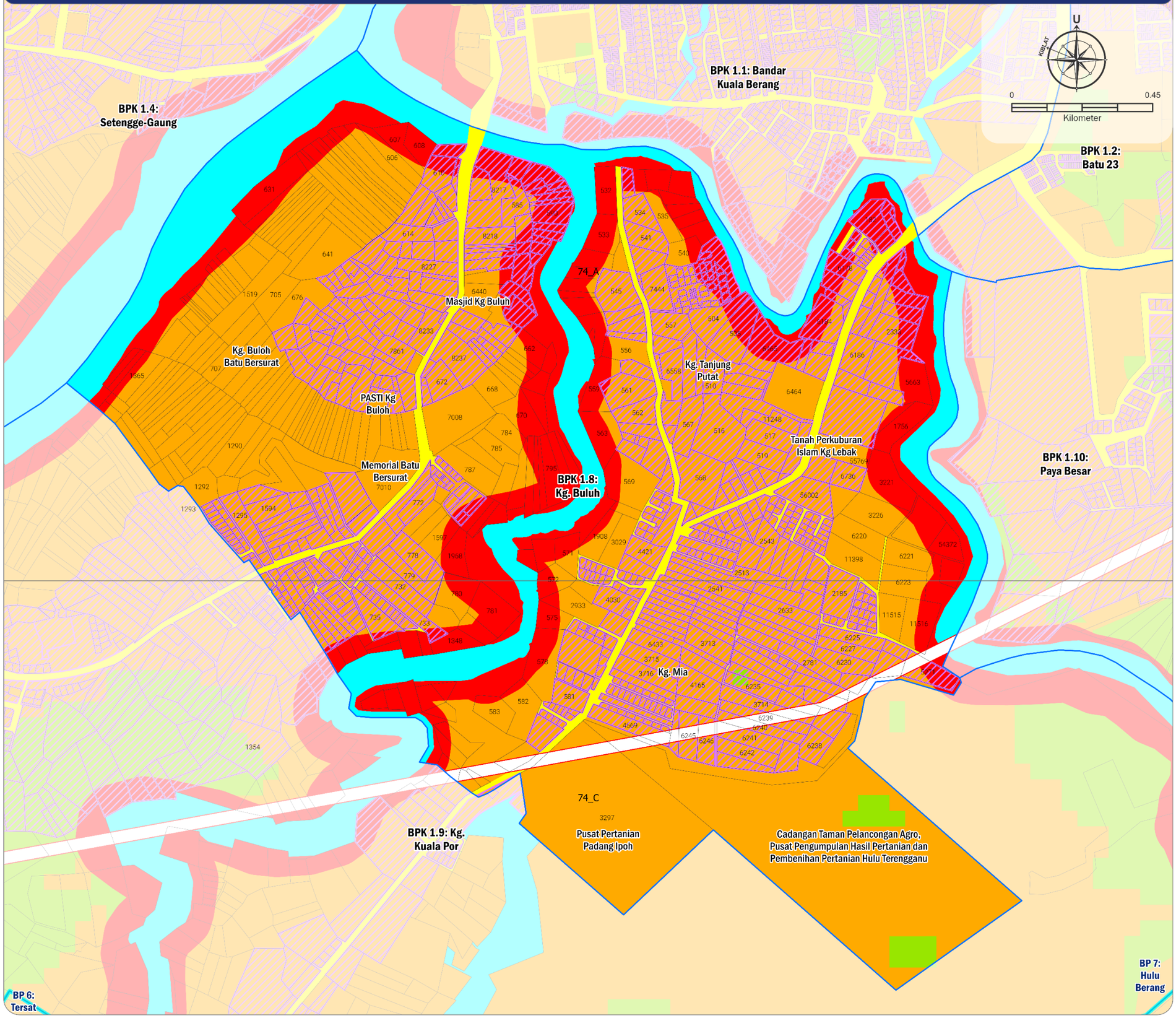
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

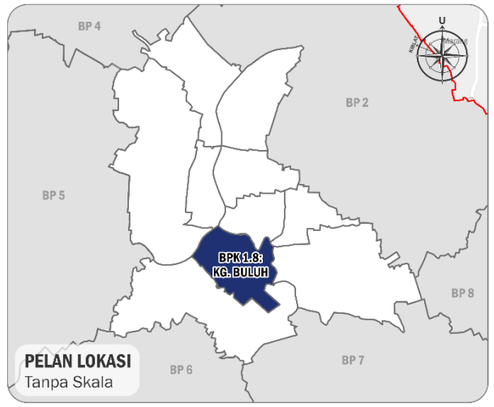
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.8 – KG. BULUH



Rajah 3.18: Pelan Risiko Bencana BPK 1.8 - Kg Buluh



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 – Kg. Buluh

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 Kg Buluh

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.8 : KG BULUH				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster c) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 – Kg. Buluh (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.8 : KG BULUH					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti membaiki dan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 – Kg. Buluh (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.8 : KG BULUH					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			
	E3 – Kawasan Hijau	a) Kawasan Hijau Lain			

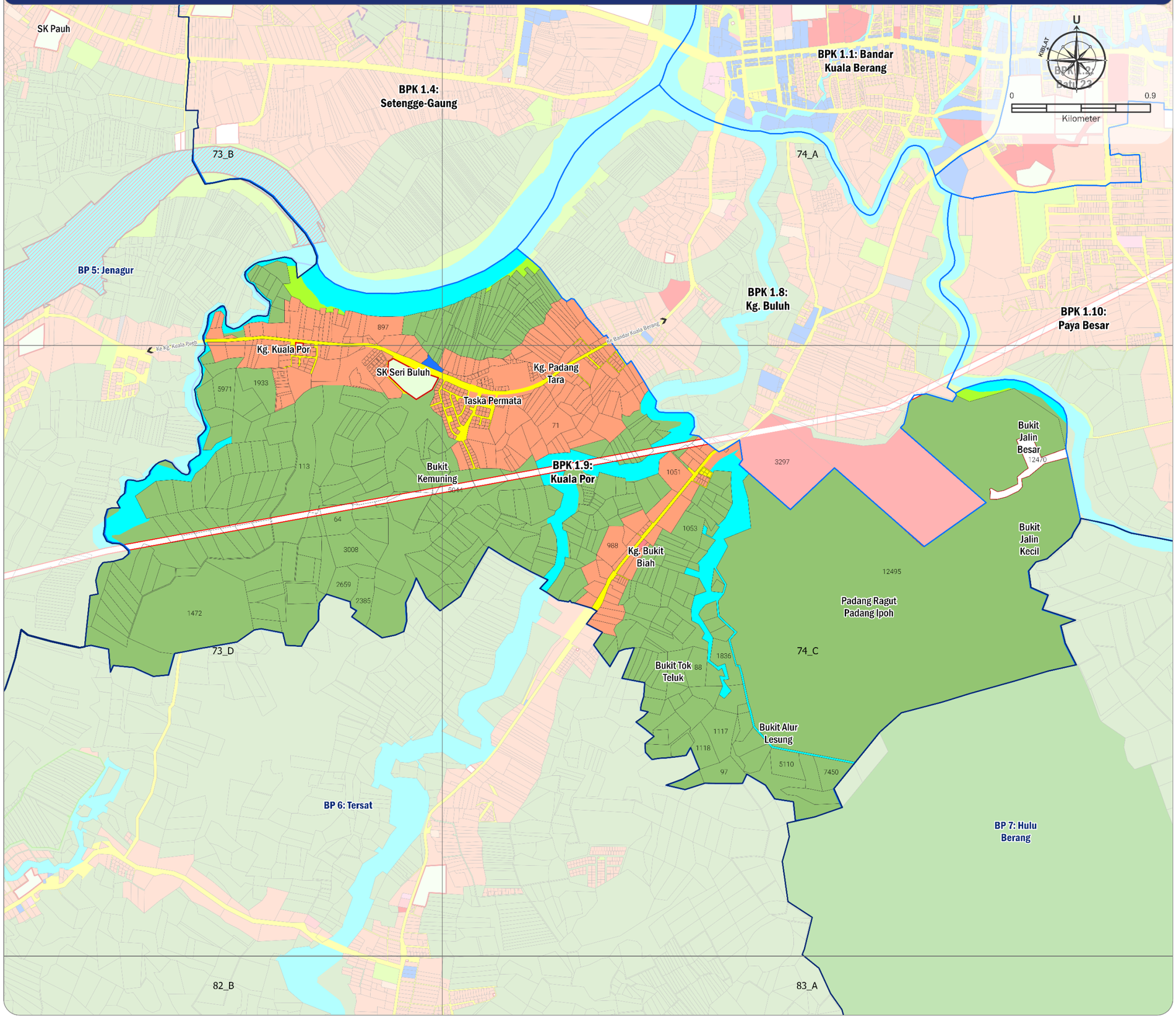
Jadual 3.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 – Kg. Buluh (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.8 : KG BULUH					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Laluan Pejalan Kaki dan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

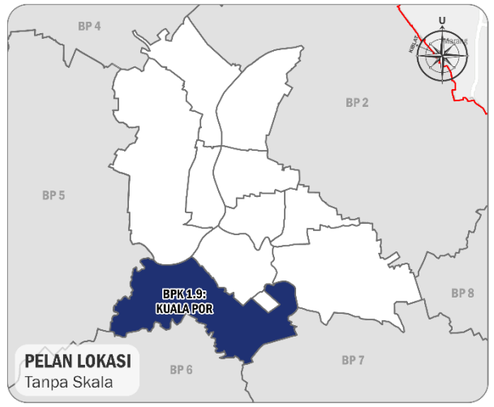
Jadual 3.10: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.8 – Kg. Buluh (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.8 : KG BULUH					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa c) Dusun Buah-buahan d) Sayur-sayuran e) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain b) Kawasan Hijau **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti b) Pengangkutan Air Lain **H – Pertanian** H3–Akuakultur	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 1.9 – KG. KUALA POR



Rajah 3.19: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.9 – Kg. Kuala Por



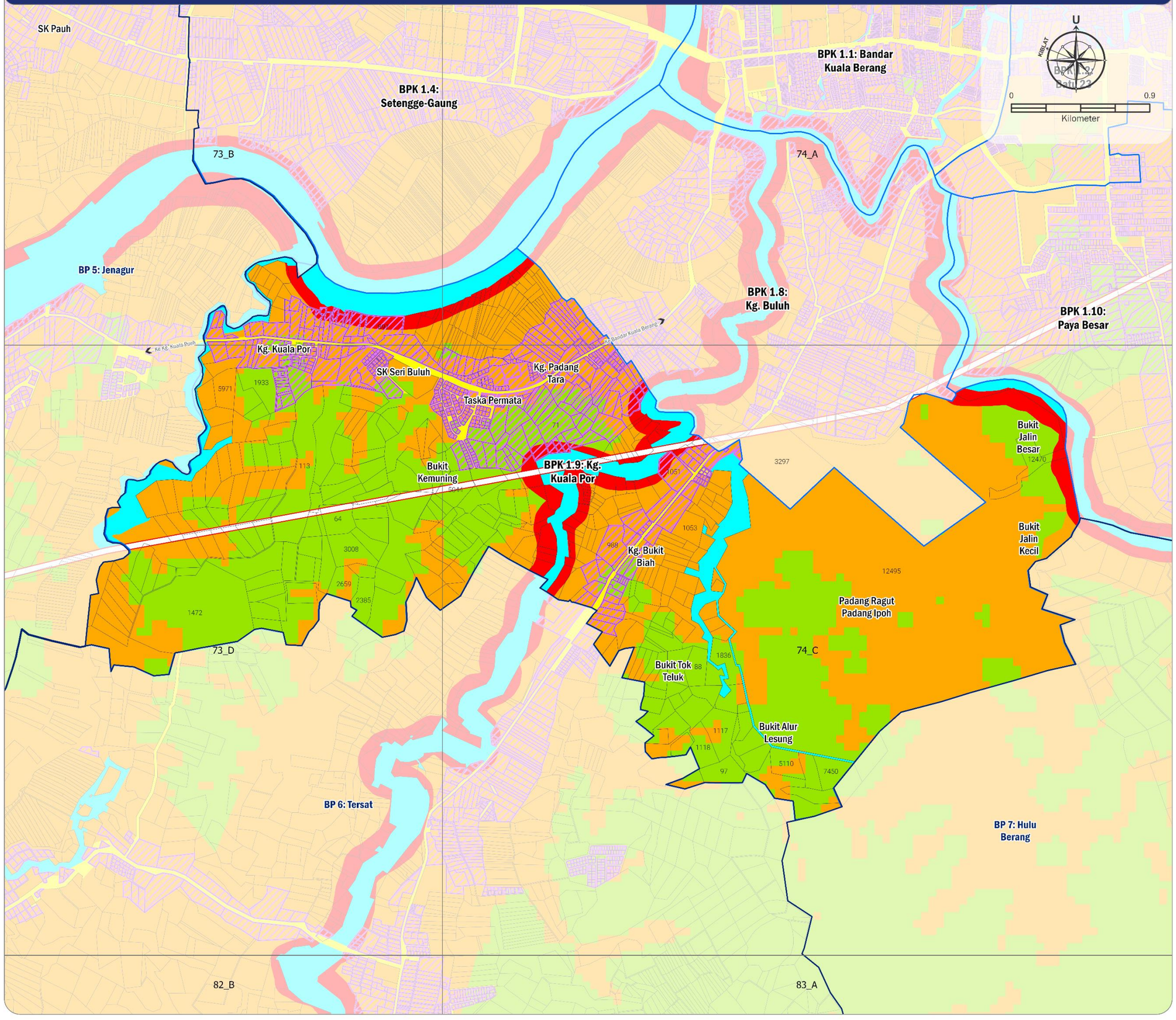
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

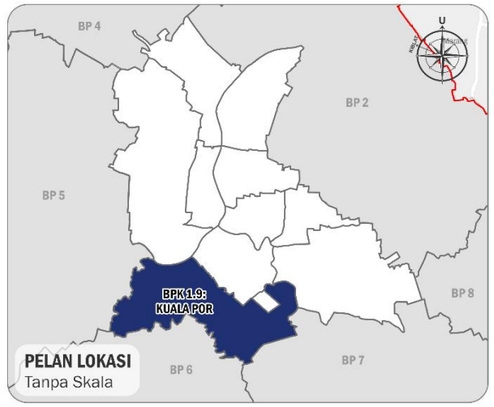
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.9 – KG. KUALA POR



Rajah 3.20: Pelan Risiko Bencana BPK 1.9 – Kg. Kuala Por



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 – Kg. Kuala Por

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 Kg. Kuala Por

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.9 : KG. KUALA POR				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 – Kg. Kuala Por (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.9 : KG. KUALA POR					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti membaiki dan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Gerai Statik / Medan Selera f) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 – Kg. Kuala Por (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.9 : KG. KUALA POR					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

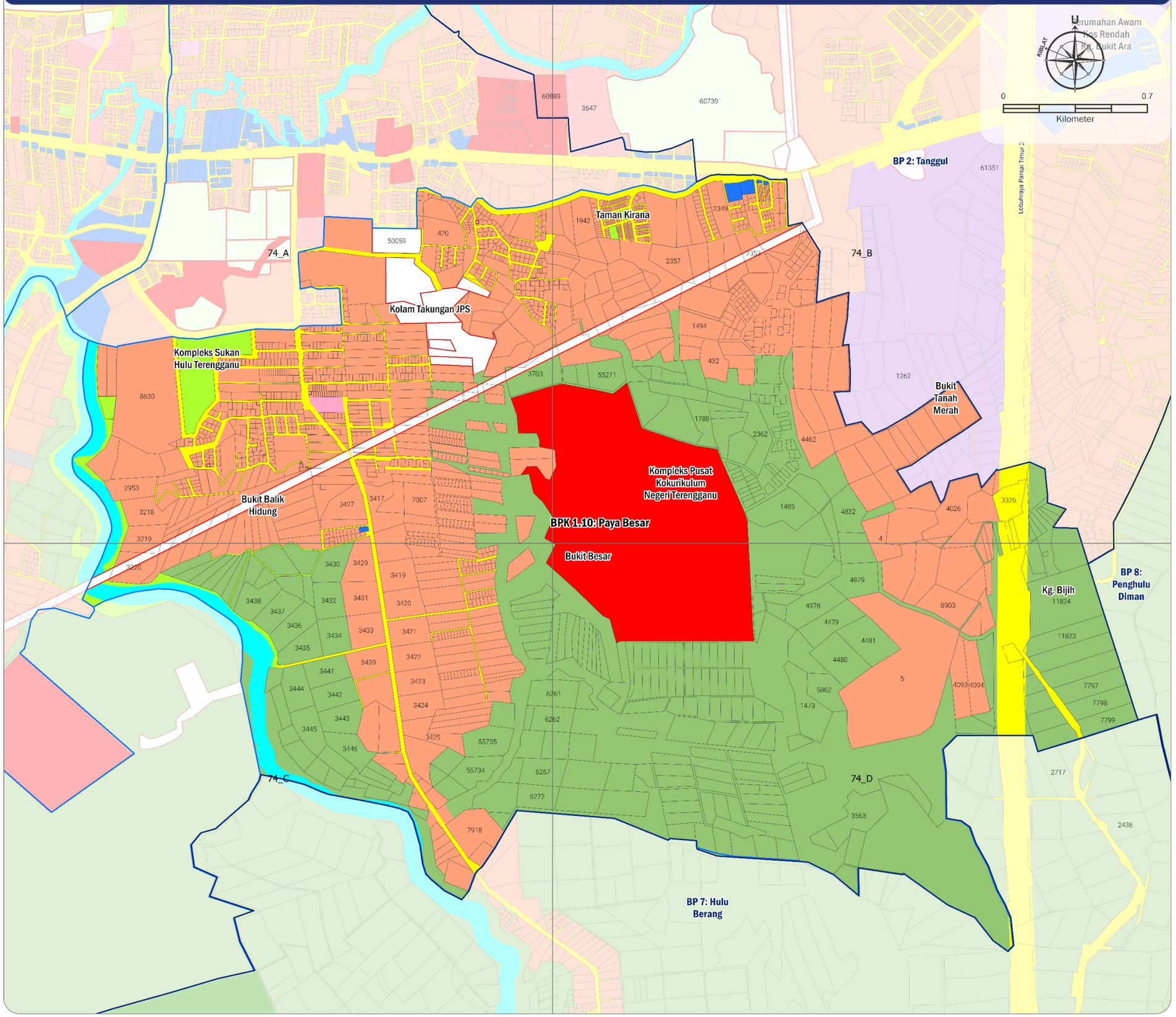
Jadual 3.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 – Kg. Kuala Por (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.9 : KG. KUALA POR					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

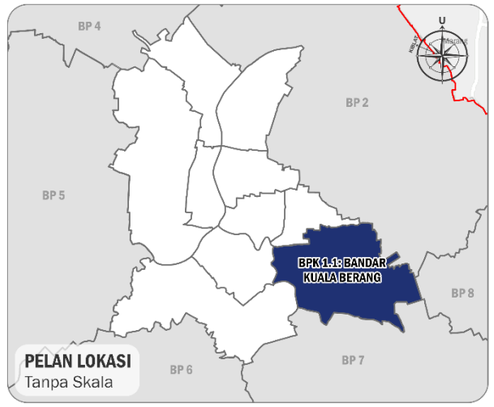
Jadual 3.11: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.9 – Kg. Kuala Por (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.9 : KG. KUALA POR					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa c) Dusun Buah-buahan d) Sayur-sayuran e) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 1.10 – PAYA BESAR



Rajah 3.21: Pelan Zon Guna Tanah BPK 1.10 - Paya Besar



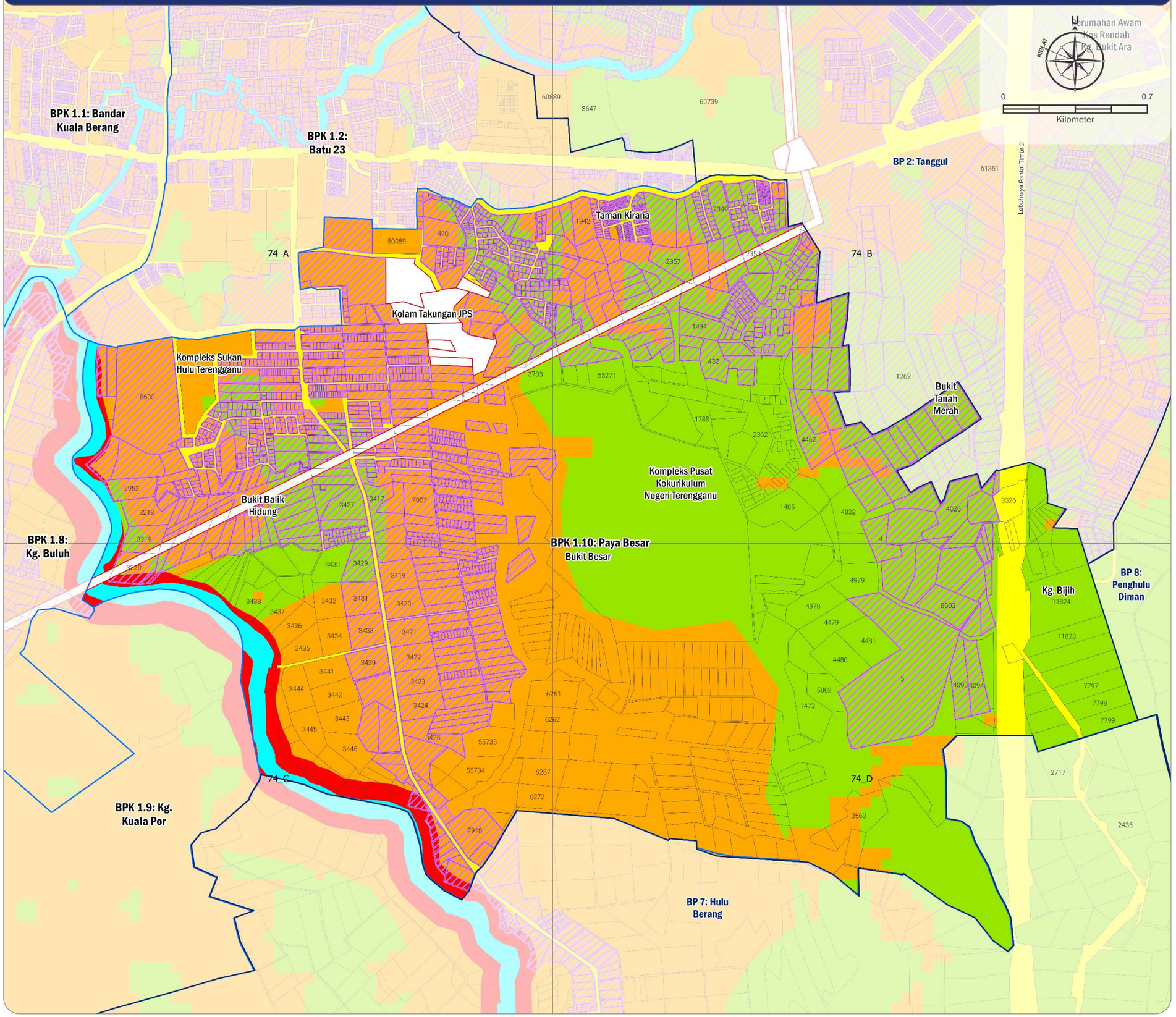
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

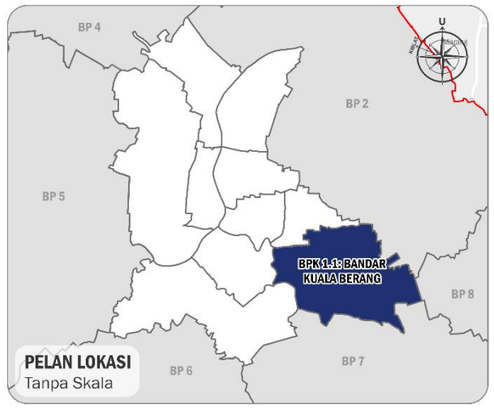
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 1.10 – PAYA BESAR



Rajah 3.22: Pelan Risiko Bencana BPK 1.10 - Paya Besar



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 – Paya Besar

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 Paya Besar

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.10 : PAYA BESAR				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai-hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 – Paya Besar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.10 : PAYA BESAR					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti membaiki dan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 – Paya Besar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.10 : PAYA BESAR					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 – Paya Besar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.10 : PAYA BESAR					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.12: Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.10 – Paya Besar (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 1.10 : PAYA BESAR					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa c) Dusun Buah-buahan d) Sayur-sayuran e) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BLOK PERANCANGAN 2 (BP 2)

TANGGUL

BLOK PERANCANGAN 2 : TANGGUL

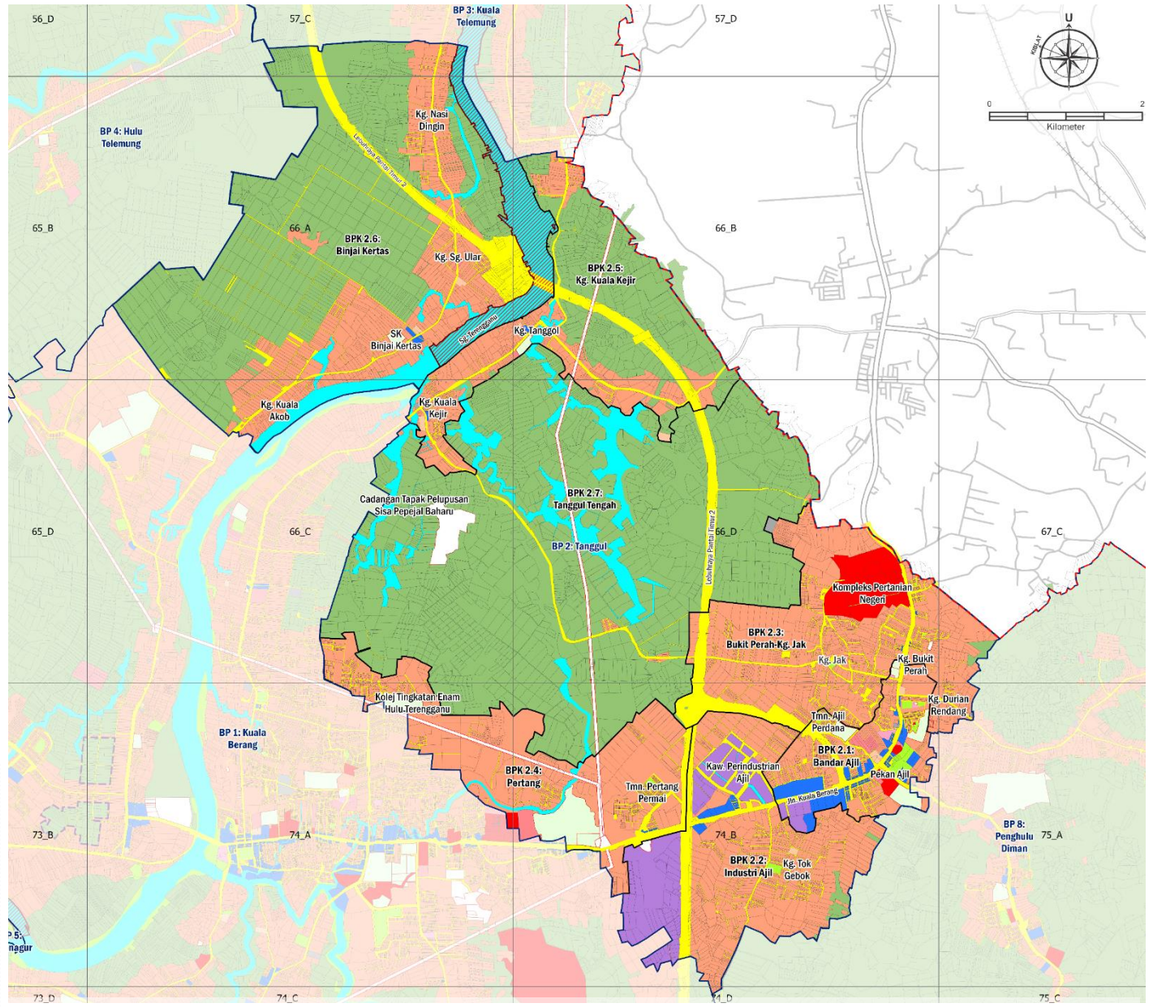
Blok Perancangan 2 : Tanggul (BP2) adalah keseluruhan daripada mukim Tanggul dengan keluasan 6,897.90 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP2 adalah pertanian seluas 3,344.82 hektar (48.46%) diikuti dengan perumahan seluas 2,088.58 hektar (30.28%) dan pengangkutan seluas 548.04 hektar (7.95%). BP2 dibahagikan kepada 7 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

Jadual 3.13: Blok Perancangan Kecil bagi BP2 Tanggul

BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
2.1	Bandar Ajil	313.80
2.2	Industri Ajil	683.90
2.3	Bukit Perah – Kg Jak	731.12
2.4	Pertang	582.63
2.5	Kg Kuala Kejir	656.62
2.6	Binjai Kertas	1,788.32
2.7	Tanggul Tengah	2,141.51
	Jumlah Keseluruhan	**6,897.90**

Pembangunan utama BP2 tertumpu di BPK 2.1 Bandar Ajil dan BPK 2.2 Industri Ajil. Dari segi taburan penduduk, BP2 mempunyai taburan penduduk seramai 10.859 orang dengan kedapatan 100-201 orang penduduk per kilometer. BP2 mempunyai beberapa penempatan utama iaitu Ajil sebagai Pusat Petempatan Utama dan berfungsi sebagai pusat perkhidmatan, pertumbuhan ekonomi utama daerah. Bukit Perah, Pertang, Kg Tanggul. Kg Kuala Kejir, Kg Binjai Kertas merupakan kawasan petempatan bagi BP2.

Pembangunan yang dirancang untuk BP2 fokus kepada pembangunan Bandar Ajil. Bandar Ajil dirangka sebagai bandar dormitori. Kedudukan Bandar Ajil yang strategik yang juga merupakan pintu masuk kepada Hulu Terengganu akan dibangunkan ke arah bandar mesra pejalan kaki “20 minutes city”. Ajil juga merupakan hab ekonomi bandar dan sebagai kawasan peridustrian bagi Daerah Hulu Terengganu.



Jadual 3.14: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 2: Tanggul

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	2,088.58	30.28
2	Komersial	51.98	0.75
3	Industri	160.79	2.33
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	194.28	2.82
5	Infrastruktur dan Utiliti	81.37	1.18
6	Pengangkutan	548.04	7.95
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	13.59	0.20
	Jumlah Tepu Bina	**3,138.63**	**45.50**
8	Hutan	-	-
9	Pertanian	3,344.82	48.46
10	Badan Air	416.45	6.04
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**3,759.27**	**54.50**
	Jumlah Keseluruhan	**6,897.90**	**100.00**

Cadangan Pembangunan Bandar Dormitori Ajil



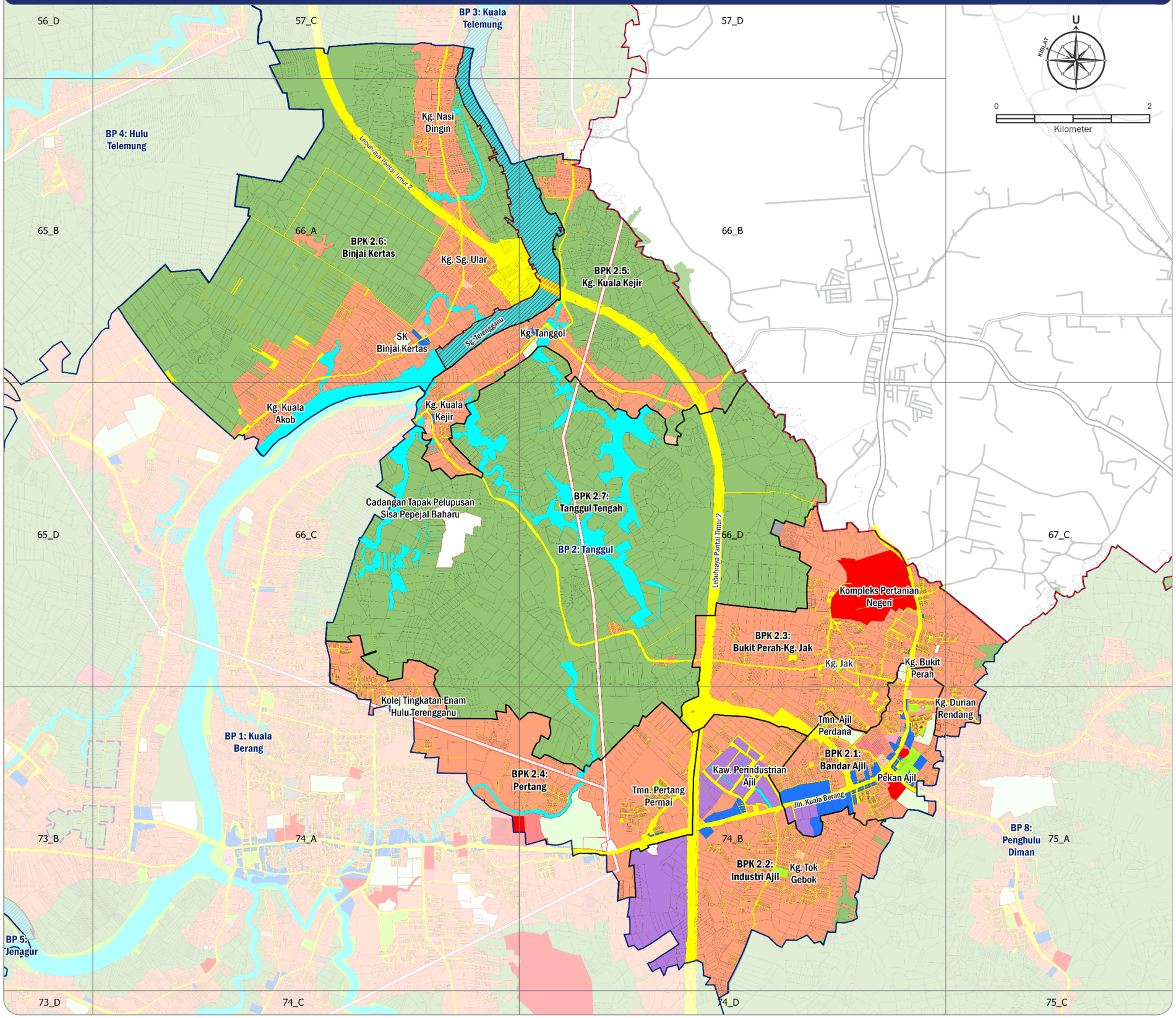




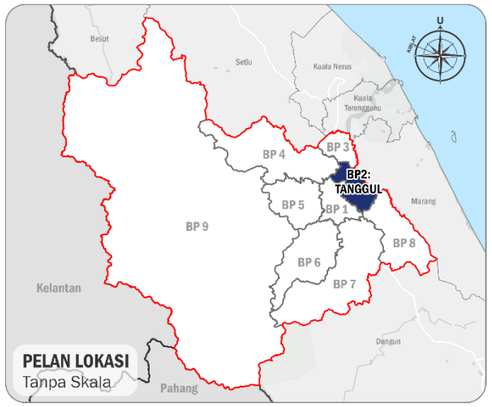




BP 2 – TANGGUL



Rajah 3.23: Pelan Zon Guna Tanah Tanggul



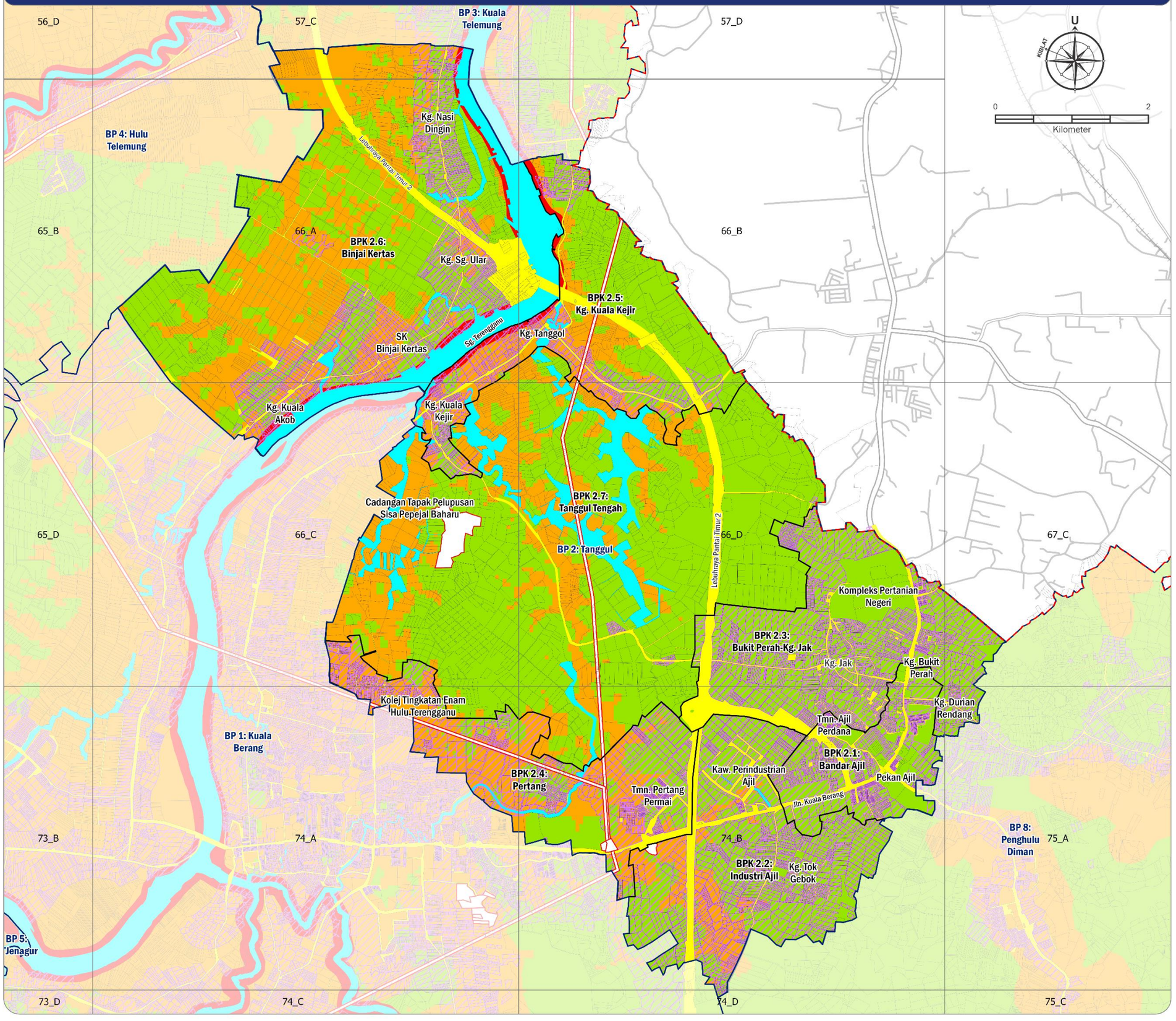
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

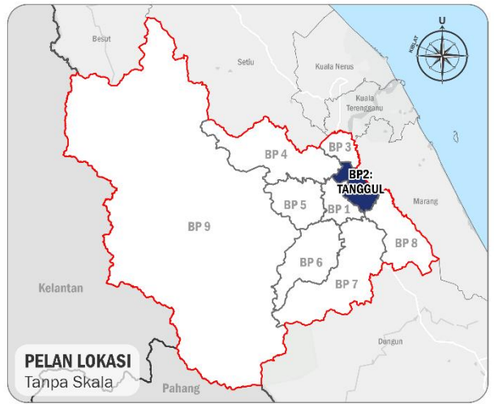
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terangganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Kawasan Perlindungan Tuntung

BP 2 – TANGGUL



Rajah 3.24: Pelan Risiko Bencana BP 2 - Tanggul

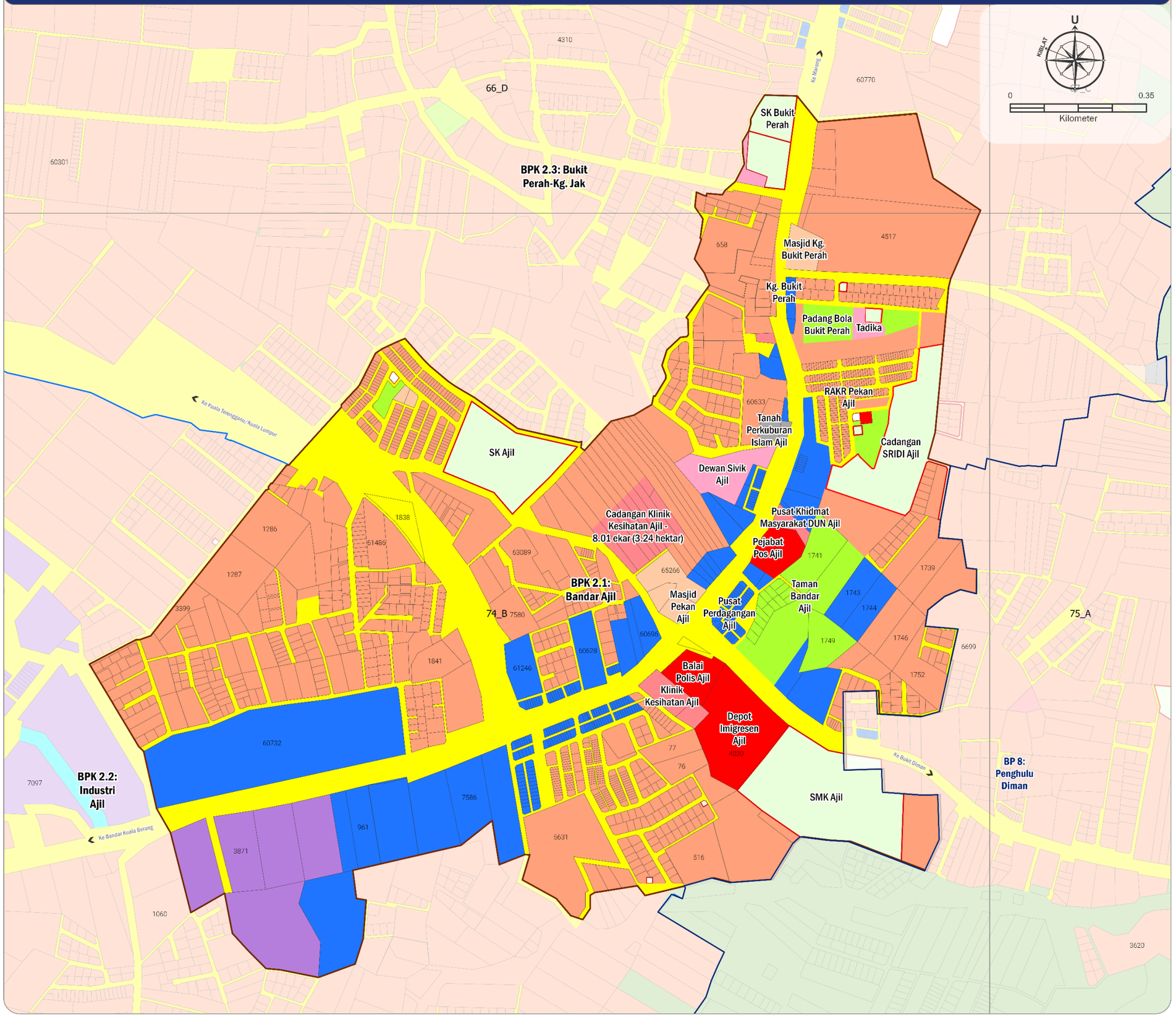


Petunjuk:

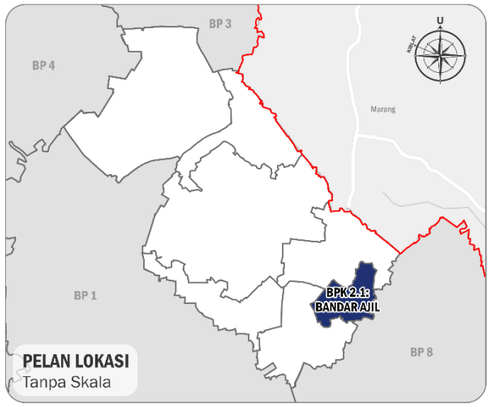
Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terangganu
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Badan Air
- Pengangkutan
- Infrastruktur dan Utiliti

BPK 2.1 – BANDAR AJIL



Rajah 3.25: Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.1 - Bandar Ajil



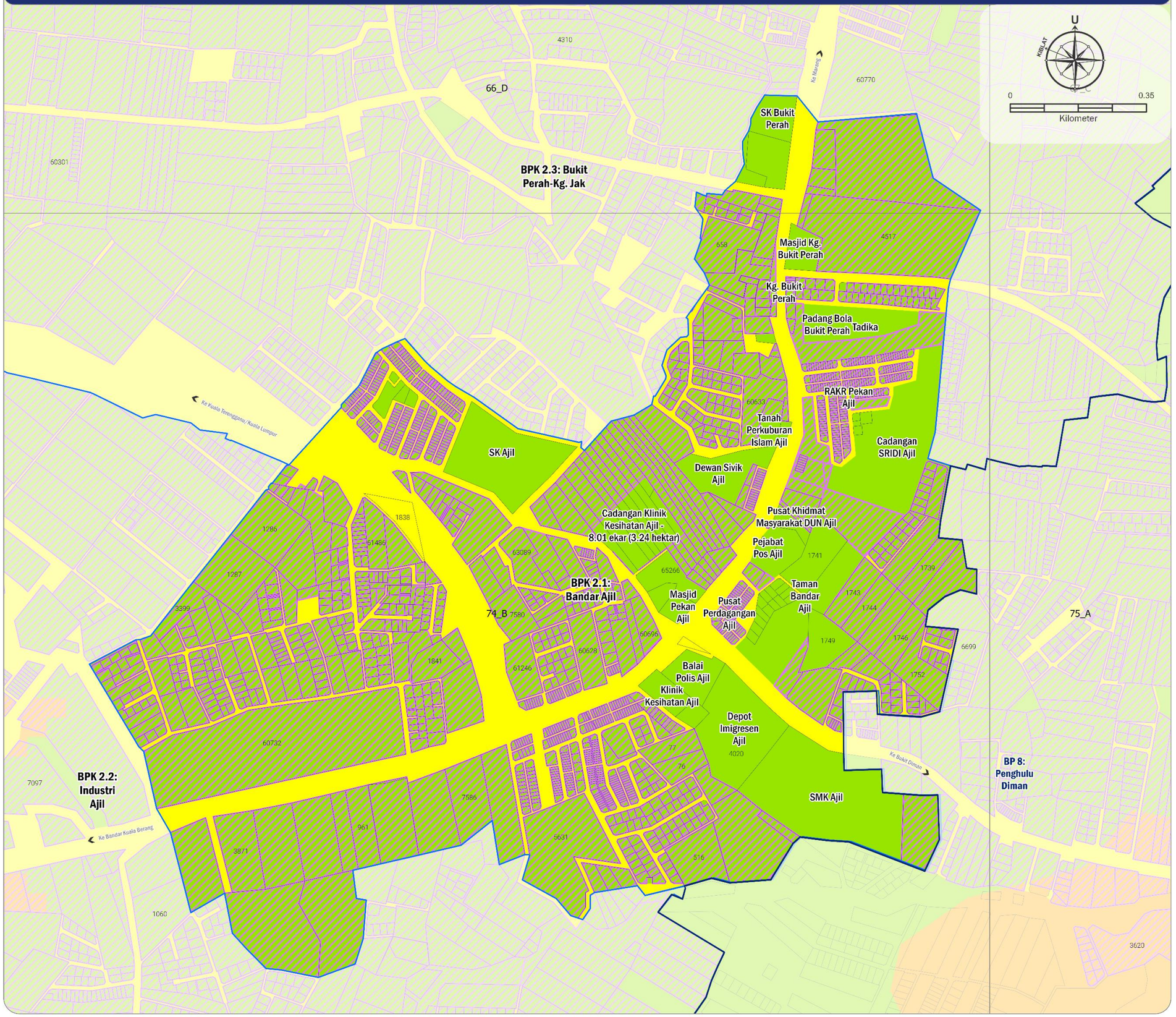
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi

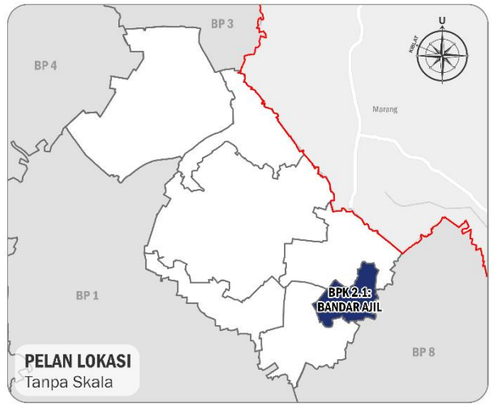
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terangganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Pusat Bandar Ajil

BPK 2.1 – BANDAR AJIL



Rajah 3.26: Pelan Risiko Bencana BPK 2.1 - Bandar Ajil



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terangganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Pengangkutan

Jadual 3.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 – Bandar Ajil

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 Bandar Ajil

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.1 : BANDAR AJIL				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti tinggi dengan jumlah perumahan > 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Menggalakkan perumahan berdensiti sederhana dan tinggi di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu. 9. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 10. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 11. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 – Bandar Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.1 : BANDAR AJIL					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:4 dan ketinggian maksimum adalah 16 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Dibenarkan pembangunan penggunaan bercampur di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu dengan pecahan nisbah 80% perumahan dan 20% komersial. Keutamanaan kepada penyediaan rumah mampu milik dan memenuhi syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 12. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 13. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Pembangunan Penggunaan Bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical)			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 – Bandar Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.1 : BANDAR AJIL					
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus c) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas d) Pembuatan Perabot	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Pejabat **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal. 2. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	C2 - Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus c) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas d) Pembuatan Perabot			
	C4 – Rumah Pekerja	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Pemajuan rumah pekerja di dalam kawasan perindustrian perlu mematuhi Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Berpusat dan prosedur permohonan bagi penyediaan penginapan pekerja secara jangka pendek. 2. Permohonan pemajuan rumah pekerja tertakluk kepada kelulusan MDHT dan agensi / jabatan teknikal berkaitan melalui prosedur Kebenaran Merancang (KM) Tempoh Terhad. 3. Boleh dibangunkan melibatkan keseluruhan atau sebahagian tapak / plot tanah. 4. Hanya dibenarkan dalam kawasan industri kategori sederhana dan ringan. 5. Memastikan kemudahan asas seperti bekalan air, elektrik, sistem kumbahan dan pembuangan sisa pepejal serta kemudahan sokongan seperti kawalan keselamatan, surau, tempat makan dan dapur disediakan dan teratur. 6. Mengelakkan berlakunya kacau ganggu di kawasan kejiranan sedia ada dan perlu mempunyai sistem kawalan keselamatan '*house-rule*' dan kesihatan dari wabak penyakit 7. Penyediaan rumah pekerja tertakluk kepada keluasan unit/ruang bangunan dan peraturan di bawah Akta 466 iaitu 3.0 meter persegi bagi dormitori dan 3.6 meter persegi bagi *bedsitter*.

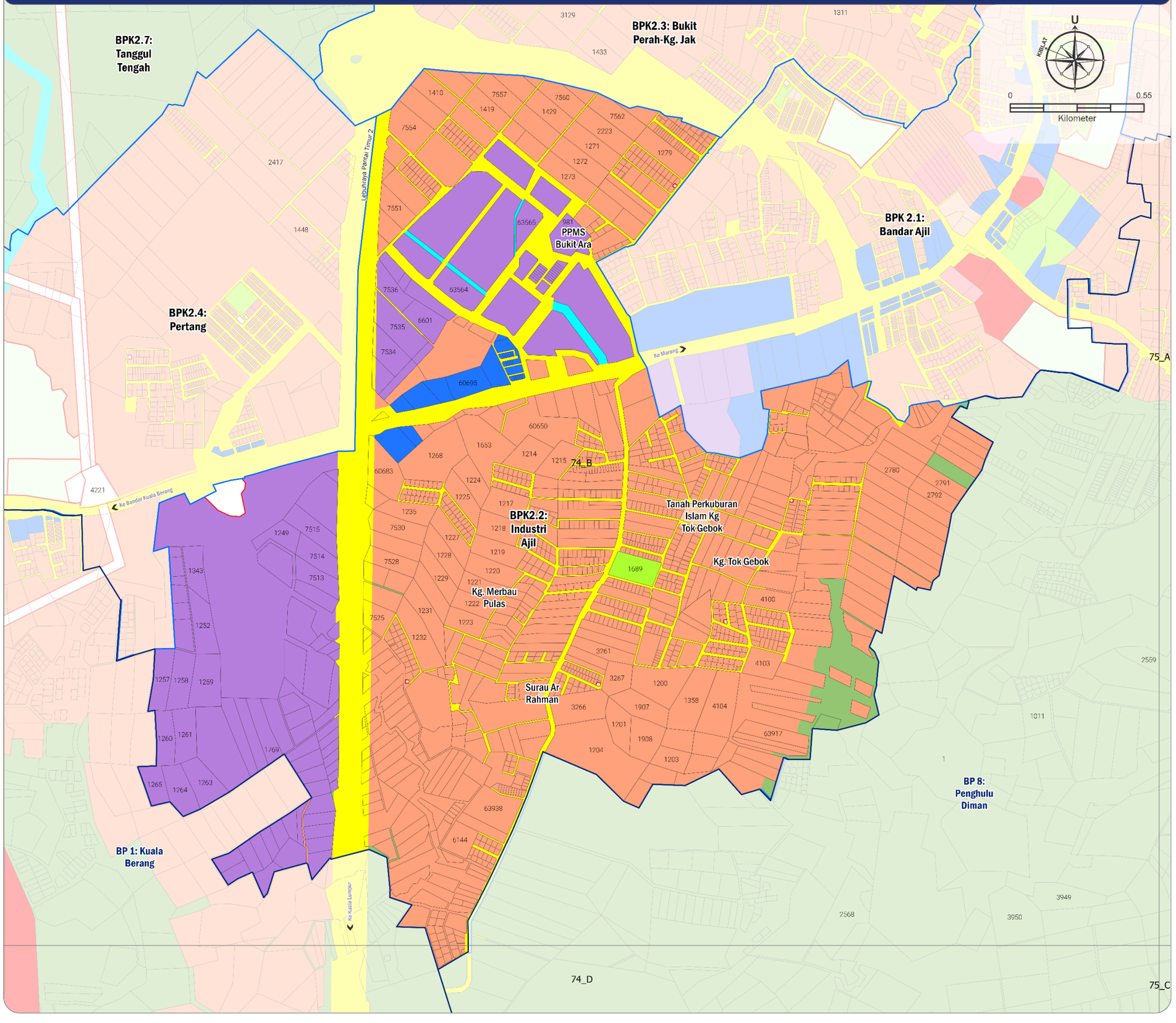
Jadual 3.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 – Bandar Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.1 : BANDAR AJIL					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

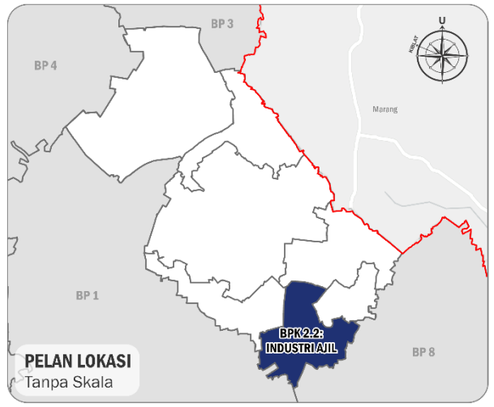
Jadual 3.15: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.1 – Bandar Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.1 : BANDAR AJIL					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

BPK 2.2 – INDUSTRI AJIL



Rajah 3.27: Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.2 - Industri Ajil



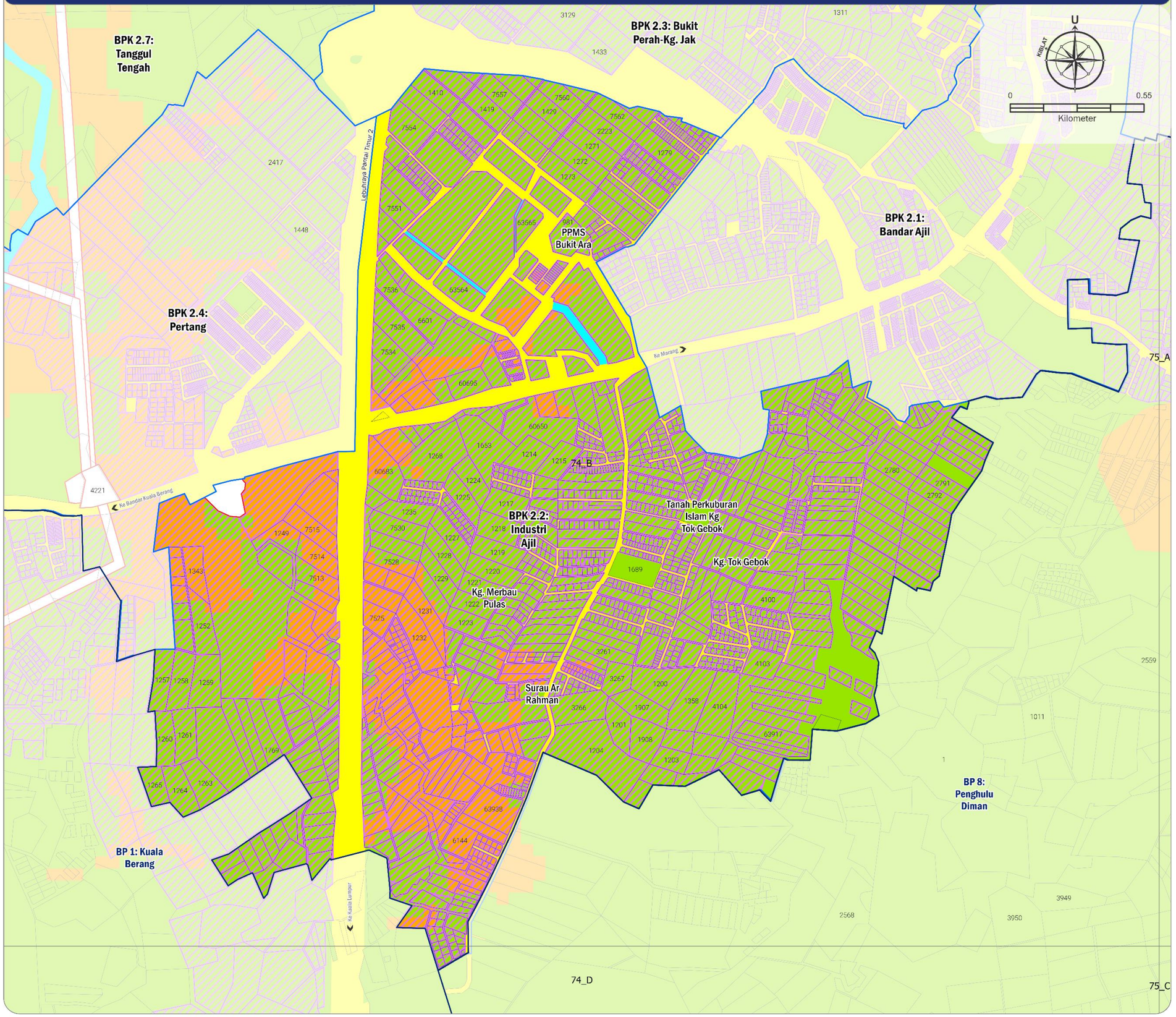
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian

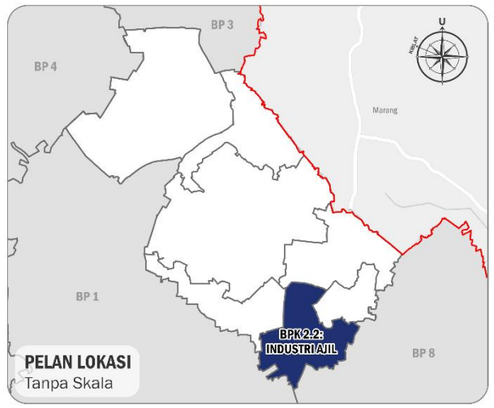
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Keagamaan

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 2.2 – INDUSTRI AJIL



Rajah 3.28: Pelan Risiko Bencana BPK 2.2 - Industri Ajil



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 – Industri Ajil

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 Industri Ajil

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.2 : INDUSTRI AJIL				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti tinggi dengan jumlah perumahan > 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Menggalakkan perumahan berdensiti sederhana dan tinggi di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu. 9. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 10. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 11. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 – Industri Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.2 : INDUSTRI AJIL					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Dibenarkan pembangunan penggunaan bercampur di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu dengan pecahan nisbah 80% perumahan dan 20% komersial. Keutamanaan kepada penyediaan rumah mampu milik dan memenuhi syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 12. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 13. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Pembangunan Penggunaan Bercampur	a) Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (Vertical)			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 – Industri Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.2 : INDUSTRI AJIL					
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pembuatan Produk Makanan c) Pembuatan Minuman d) Pembuatan Tekstil e) Pembuatan Pakaian f) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus g) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas h) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani (Pertanian) i) Pembuatan Produk Getah dan Plastik j) Pembuatan Perabot k) Pembuatan Lain l) Desa	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Pejabat **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal. 2. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	C2 - Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pembuatan Produk Makanan c) Pembuatan Minuman d) Pembuatan Tekstil e) Pembuatan Pakaian f) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus g) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas h) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani (Pertanian) i) Pembuatan Produk Getah dan Plastik j) Pembuatan Perabot k) Pembuatan Lain l) Desa			
	C4 – Rumah Pekerja	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Pemajuan rumah pekerja di dalam kawasan perindustrian perlu mematuhi Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Berpusat dan prosedur permohonan bagi penyediaan penginapan pekerja secara jangka pendek. 2. Permohonan pemajuan rumah pekerja tertakluk kepada kelulusan MDHT dan agensi / jabatan teknikal berkaitan melalui prosedur Kebenaran Merancang (KM) Tempoh Terhad. 3. Boleh dibangunkan melibatkan keseluruhan atau sebahagian tapak / plot tanah. 4. Hanya dibenarkan dalam kawasan industri kategori sederhana dan ringan. 5. Memastikan kemudahan asas seperti bekalan air, elektrik, sistem kumbahan dan pembuangan sisa pepejal serta kemudahan sokongan seperti kawalan keselamatan, surau, tempat makan dan dapur disediakan dan teratur. 6. Mengelakkan berlakunya kacau ganggu di kawasan kejiranan sedia ada dan perlu mempunyai sistem kawalan keselamatan '*house-rule*' dan kesihatan dari wabak penyakit 7. Penyediaan rumah pekerja tertakluk kepada keluasan unit/ruang bangunan dan peraturan di bawah Akta 466 iaitu 3.0 meter persegi bagi dormitori dan 3.6 meter persegi bagi *bedsitter*.

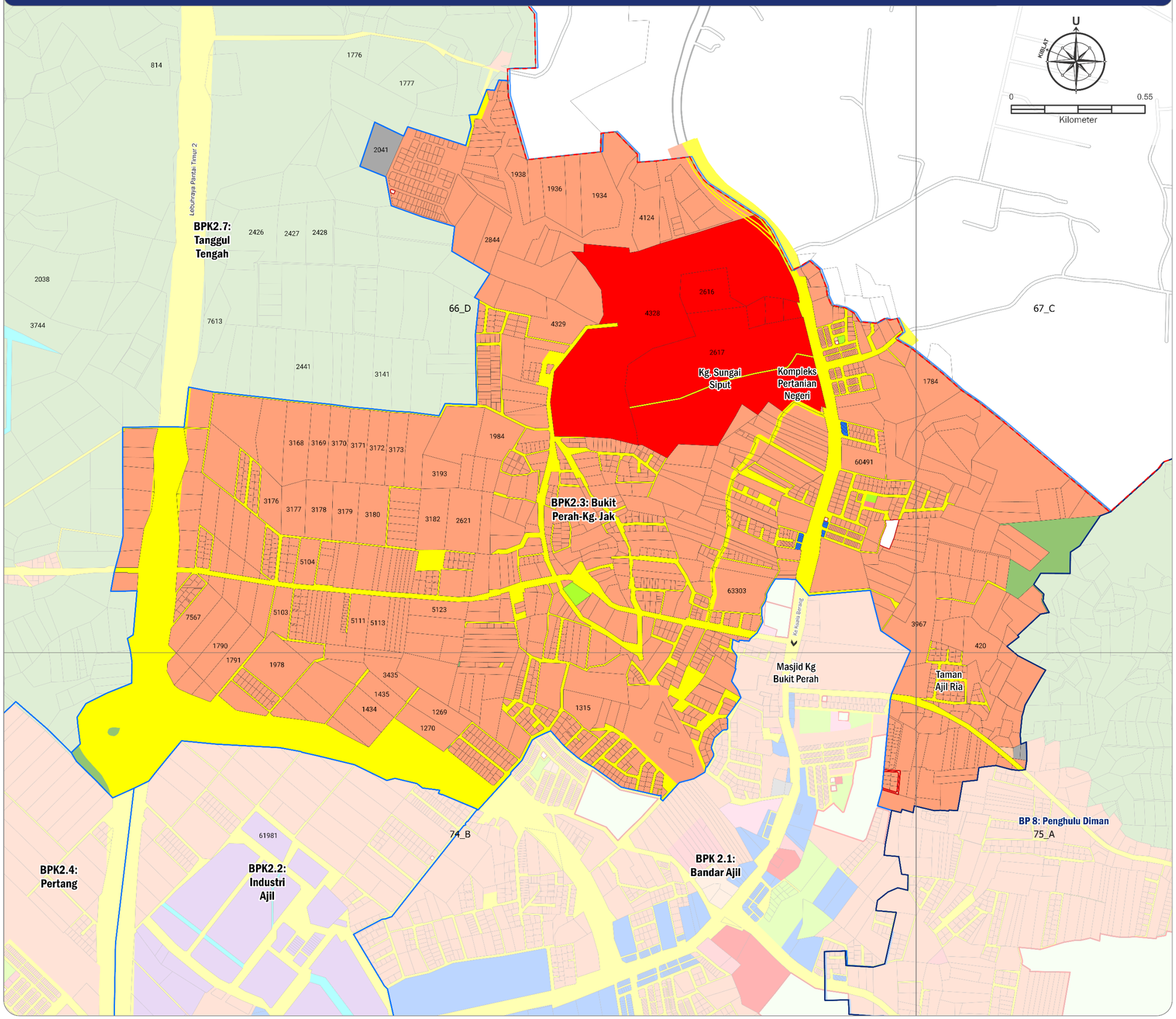
Jadual 3.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 – Industri Ajil (sambungan)

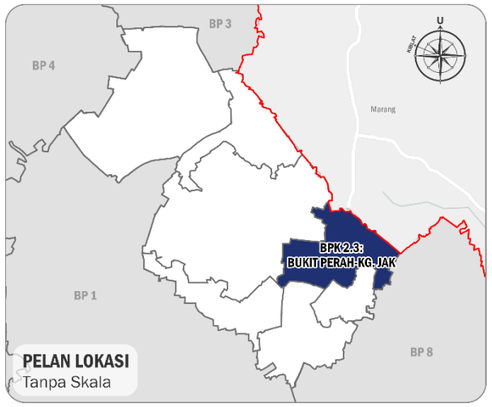
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.2 : INDUSTRI AJIL					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.16: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.2 – Industri Ajil (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.2 : INDUSTRI AJIL					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 7. Bagi penutupan tapak pelupusan Ajil sedia ada, tempoh penstabilan penutupan selamat adalah dalam tempoh 10 tahun. Setelah tapak pelupusan stabil, dicadangkan penggunaannya kepada tapah lapang. 8. Penutupan pusat pelupusan sampah tertaklik kepada "*Guideline for Safe Closure and Rehabilitation of MSW Landfill Sites*" daripada KPKT.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G5 – Pelupusan Sisa Pepejal	a) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal yang Telah Ditutup			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

BPK 2.3 – BUKIT PERAH – KG. JAK





Rajah 3.29: Pelan Zon Guna BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg. Jak

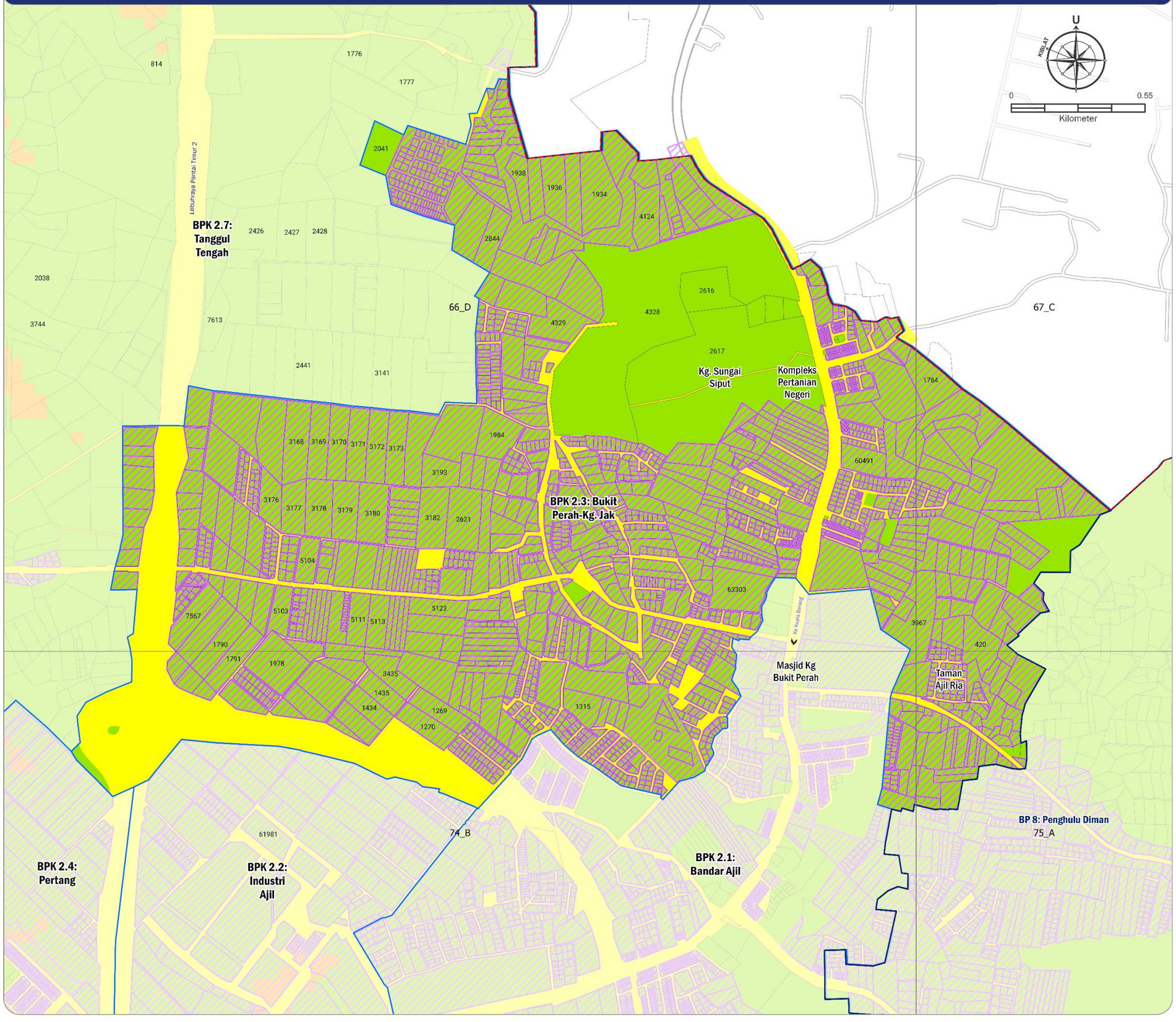
Petunjuk:

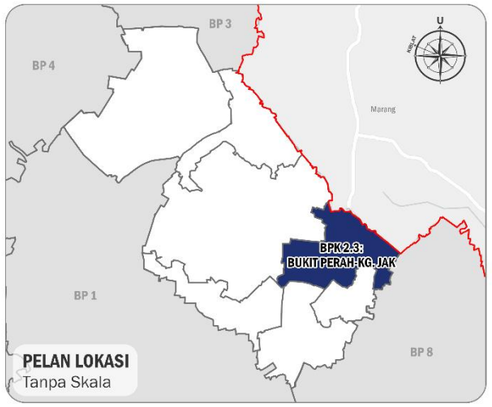
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 2.3 – BUKIT PERAH – KG. JAK





Rajah 3.30: Pelan Risiko Bencana BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg. Jak

Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Pengangkutan

Jadual 3.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg. Jak

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 Bukit Perah – Kg. Jak

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.3 : BUKIT PERAH – KG. JAK				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Menggalakkan perumahan berdensiti sederhana dan tinggi di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu. 9. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 10. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 11. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg. Jak (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.3 : BUKIT PERAH – KG. JAK					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman, bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Dibenarkan pembangunan penggunaan bercampur di dalam kawasan tadahan ECRL Kuala Terengganu dengan pecahan nisbah 80% perumahan dan 20% komersial. Keutamanaan kepada penyediaan rumah mampu milik dan memenuhi syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 12. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 13. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

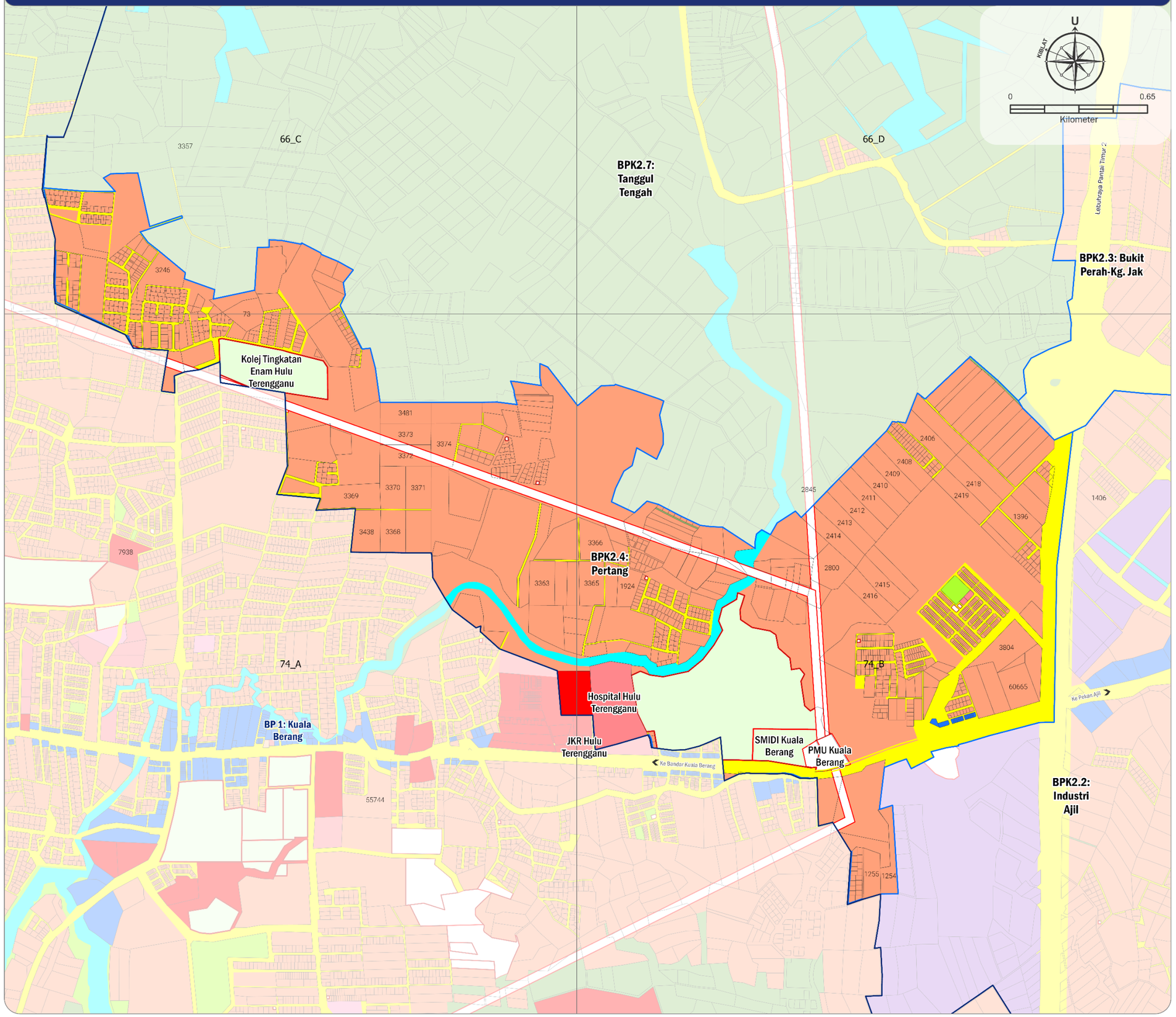
Jadual 3.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg. Jak (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.3 : BUKIT PERAH – KG. JAK					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

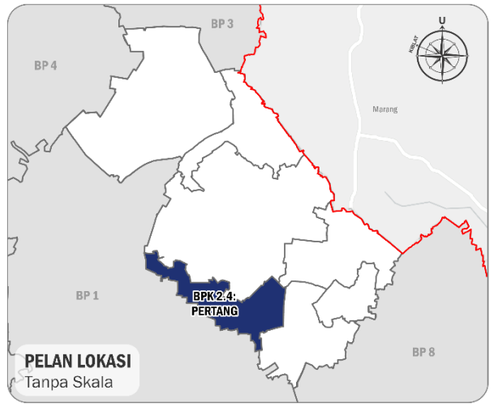
Jadual 3.17: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.3 – Bukit Perah – Kg. Jak (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.3 : BUKIT PERAH – KG. JAK					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

BPK 2.4 – PERTANG



Rajah 3.31: Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.4 - Pertang



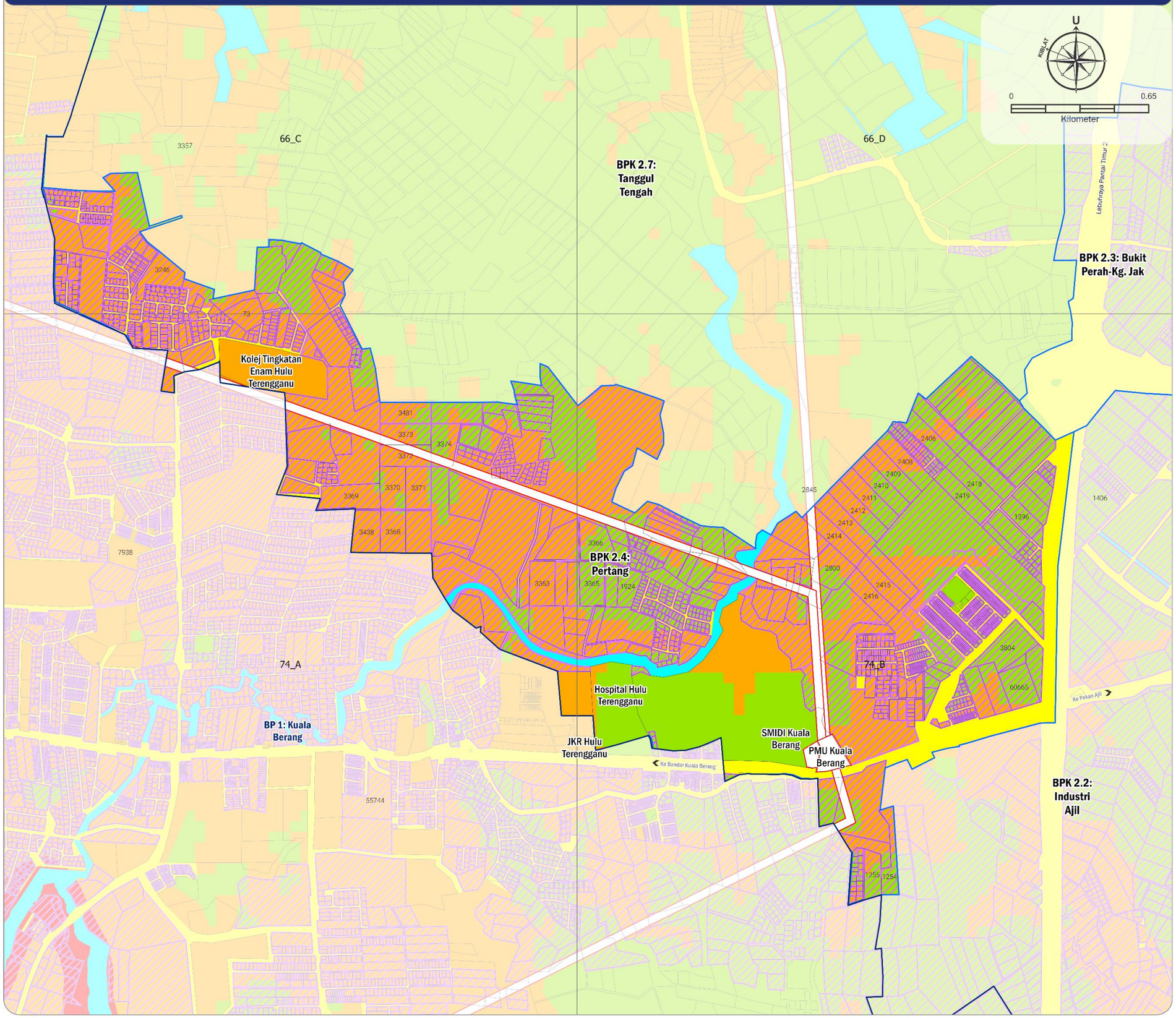
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Badan Air

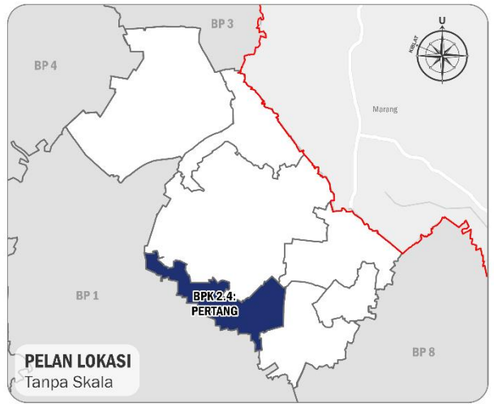
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

Lain-Lain
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Blok Perancangan (BP)

BPK 2.4 – PERTANG



Rajah 3.32: Pelan Risiko Bencana BPK 2.4 - Pertang



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4 – Pertang

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4 Pertang

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.4 : PERTANG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4 – Pertang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.4 : PERTANG					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



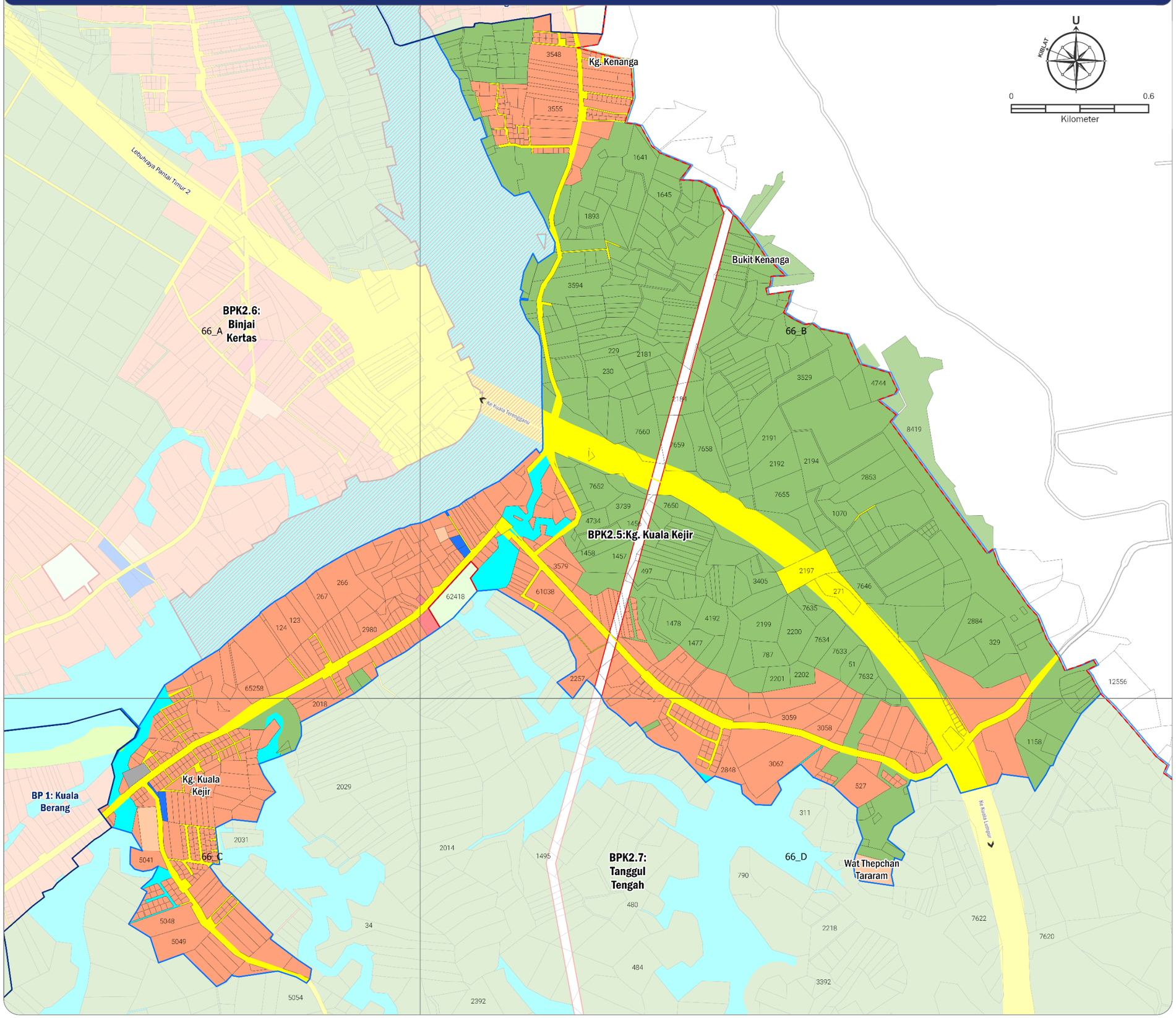
Jadual 3.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4 – Pertang (sambungan)

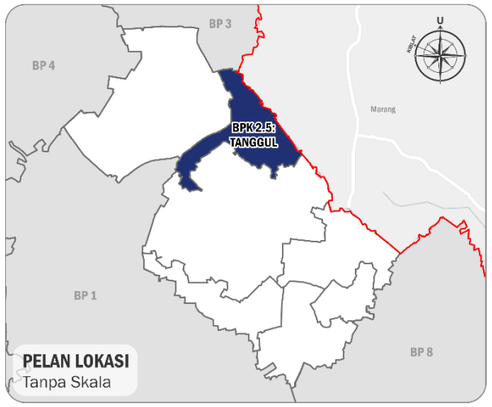
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.4 : PERTANG					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.18: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.4 – Pertang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.4 : PERTANG					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 2.5 – KG. KUALA KEJIR





Petunjuk:

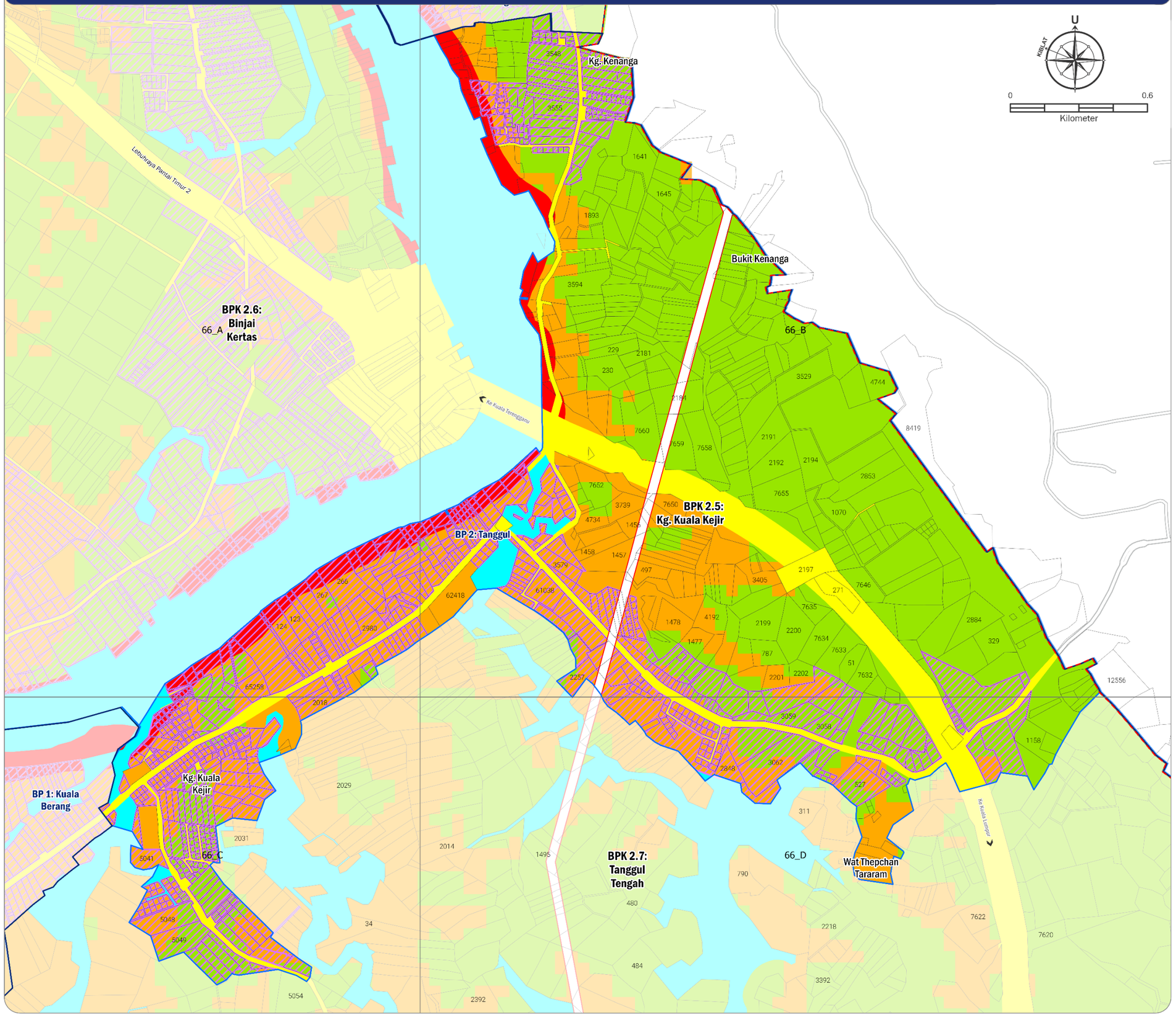
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan

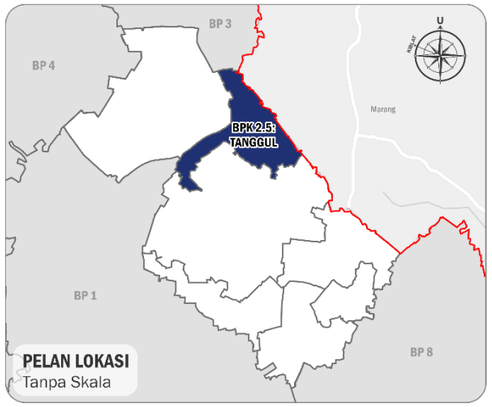
Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Blok Perancangan (BP)

Rajah 3.33: Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir

BPK 2.5 – KG. KUALA KEJIR



Rajah 3.34: Pelan Risiko Bencana BPK 2.5 Kg. Kuala Kejir



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 Kg. Kuala Kejir

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.5 : KG. KUALA KEJIR				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.5 : KG. KUALA KEJIR					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Gerai Statik / Medan Selera f) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.5 : KG. KUALA KEJIR					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

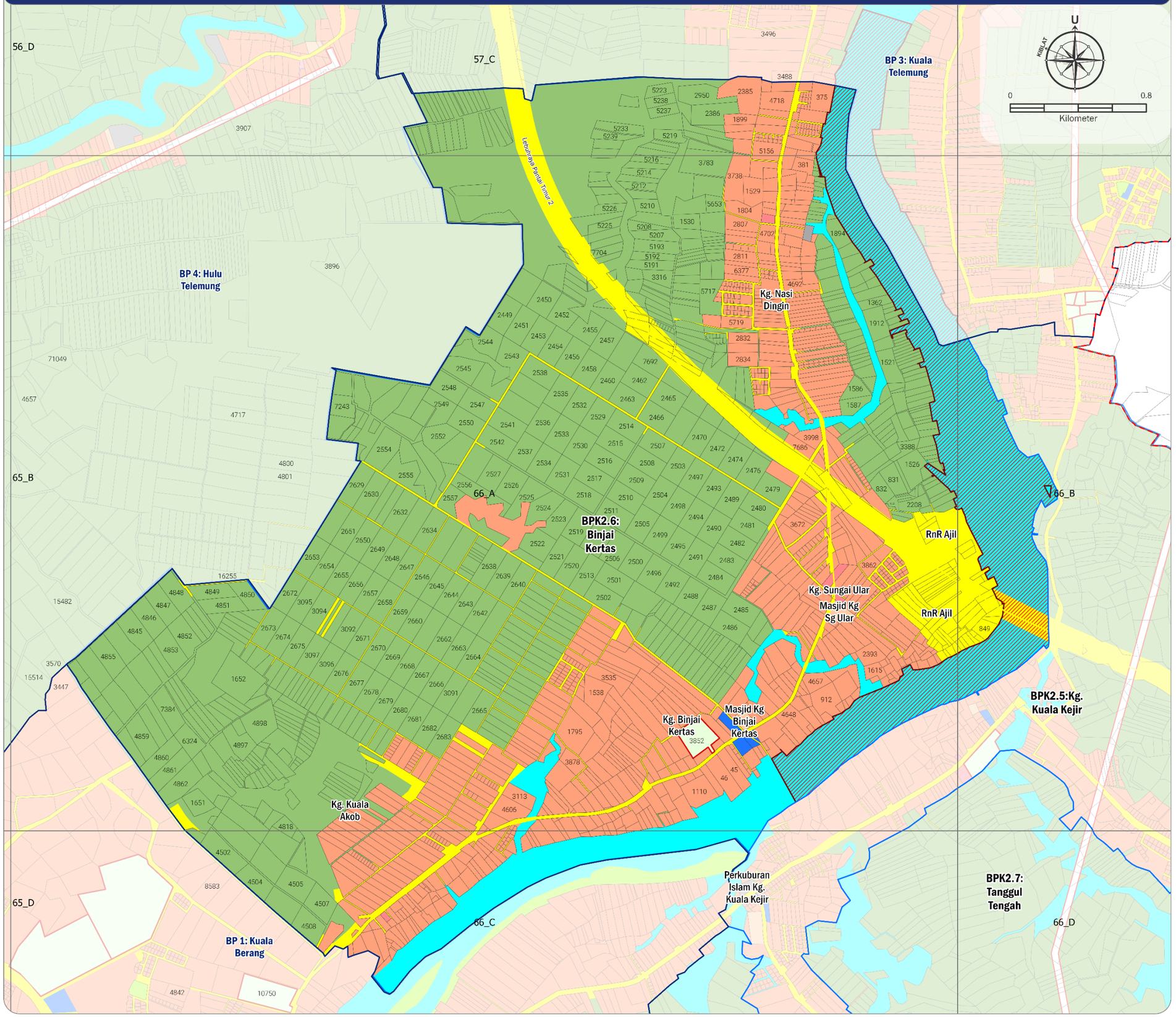
Jadual 3.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.5 : KG. KUALA KEJIR					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

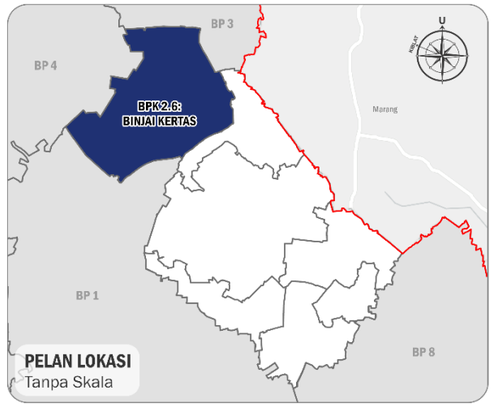
Jadual 3.19: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.5 – Kg. Kuala Kejir (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.5 : KG. KUALA KEJIR					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 2.6 – BINJAI KERTAS



Rajah 3.35: Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.6 - Binjai Kertas



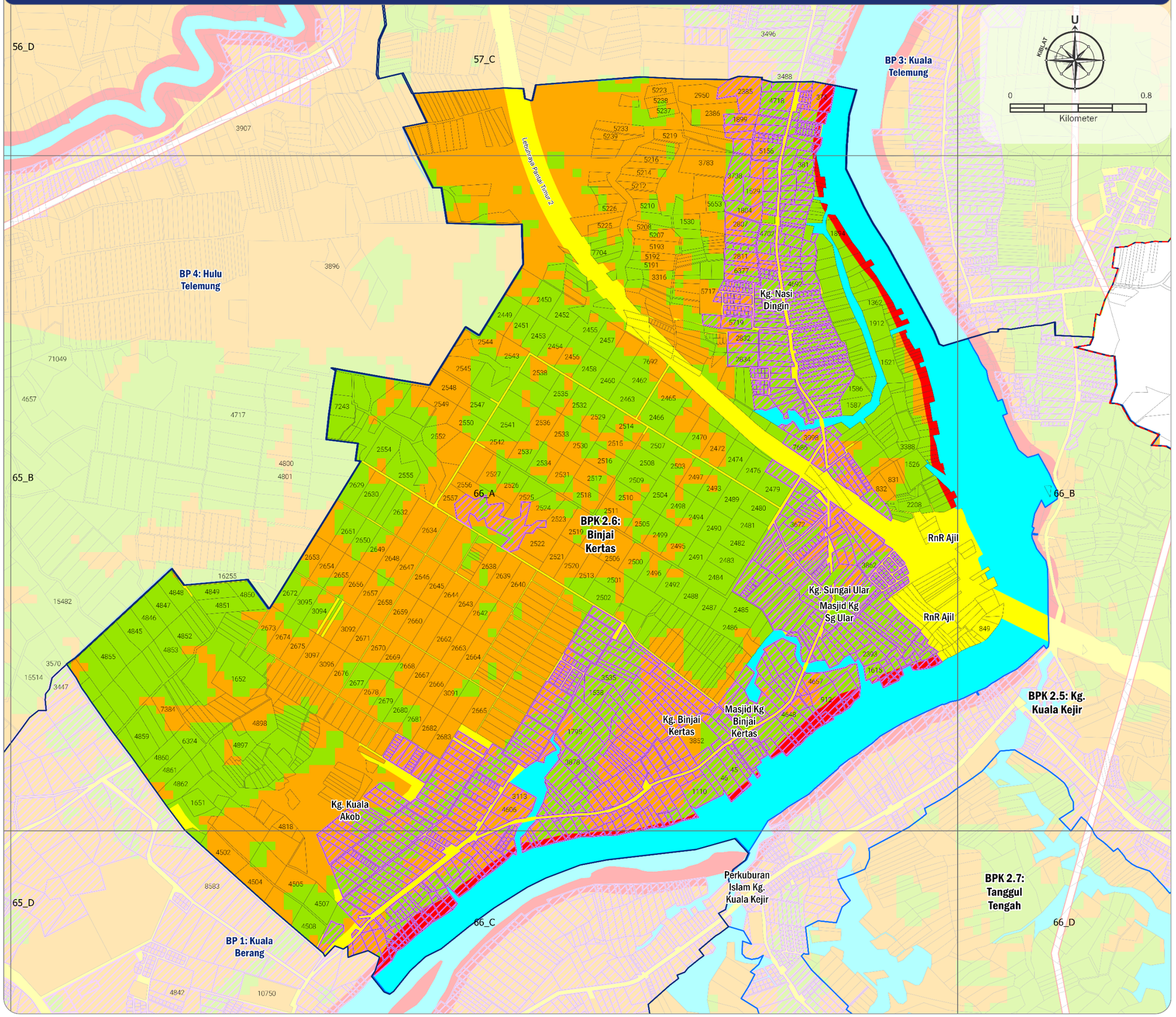
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

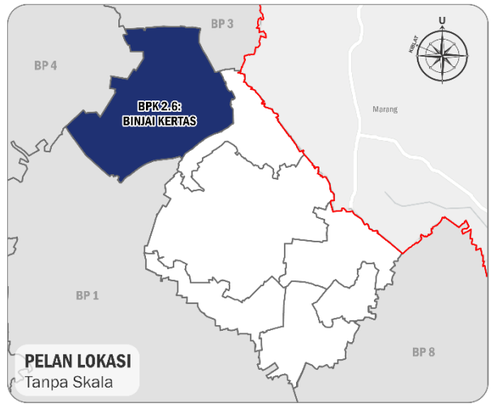
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Perlindungan Tuntung

BPK 2.6 – BINJAI KERTAS



Rajah 3.36: Pelan Risiko Bencana BPK 2.6 - Binjai Kertas



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 – Binjai Kertas

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 Binjai Kertas

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.6 : BINJAI KERTAS				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 – Binjai Kertas (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.6 : BINJAI KERTAS					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Restoren d) Kemudahan Penginapan e) Gerai Statik / Medan Selera f) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 – Binjai Kertas (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.6 : BINJAI KERTAS					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 – Binjai Kertas (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.6 : BINJAI KERTAS					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 – Binjai Kertas (sambungan)

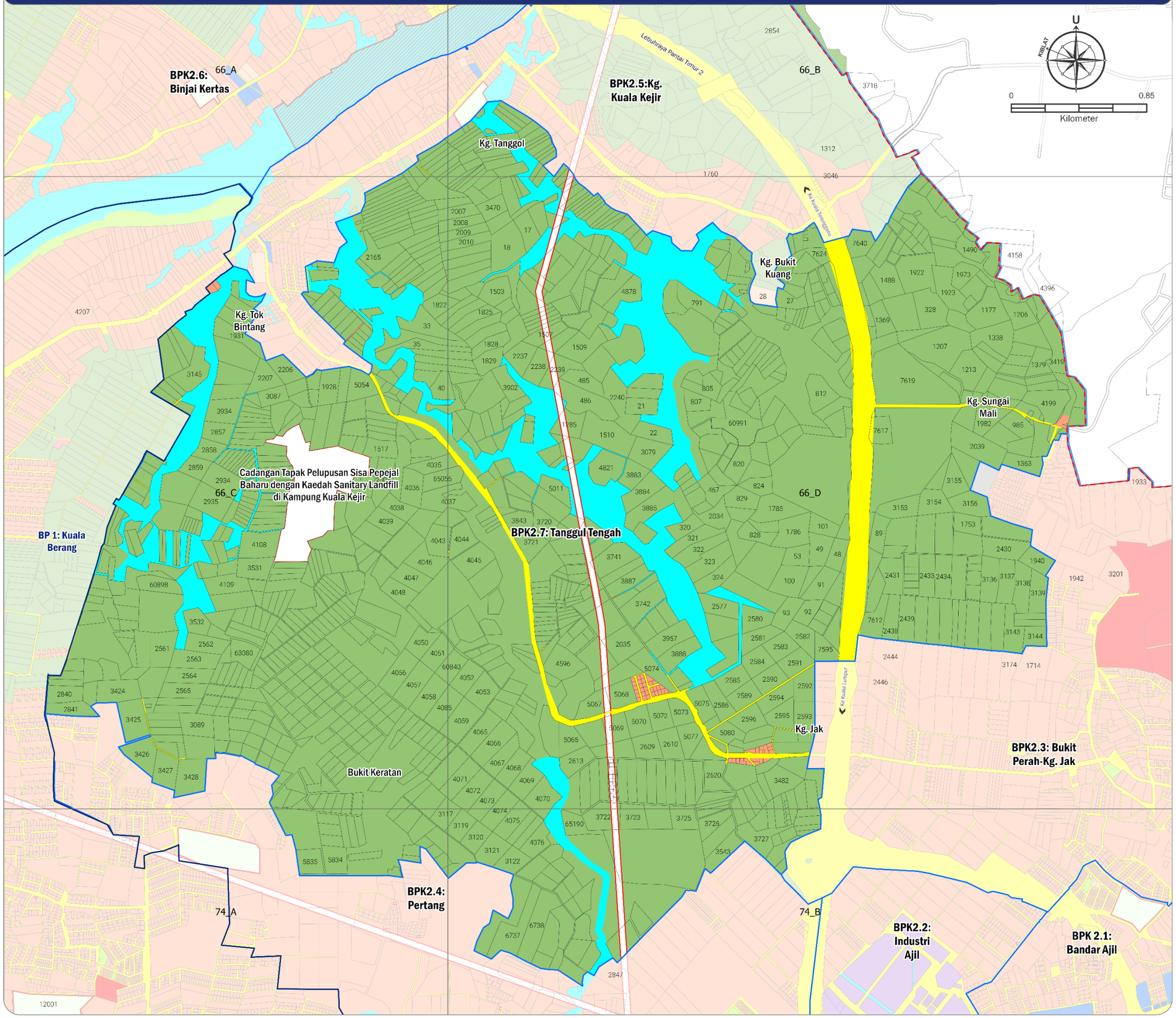
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.6 : BINJAI KERTAS					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.20: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.6 – Binjai Kertas (sambungan)

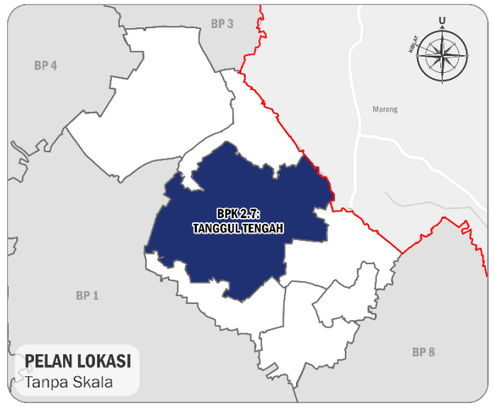
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.6 : BINJAI KERTAS					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 3. Kawasan larangan pengambilan pasir sungai 3 kilometer ke hulu dan hilir dari pewartaan pendaratan tuntung serta kawalan kepada aktiviti pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat tuntung **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Tiada sesiapa pun boleh mengekstrak pasir, bahan batuan dan lain-lain bahan endapan daripada badan air dan rizab sungai tanpa lesen dari LAUT Terengganu 3. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 4. Perubahan ke atas morfologi sungai tidak dibenarkan; 5. Pengambilan pasir hanya dibenarkan pada 1/3 kawasan tengah sungai dari tebing kanan dan tebing kiri sungai; 6. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 1,000 meter di hulu dan hilir dari mana-mana struktur hidraulik; 7. Pengambilan pasir tidak dibenarkan untuk sungai yang mempunyai kelebaran kurang dari 10 meter kecuali sokongan JPS; 8. Pengusaha hendaklah mengemukakan Pelan Kawalan Hakisan dan Kelodak (ECSP) mengikut garis panduan MSMA 2



BPK 2.7 – TANGGUL TENGAH



Rajah 3.37: Pelan Zon Guna Tanah BPK 2.7 - Tanggul Tengah

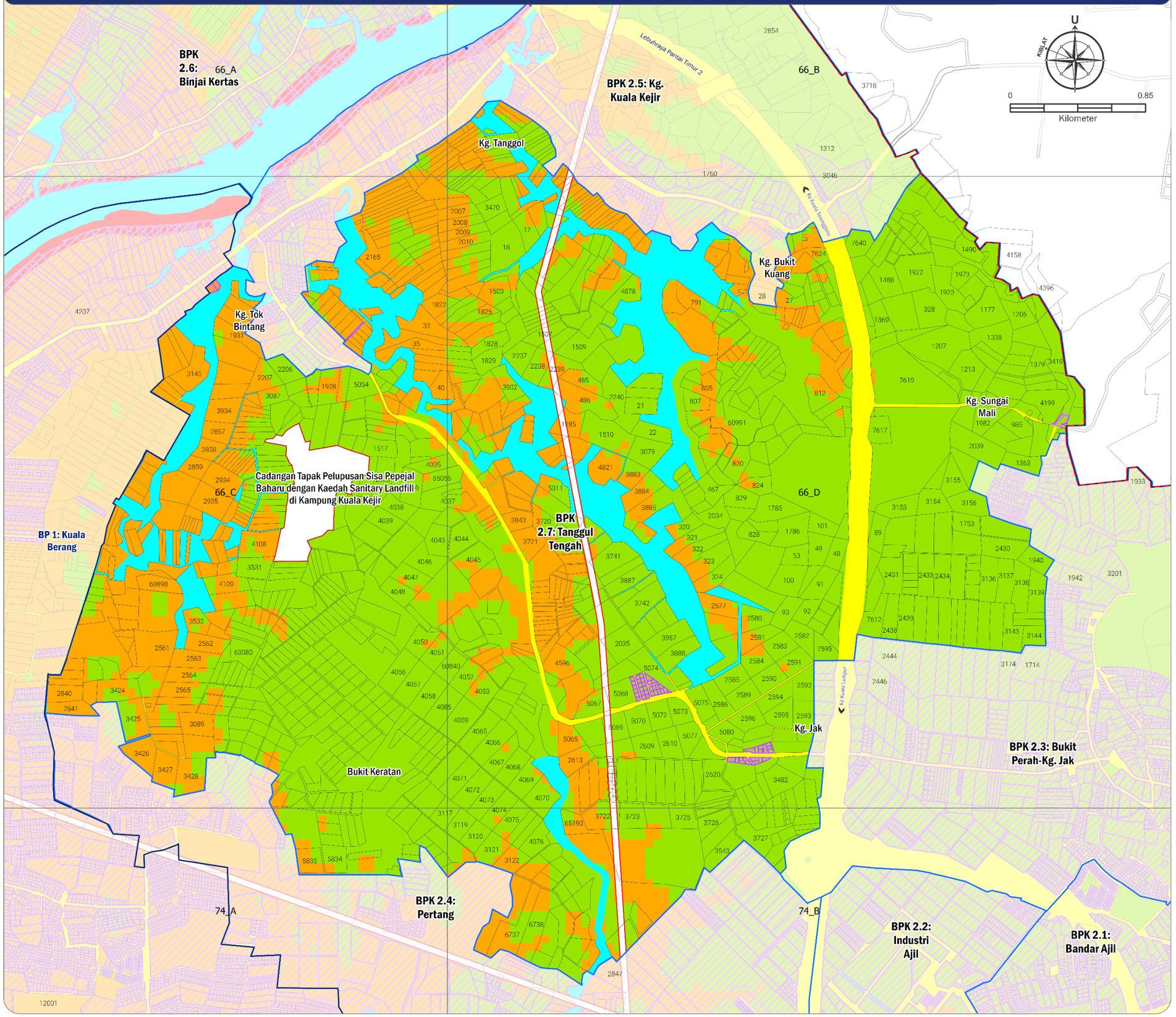


Petunjuk:

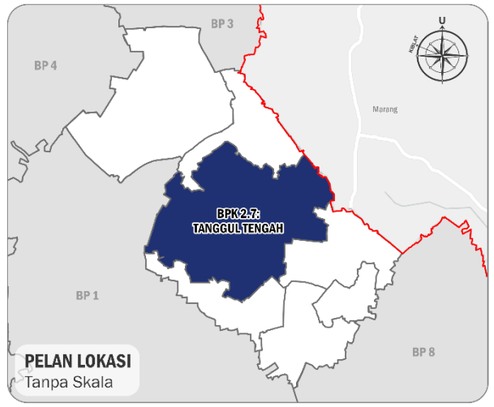
Guna Tanah
- Perumahan
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Badan Air

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 2.7 – TANGGUL TENGAH



Rajah 3.38: Pelan Risiko Bencana BPK 2.7 - Tanggul Tengah



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7 – Tanggul Tengah

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7 Tanggul Tengah

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.7 : TANGGUL TENGAH				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7 – Tanggul Tengah (sambungan)

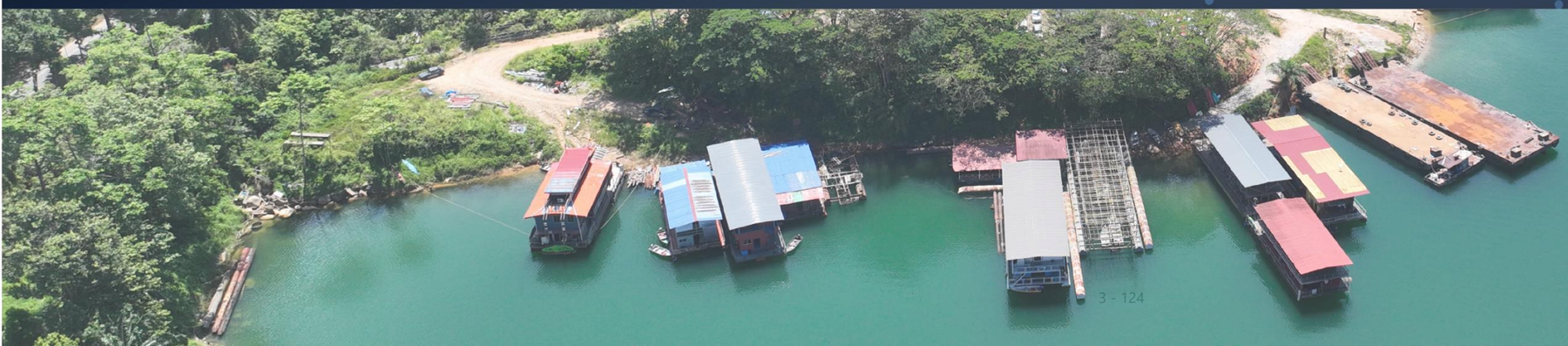
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.7 : TANGGUL TENGAH					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	a) Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 7. Bagi cadangan pemajuan pusat pelupusan sisa pepejal tertakluk kepada Garis Panduan Perancangan Tapak Pelupusan Sisa Toksik dan Sisa Pepejal.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G6 – Pelupusan Sisa Pepejal	a) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal b) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal Bersepadu			
	G7 – Pembetungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.21: Kelas Kegunaan Tanah BPK 2.7 – Tanggul Tengah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 2.7 : TANGGUL TENGAH					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BLOK PERANCANGAN 3 (BP 3)

KUALA TELEMUNG



BLOK PERANCANGAN 3 : KUALA TELEMUNG

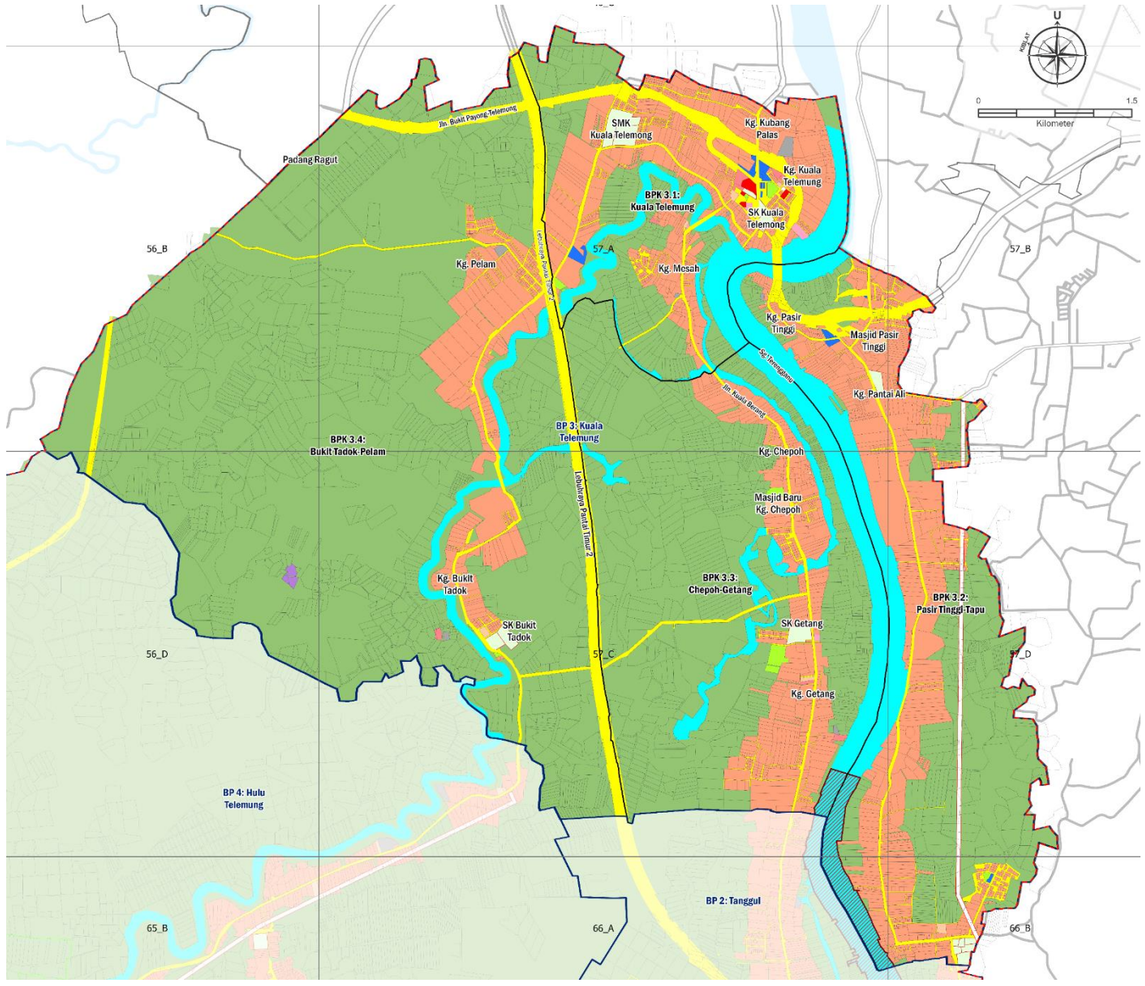
Blok Perancangan 3 : Kuala Telemung (BP3) adalah keseluruhan daripada mukim Kuala Telemung dengan keluasan 5,197.80 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP3 adalah pertanian seluas 3,343.85 hektar (64.33%) diikuti dengan perumahan seluas 1,012.80 hektar (19.49%) dan badan air seluas 447.54 hektar (8.61%). BP3 dibahagikan kepada 4 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

Jadual 3.22: Blok Perancangan Kecil bagi BP3 Kuala Telemung

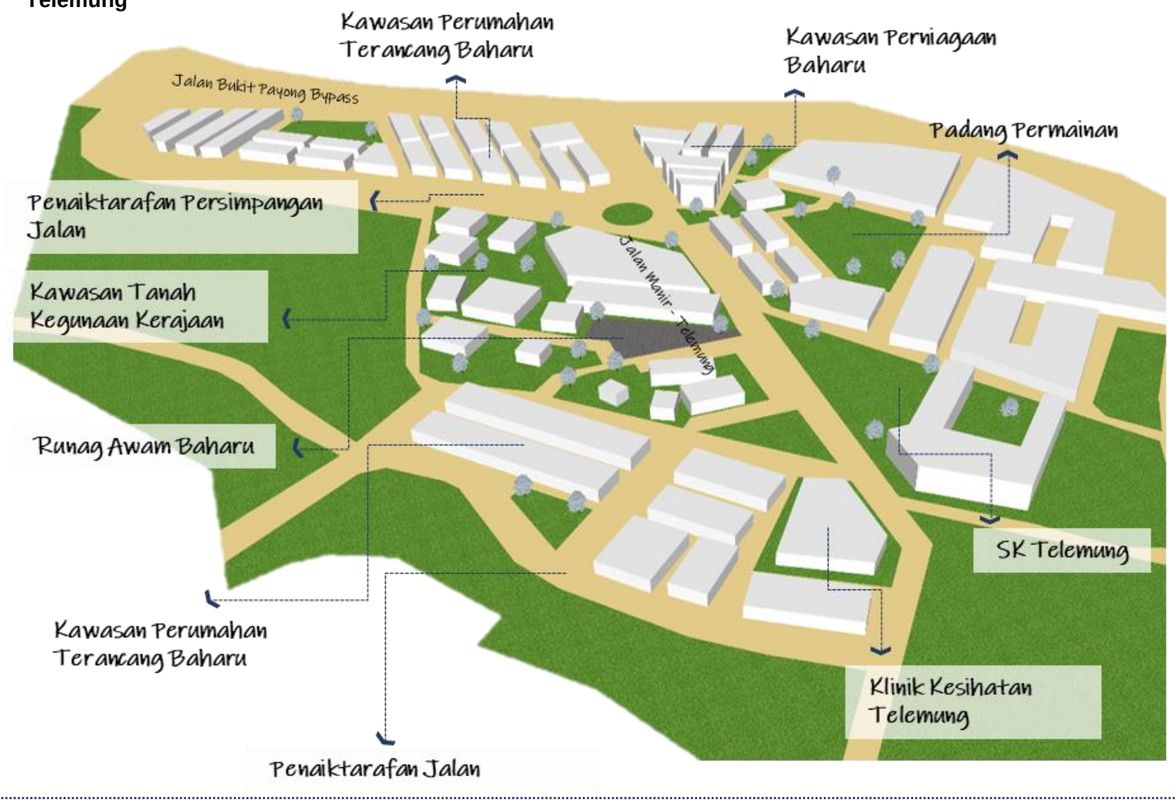
BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
3.1	Kuala Telemung	693.07
3.2	Pasir Tinggi – Tapu	996.85
3.3	Chepoh - Getang	1,159.52
3.4	Bukit Tadok – Pelam	2,348.36
	Jumlah Keseluruhan	**5,197.80**

Pembangunan utama BP3 tertumpu di BPK 3.1 Kuala Telemung. Dari segi taburan penduduk, BP3 mempunyai taburan penduduk seramai 5,754 orang dengan kedapatan kurang 50 orang penduduk per kilometer. BP3 mempunyai beberapa penempatan utama iaitu Kuala Telemung sebagai Pusat Petempatan Kecil dan berfungsi sebagai pusat perkhidmatan, pertumbuhan ekonomi setempat bagi menyokong pembangunan daerah. Pasir Tinggi, Tapu, Chepoh, Getang, Bukit Tadok dan Pelam merupakan kawasan petempatan bagi BP3.

Pembangunan yang dirancang untuk BP3 fokus kepada pembangunan Pekan Kuala Telemung. Pekan Kuala Telemung akan dibangunkan bagi menambah baik infrastruktur perbandaran dan mewujudkan peluang ekonomi bagi kawasan setempat. Kedudukan Kuala Telemung yang strategik yang juga merupakan pintu masuk kedua kepada Hulu Terengganu.



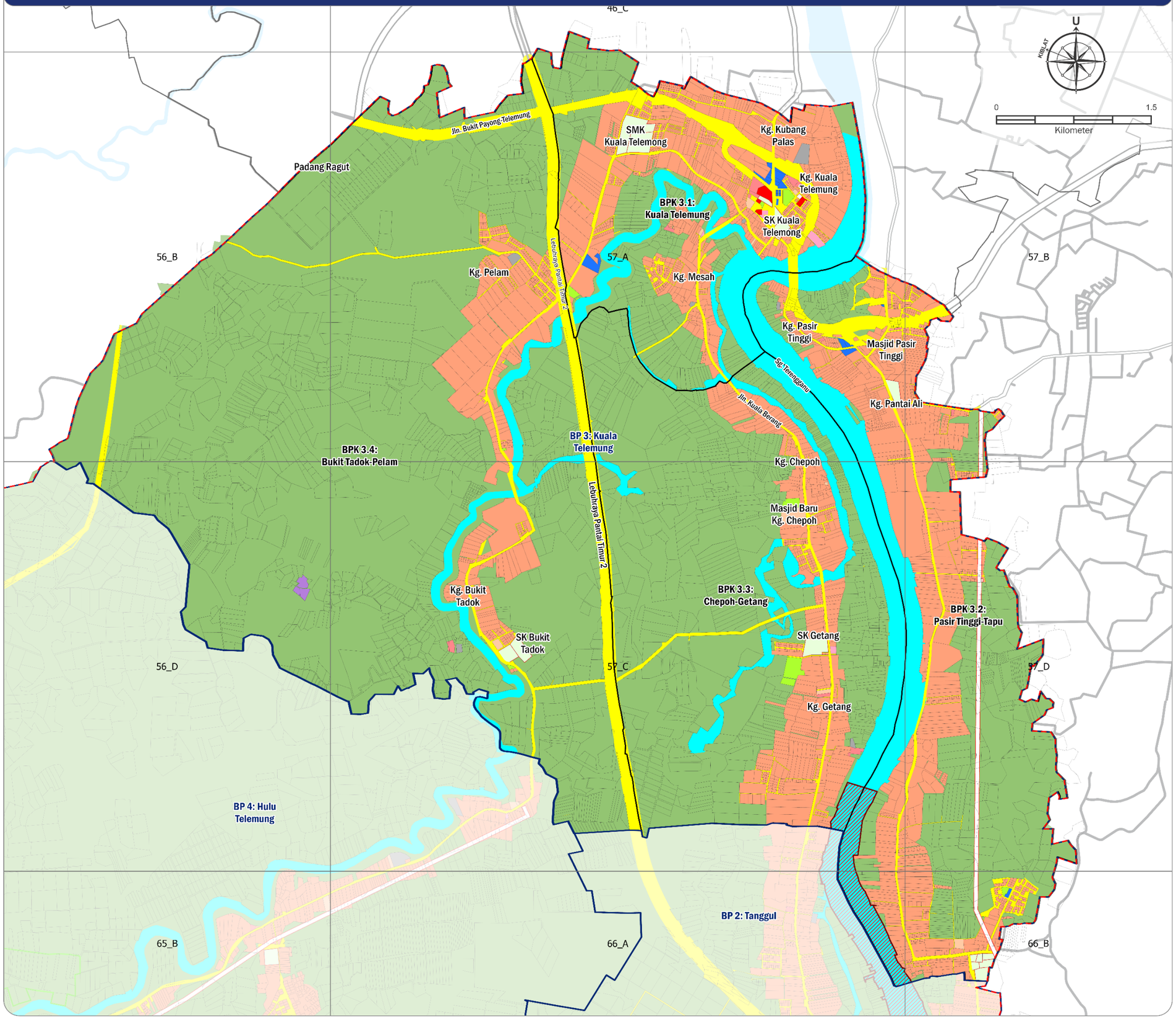
Cadangan Pembaharuan Semula Pekan Kuala Telemung



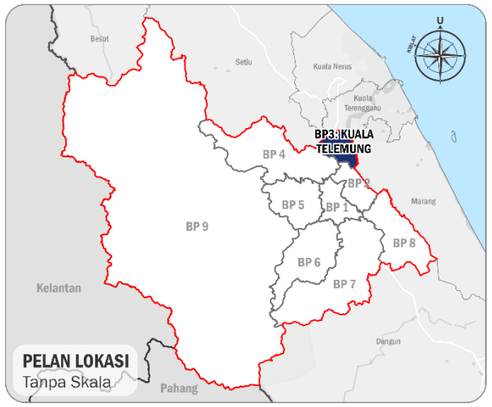
Jadual 3.23: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 3: Kuala Telemung

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	1,012.80	19.49
2	Komersial	6.79	0.13
3	Industri	2.12	0.04
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	56.86	1.09
5	Infrastruktur dan Utiliti	19.44	0.37
6	Pengangkutan	299.56	5.76
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	8.83	0.17
	Jumlah Tepu Bina	**1,406.41**	**27.06**
8	Hutan	-	-
9	Pertanian	3,343.85	64.33
10	Badan Air	447.54	8.61
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**3,791.39**	**72.94**
	Jumlah Keseluruhan	**5,197.80**	**100.00**

BP 3 – KUALA TELEMUNG



Rajah 3.39: Pelan Zon Guna Tanah BP 3 - Kuala Telemung



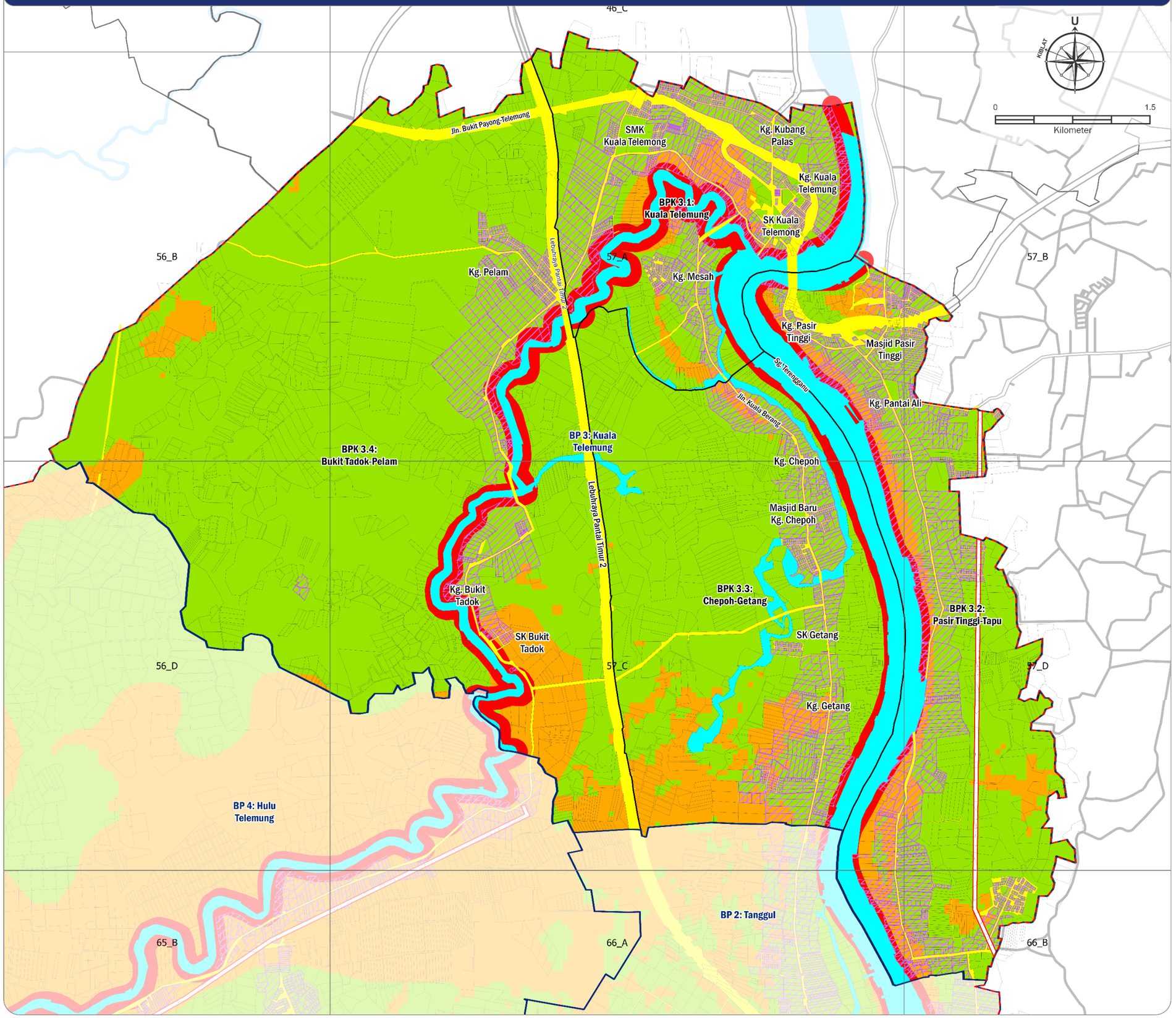
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

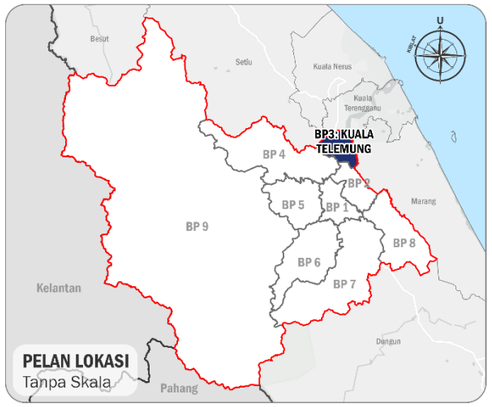
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Perlindungan Tuntung

BP 3 – KUALA TELEMUNG



Rajah 3.40: Pelan Risiko Bencana BP 3 - Kuala Telemung

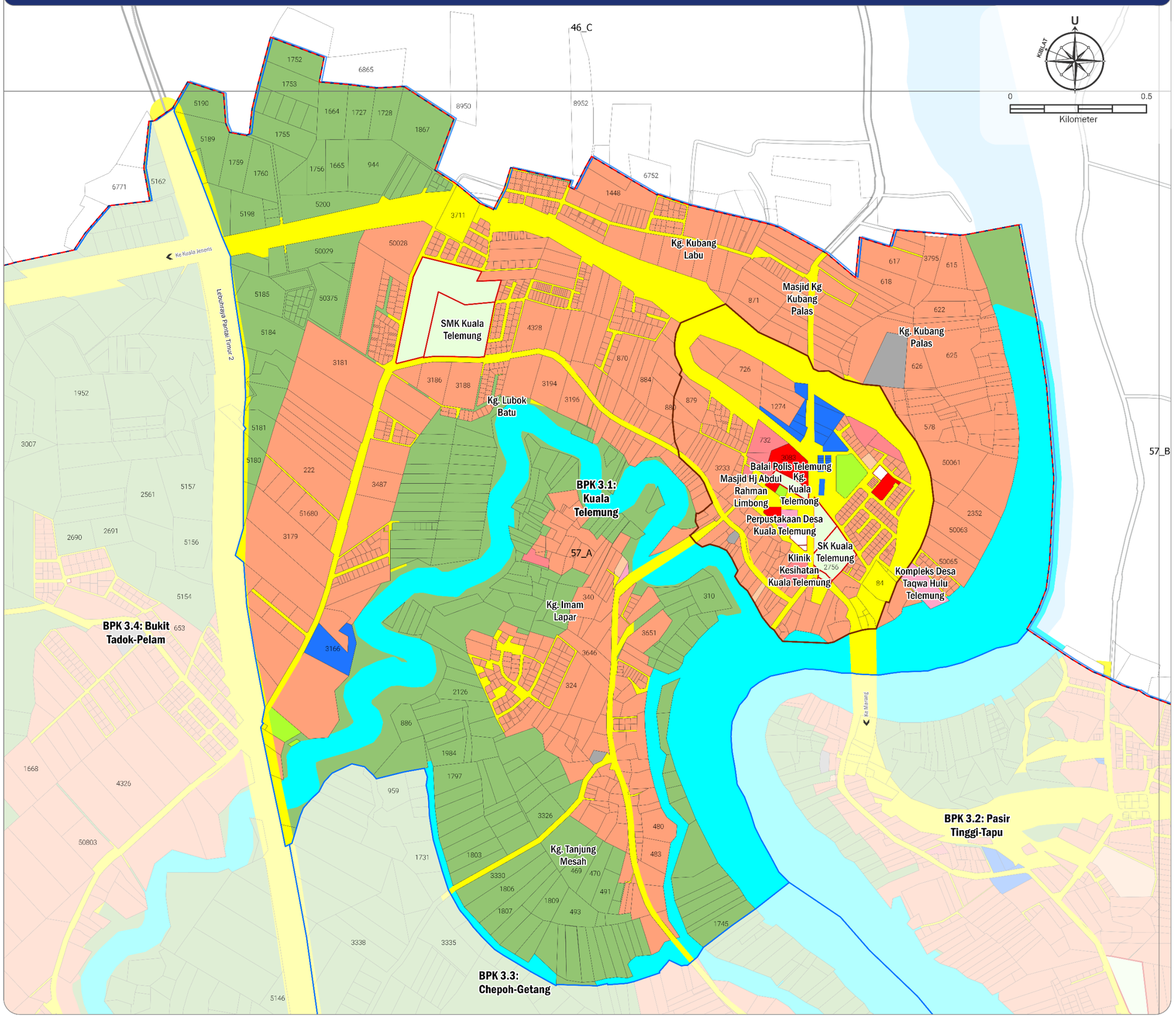


Petunjuk:

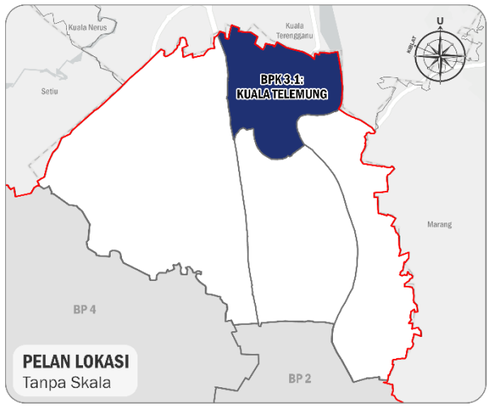
Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

BPK 3.1 – KUALA TELEMUNG



Rajah 3.41: Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.1 - Kuala Telemung



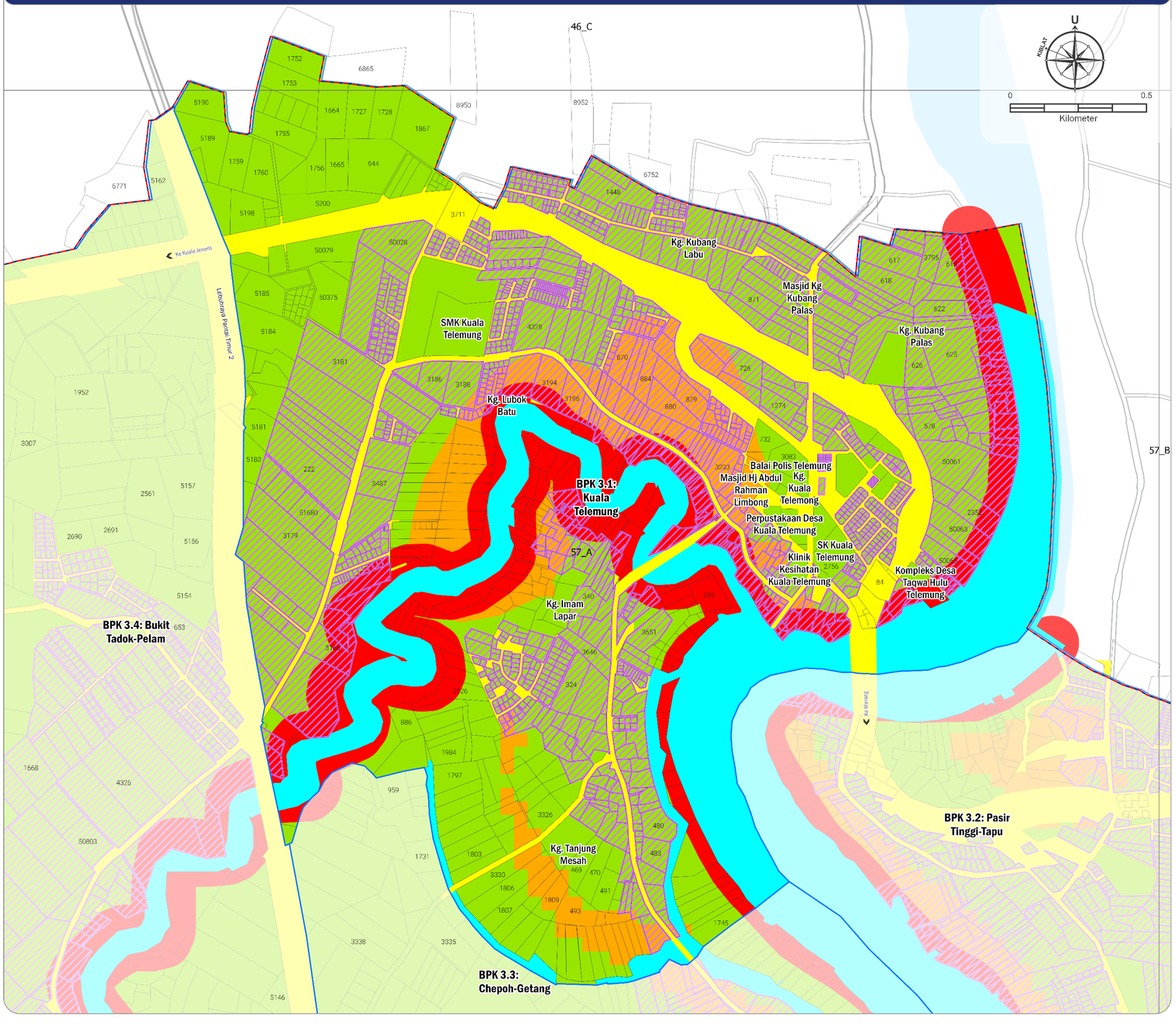
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

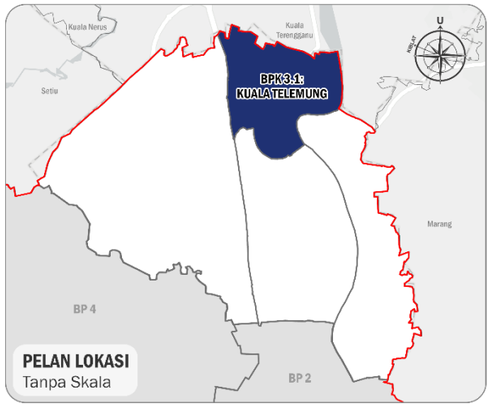
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Rumah Kebajikan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Pusat Bandar Kuala Telemung

BPK 3.1 – KUALA TELEMUNG



Rajah 3.42: Pelan Risiko Bencana BPK 3.1 - Kuala Telemung



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 – Kuala Telemung

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 Kuala Telemung

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.1 : KUALA TELEMUNG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 – Kuala Telemung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.1 : KUALA TELEMUNG					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 – Kuala Telemung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.1 : KUALA TELEMUNG					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 – Kuala Telemung (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.1 : KUALA TELEMUNG					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 – Kuala Telemung (sambungan)

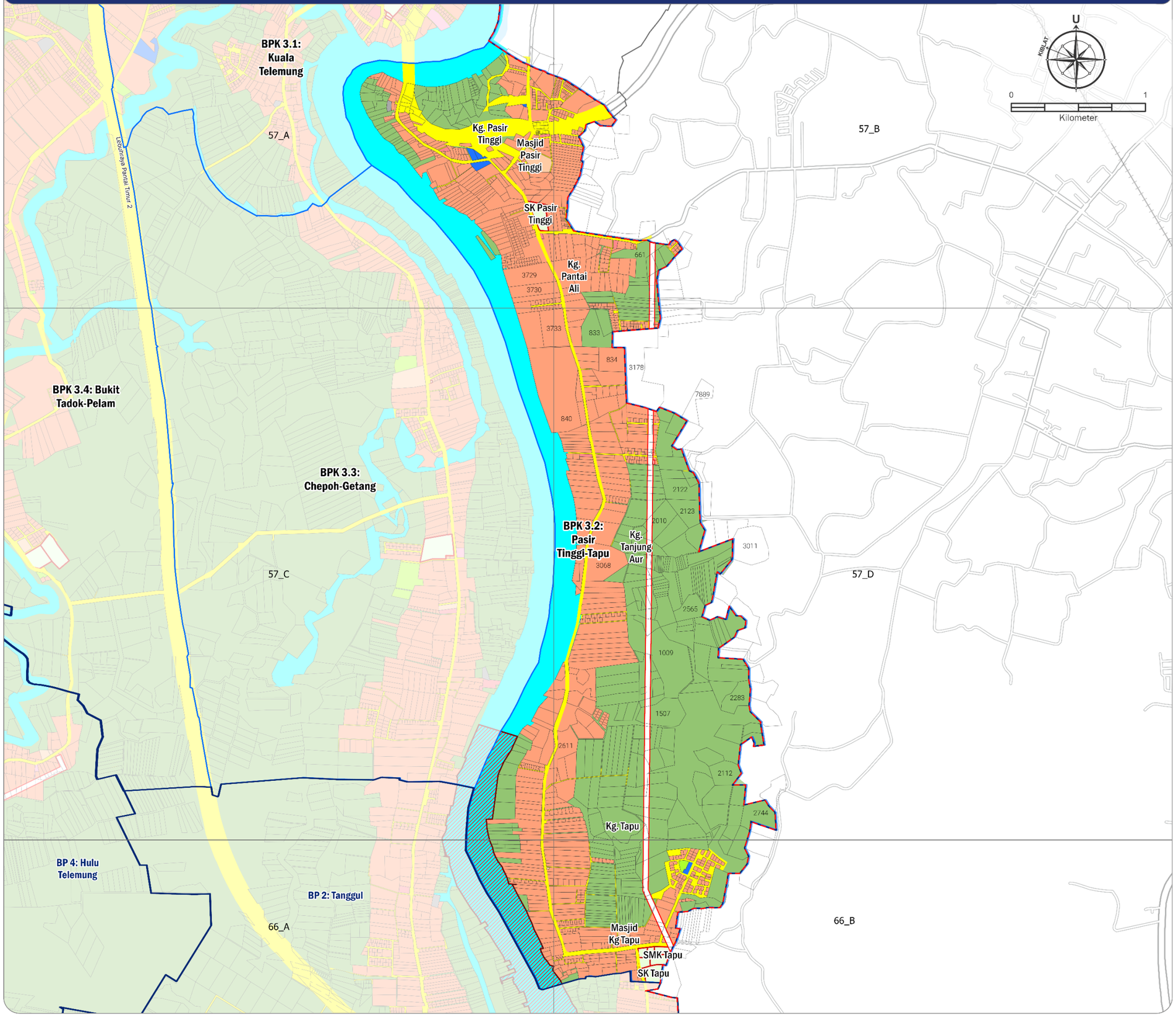
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.1 : KUALA TELEMUNG					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.24: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.1 – Kuala Telemung (sambungan)

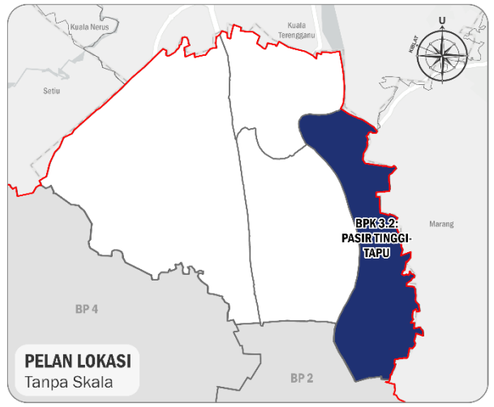
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.1 : KUALA TELEMUNG					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 3. Kawasan larangan pengambilan pasir sungai 3 kilometer ke hulu dan hilir dari pewartaan pendaratan tuntung serta kawalan kepada aktiviti pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat tuntung **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Tiada sesiapa pun boleh mengekstrak pasir, bahan batuan dan lain-lain bahan endapan daripada badan air dan rizab sungai tanpa lesen dari LAUT Terengganu 3. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 4. Perubahan ke atas morfologi sungai tidak dibenarkan; 5. Pengambilan pasir hanya dibenarkan pada 1/3 kawasan tengah sungai dari tebing kanan dan tebing kiri sungai; 6. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 1,000 meter di hulu dan hilir dari mana-mana struktur hidraulik; 7. Pengambilan pasir tidak dibenarkan untuk sungai yang mempunyai kelebaran kurang dari 10 meter kecuali sokongan JPS; 8. Pengusaha hendaklah mengemukakan Pelan Kawalan Hakisan dan Kelodak (ECSP) mengikut garis panduan MSMA 2



BPK 3.2 – PASIR TINGGI – TAPU



Rajah 3.43 Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.2 - Pasir Tinggi - Tapu



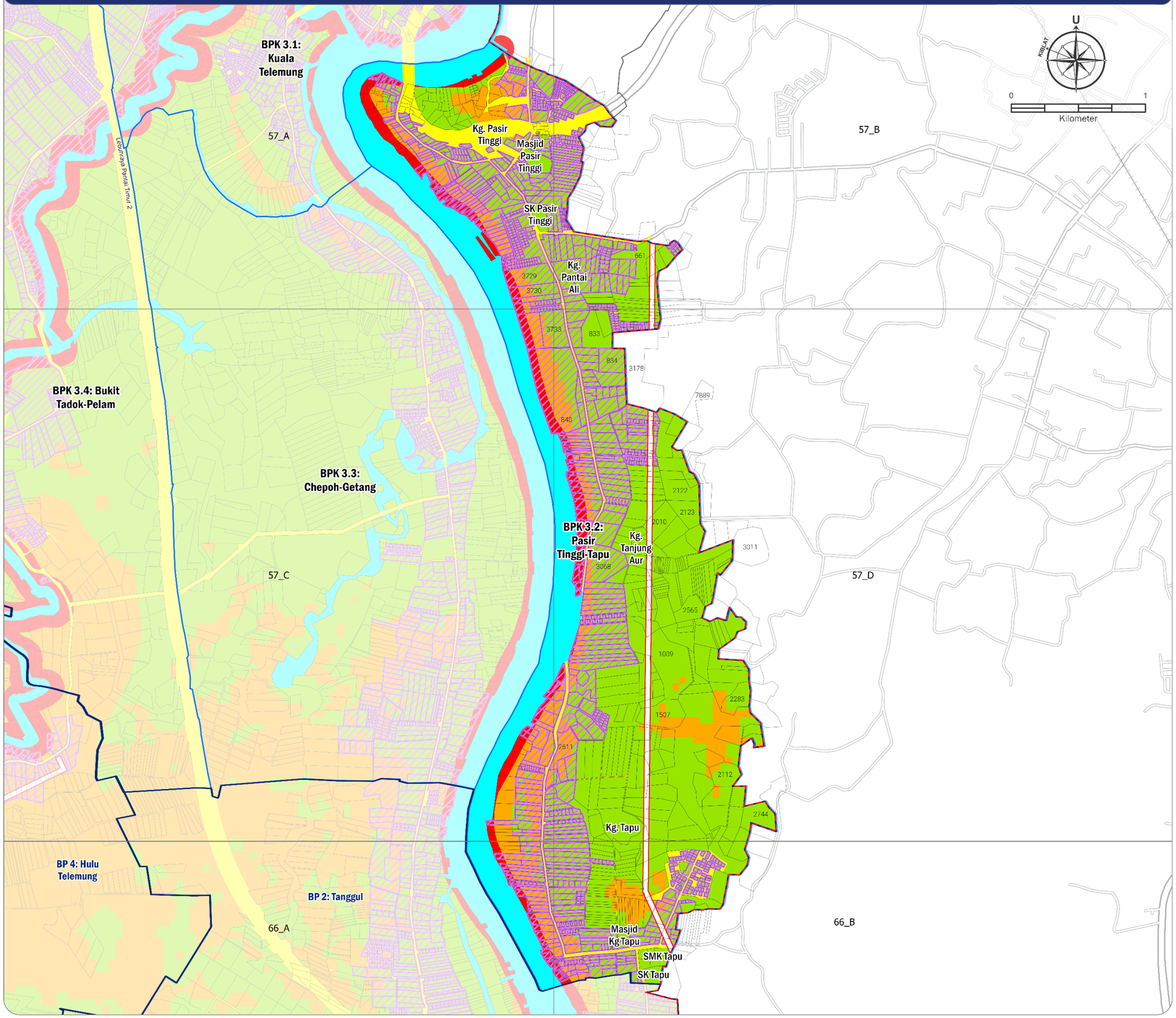
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

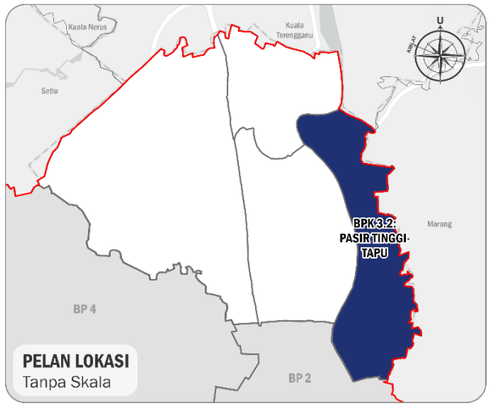
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 3.2 – PASIR TINGGI – TAPU



Rajah 3.44: Pelan Risiko Bencana BPK 3.2 - Pasir Tinggi - Tapu



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 – Pasir Tinggi - Tapu

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 Pasir Tinggi - Tapu

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan Bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.2 : PASIR TINGGI - TAPU				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 – Pasir Tinggi – Tapu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.2 : PASIR TINGGI - TAPU					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 – Pasir Tinggi – Tapu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.2 : PASIR TINGGI - TAPU					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 – Pasir Tinggi – Tapu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.2 : PASIR TINGGI - TAPU					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Perlombongan dan Pengkuarian Lain			

Jadual 3.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 – Pasir Tinggi – Tapu (sambungan)

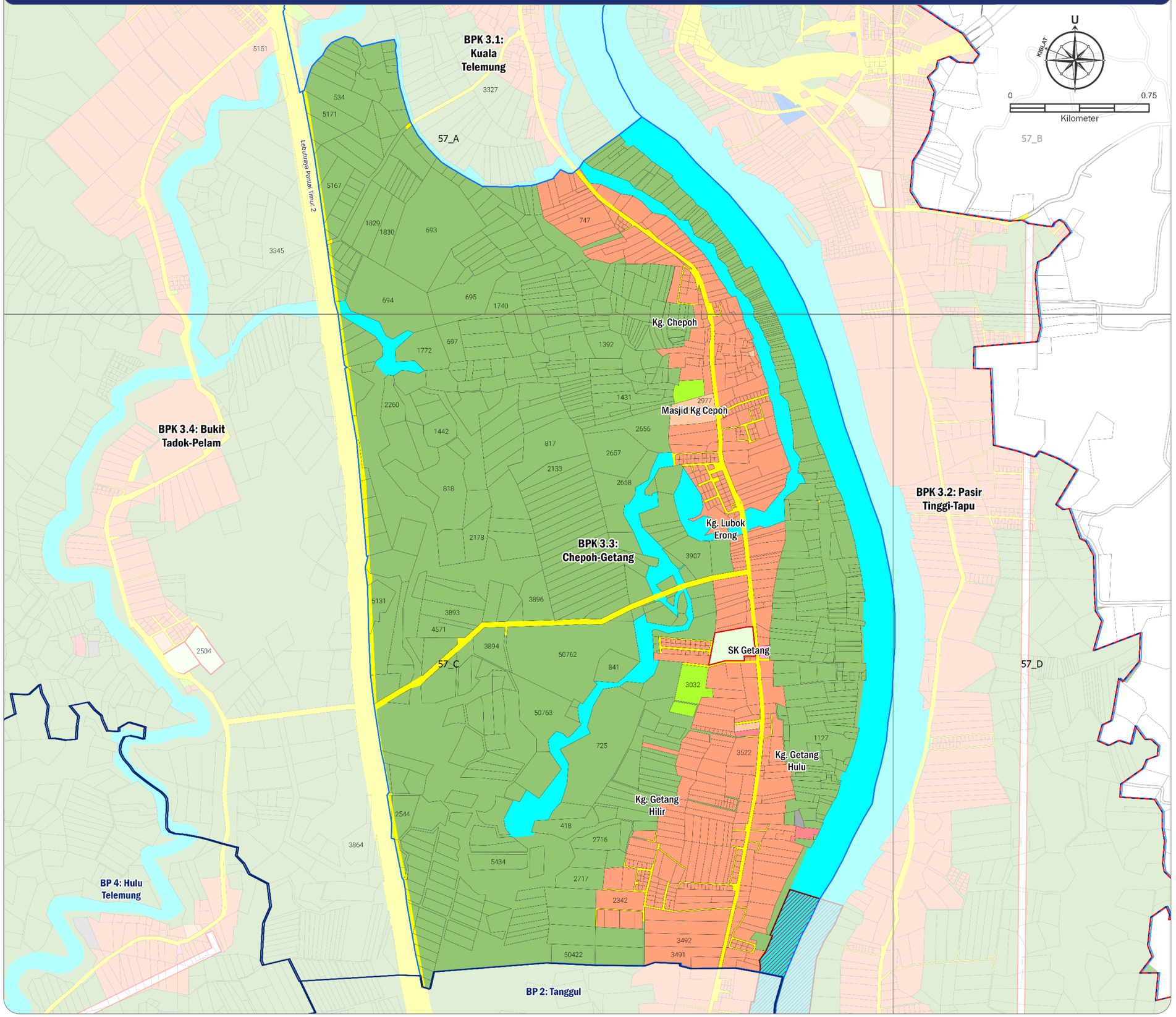
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.2 : PASIR TINGGI - TAPU					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.25: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.2 – Pasir Tinggi – Tapu (sambungan)

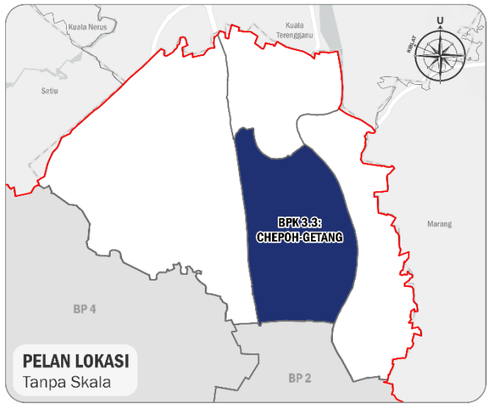
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.2 : PASIR TINGGI - TAPU					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 3. Kawasan larangan pengambilan pasir sungai 3 kilometer ke hulu dan hilir dari pewartaan pendaratan tuntung serta kawalan kepada aktiviti pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat tuntung **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Tiada sesiapa pun boleh mengekstrak pasir, bahan batuan dan lain-lain bahan endapan daripada badan air dan rizab sungai tanpa lesen dari LAUT Terengganu 3. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 4. Perubahan ke atas morfologi sungai tidak dibenarkan; 5. Pengambilan pasir hanya dibenarkan pada 1/3 kawasan tengah sungai dari tebing kanan dan tebing kiri sungai; 6. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 1,000 meter di hulu dan hilir dari mana-mana struktur hidraulik; 7. Pengambilan pasir tidak dibenarkan untuk sungai yang mempunyai kelebaran kurang dari 10 meter kecuali sokongan JPS; 8. Pengusaha hendaklah mengemukakan Pelan Kawalan Hakisan dan Kelodak (ECSP) mengikut garis panduan MSMA 2



BPK 3.3 – CHEPOH - GETANG



Rajah 3.45: Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.3 - Chepoh - Getang



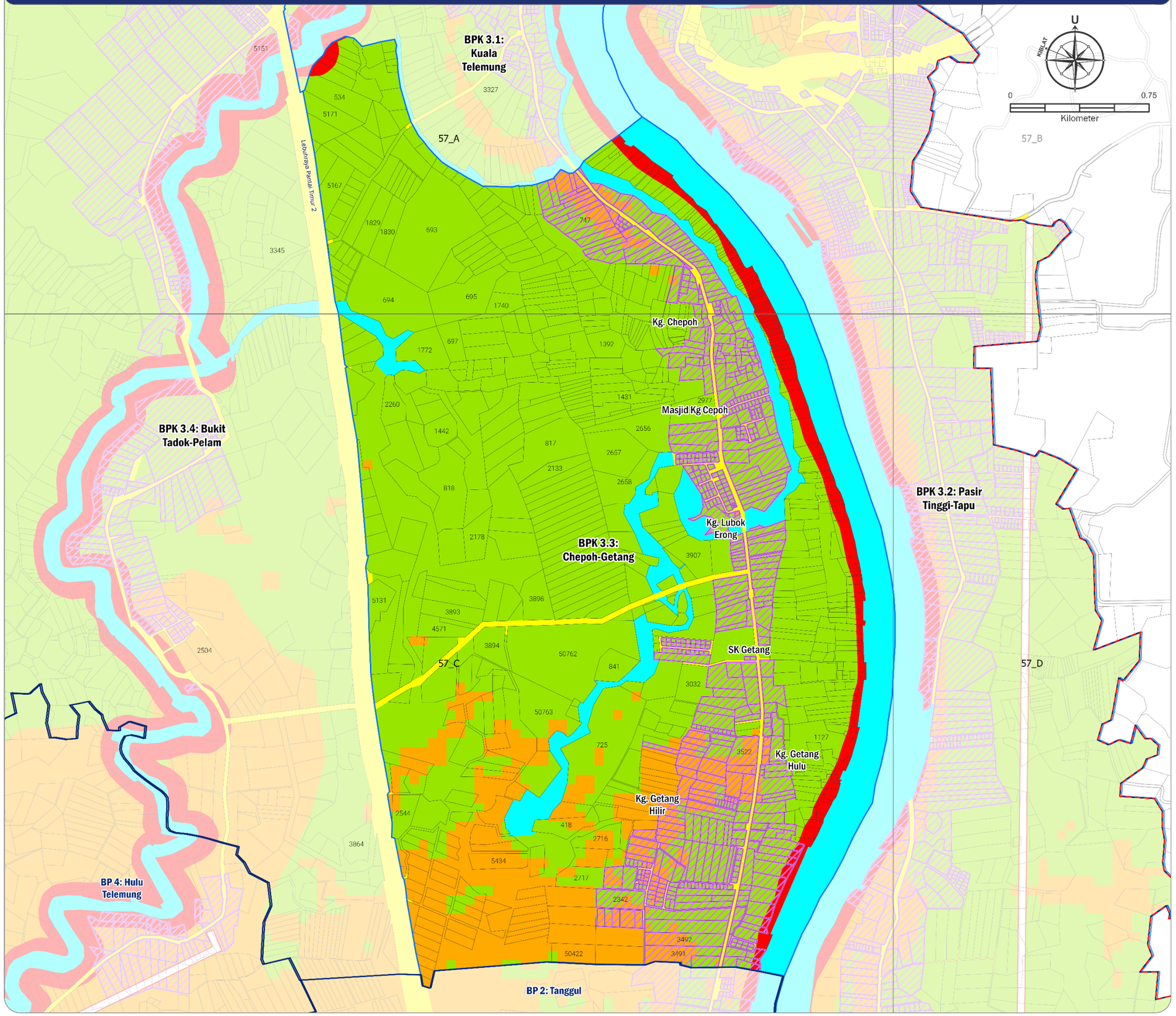
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

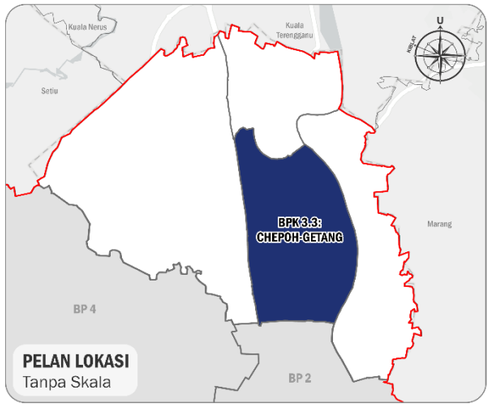
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 3.3 – CHEPOH - GETANG



Rajah 3.46: Pelan Risiko Bencana BPK 3.3 - Chepoh - Getang



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.26: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 – Chepoh - Getang

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 Chepoh - Getang

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.3 : CHEPOH - GETANG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.26: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 – Chepoh – Getang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.3 : CHEPOH - GETANG					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.26: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 – Chepoh – Getang (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.3 : CHEPOH - GETANG					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.26: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 – Chepoh – Getang (sambungan)

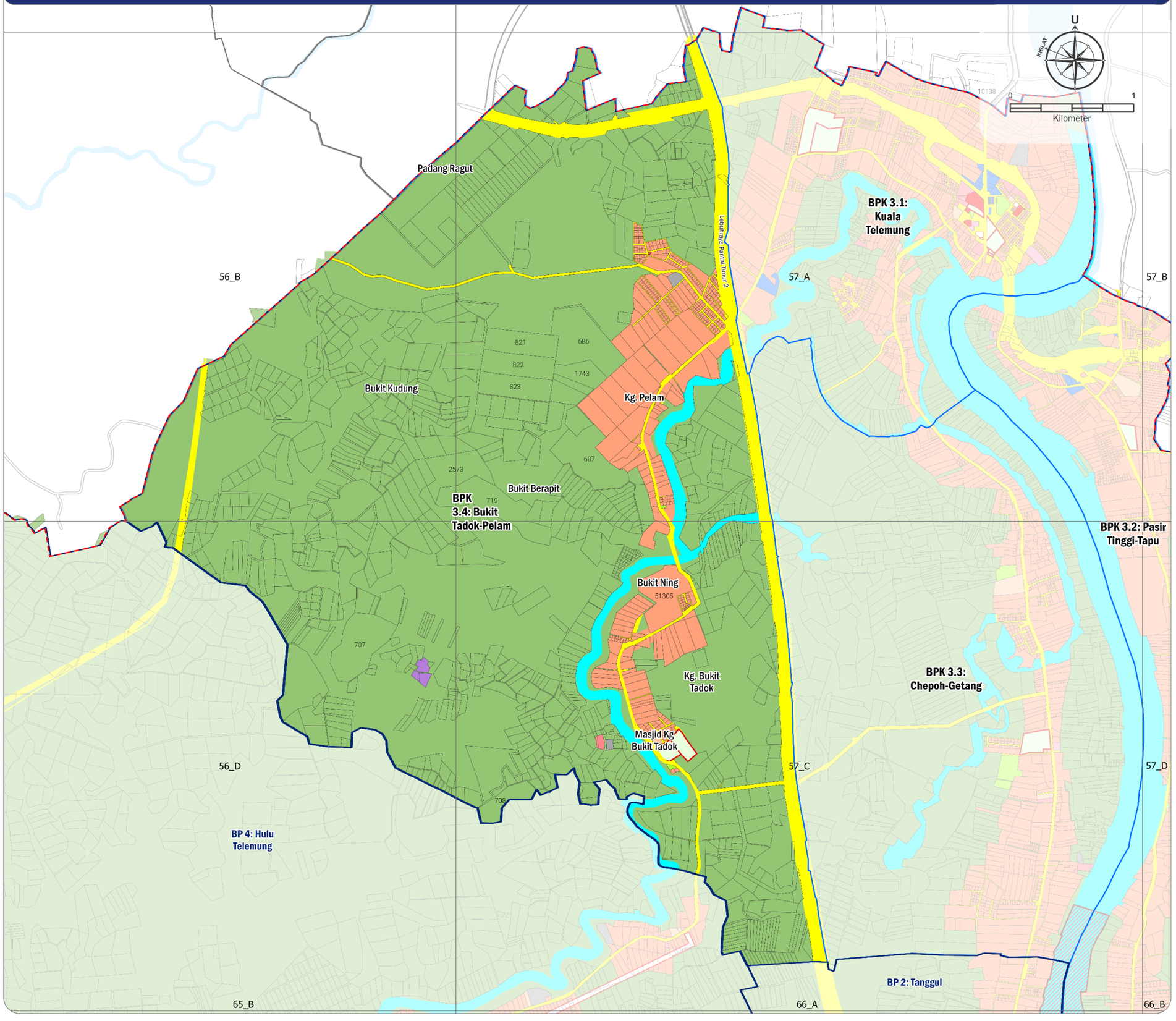
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.3 : CHEPOH - GETANG					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.26: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.3 – Chepoh – Getang (sambungan)

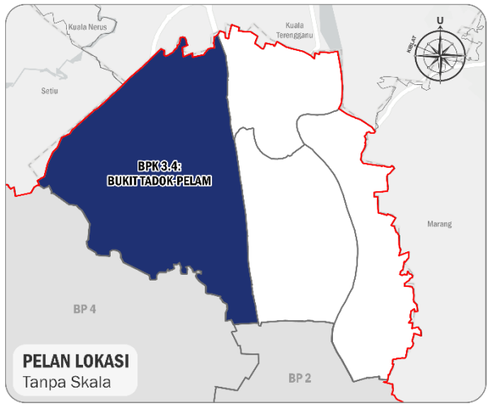
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.3 : CHEPOH - GETANG					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 3. Kawasan larangan pengambilan pasir sungai 3 kilometer ke hulu dan hilir dari pewartaan pendaratan tuntung serta kawalan kepada aktiviti pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat tuntung **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Tiada sesiapa pun boleh mengekstrak pasir, bahan batuan dan lain-lain bahan endapan daripada badan air dan rizab sungai tanpa lesen dari LAUT Terengganu 3. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 4. Perubahan ke atas morfologi sungai tidak dibenarkan; 5. Pengambilan pasir hanya dibenarkan pada 1/3 kawasan tengah sungai dari tebing kanan dan tebing kiri sungai; 6. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 1,000 meter di hulu dan hilir dari mana-mana struktur hidraulik; 7. Pengambilan pasir tidak dibenarkan untuk sungai yang mempunyai kelebaran kurang dari 10 meter kecuali sokongan JPS; 8. Pengusaha hendaklah mengemukakan Pelan Kawalan Hakisan dan Kelodak (ECSP) mengikut garis panduan MSMA 2



BPK 3.4 – BUKIT TADOK - PELAM



Rajah 3.47: Pelan Zon Guna Tanah BPK 3.4 - Bukit Tadok - Pelam



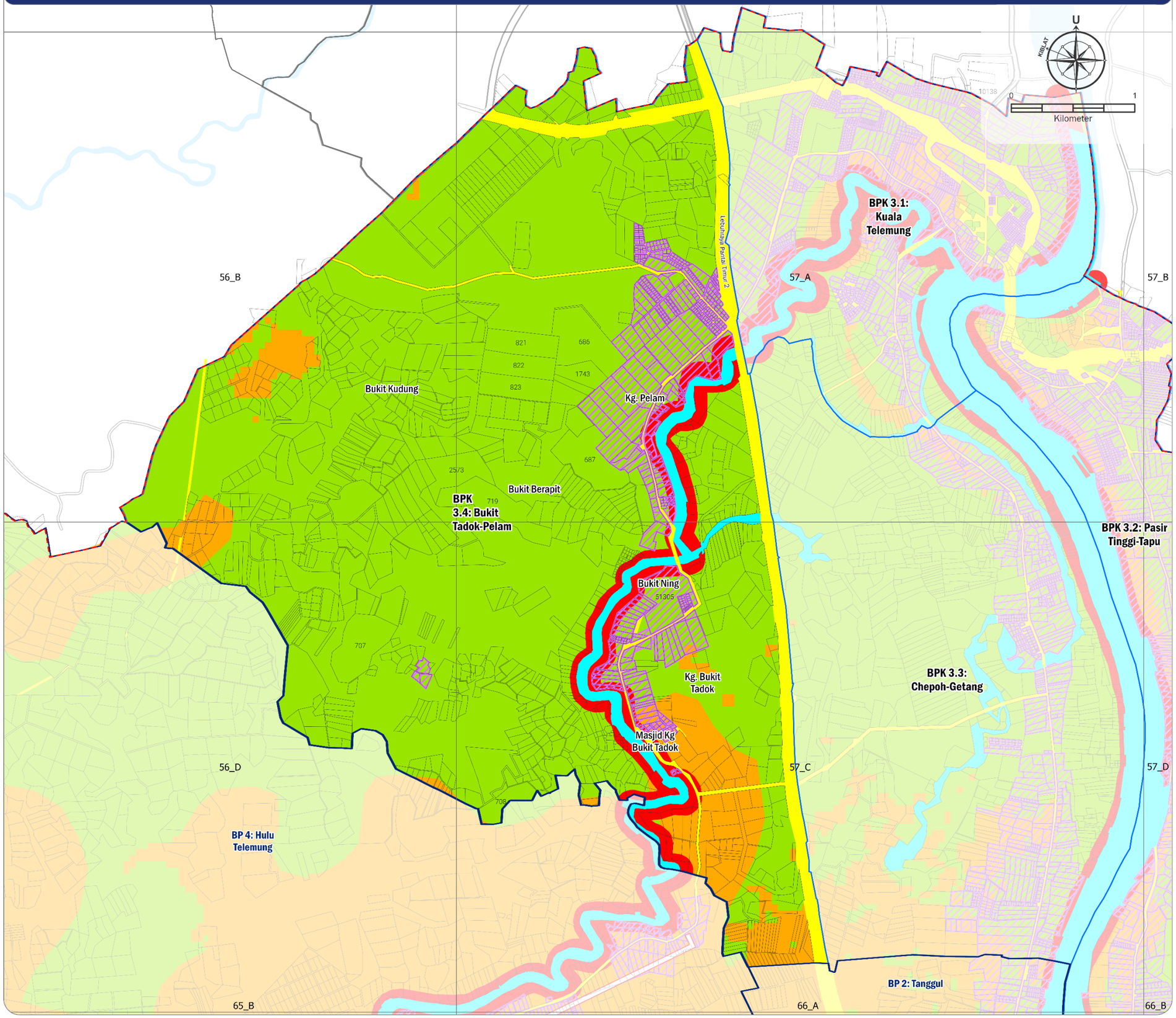
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

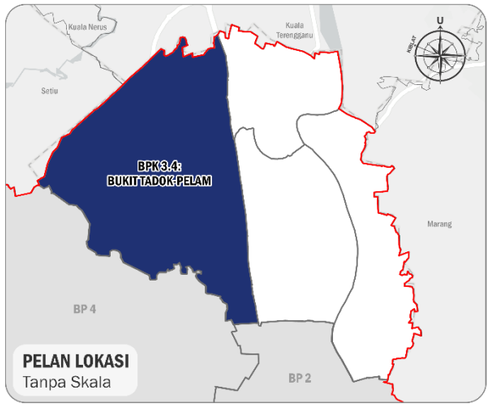
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Perkuburan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 3.4 – BUKIT TADOK - PELAM



Rajah 3.48: Pelan Risiko Bencana BPK 3.4 - Bukit Tadok / Pelam



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.27: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 – Bukit Tadok – Pelam

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 Bukit Tadok - Pelam

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.4 : BUKIT TADOK - PELAM				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.27: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 – Bukit Tadok – Pelam (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.4 : BUKIT TADOK - PELAM					
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani (Pertanian) b) Pembuatan Lain yang Melibatkan Produk Kelapa Sawit	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.



Jadual 3.27: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 – Bukit Tadok – Pelam (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.4 : BUKIT TADOK - PELAM					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.27: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 – Bukit Tadok – Pelam (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.4 : BUKIT TADOK - PELAM					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Perlombongan dan Pengkuarian Lain			

Jadual 3.27: Kelas Kegunaan Tanah BPK 3.4 – Bukit Tadok – Pelam (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 3.4 : BUKIT TADOK - PELAM					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BLOK PERANCANGAN 4 (BP 4)

HULU TELEMUNG



BLOK PERANCANGAN 4 : HULU TELEMUNG

Blok Perancangan 4 : Hulu Telemung (BP4) adalah keseluruhan daripada mukim Hulu Telemung dengan keluasan 24,032.30 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP4 adalah pertanian seluas 11,724.84 hektar (48.79%) diikuti dengan hutan seluas 8,986.87 hektar (37.39%) dan perumahan seluas 1,627.78 hektar (6.77%). BP4 dibahagikan kepada 5 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

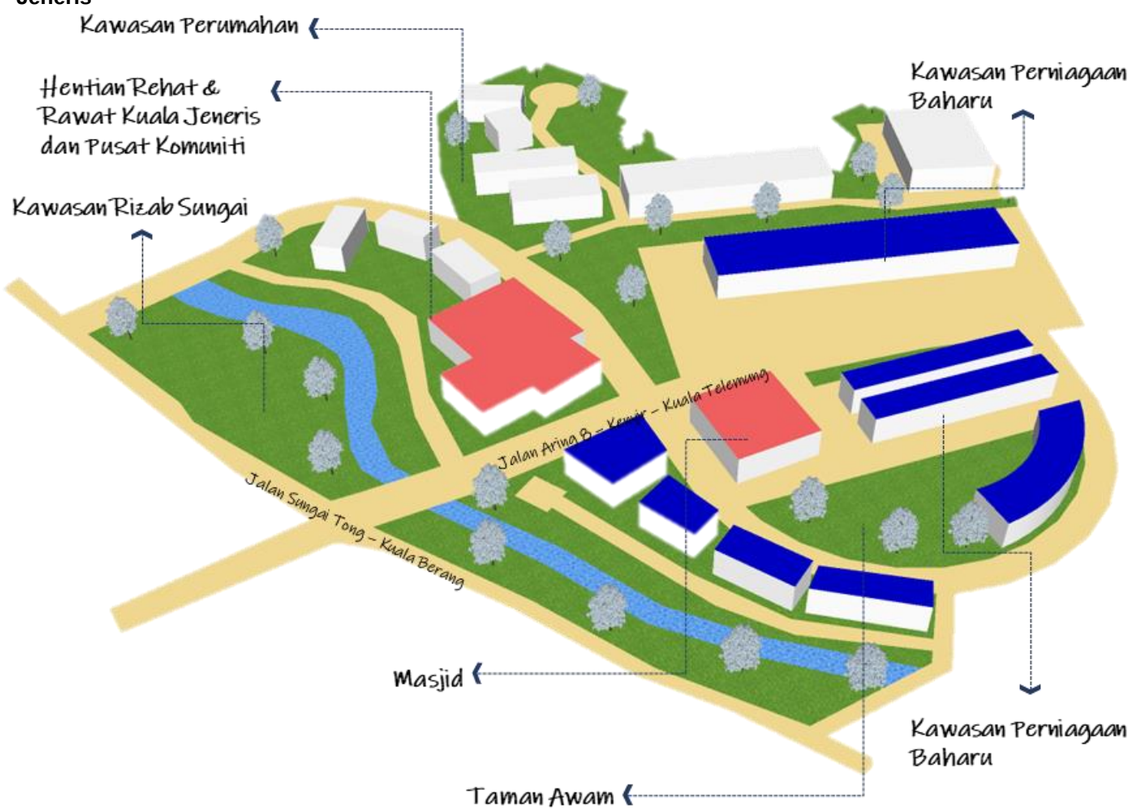
Jadual 3.28: Blok Perancangan Kecil bagi BP4 Hulu Telemung

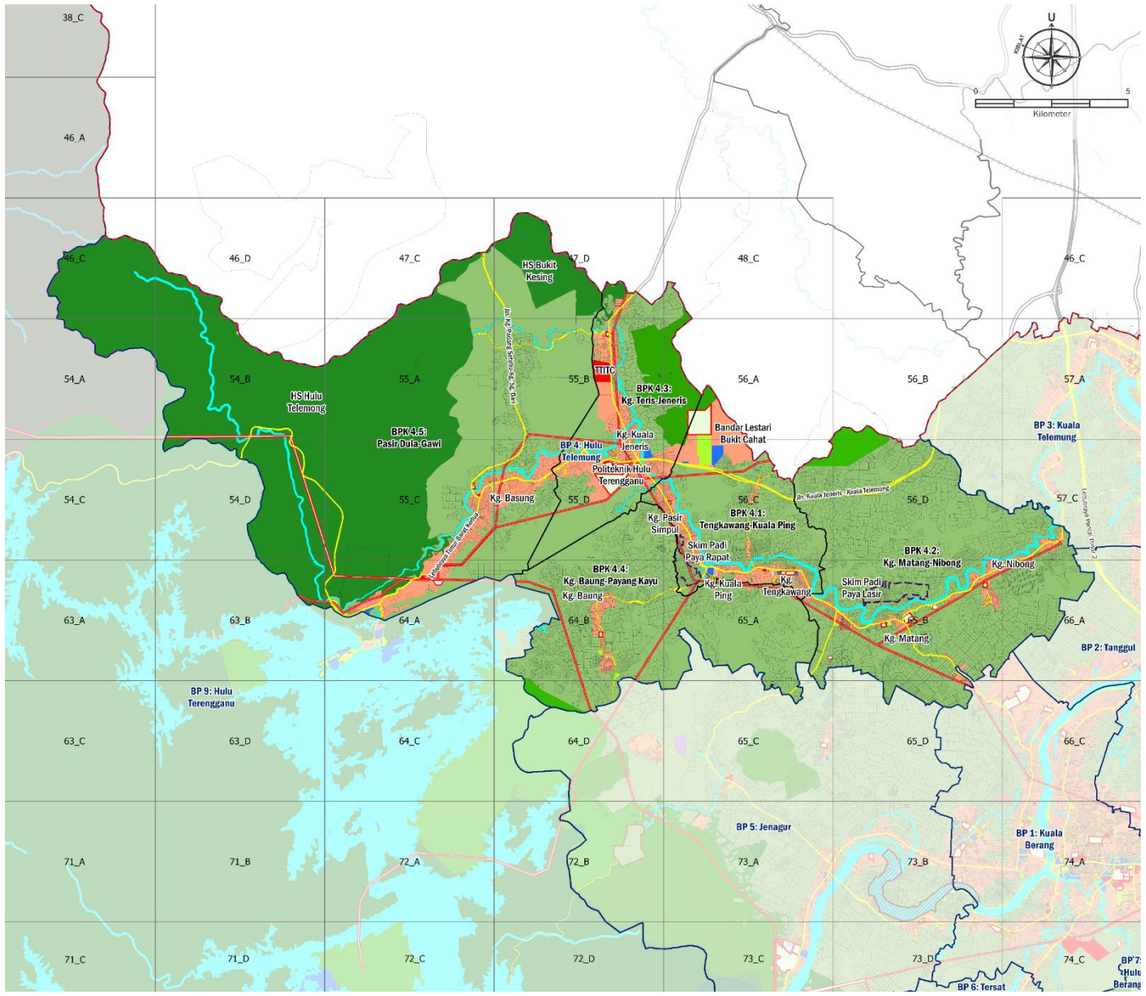
BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
4.1	Tengkawang – Kuala Ping	1,640.62
4.2	Matang – Nibong	5,126.82
4.3	Teris – Jeneris	1,940.16
4.4	Kg Baung – Payang Kayu	3,268.56
4.5	Pasir Dula – Gawi	12,056.14
	Jumlah Keseluruhan	**24,032.30**

Pembangunan utama BP4 tertumpu di BPK 4.3 Kg Teris-Jeneris. Dari segi taburan penduduk, BP4 mempunyai taburan penduduk seramai 7,640 orang dengan kedapatan kurang 50 orang penduduk per kilometer. BP4 mempunyai beberapa penempatan utama iaitu Kuala Jeneris sebagai Pusat Petempatan Desa dan berfungsi sebagai pusat perkhidmatan dan pusat ekonomi desa. Kg Kuala Ping, Kg Basung, Kg Baung, Kg Pasir Simpul, Kg Tengkawang dan Kg Matang merupakan kawasan petempatan bagi BP4.

Pembangunan yang dirancang untuk BP4 fokus kepada pembangunan Pusat Pertumbuhan Desa Kuala Jeneris. Kuala Jeneris akan dibangunkan bagi penambahbaikan pusat petempatan yang akan dijadikan tumpuan perkhidmatan setempat . Bandar Lestari Bukit Cahat juga dirancang di kawasan ini yang akan dibangunkan sebagai bandar pintar bagi Daerah Hulu Terengganu

Cadangan Pembangunan Pusat Pertumbuhan Desa Kuala Jeneris

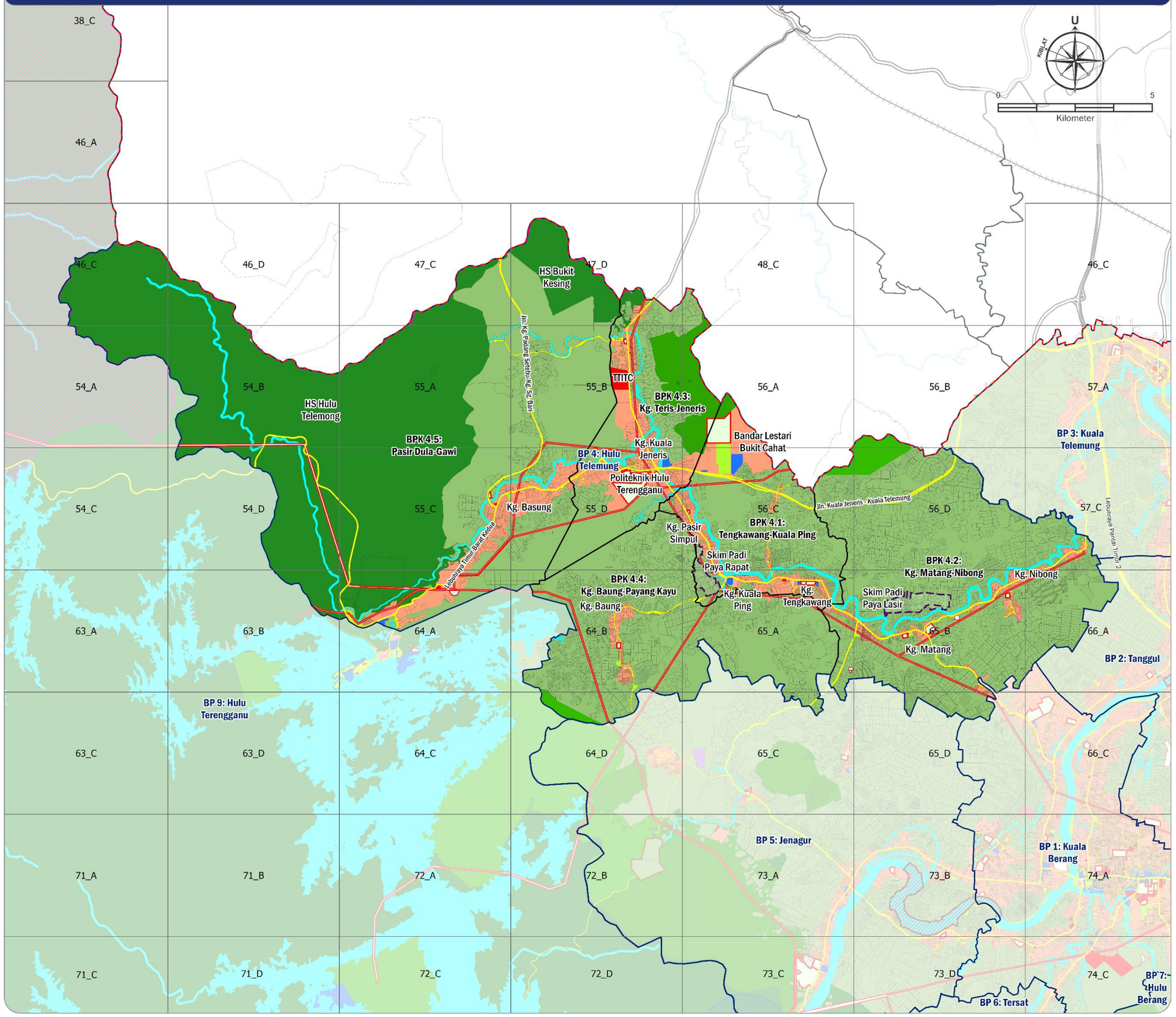




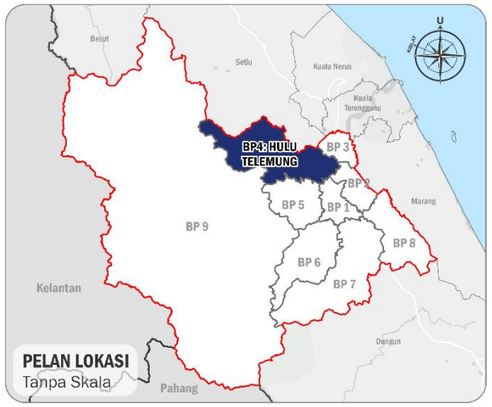
Jadual 3.29: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 4: Hulu Telemung

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	1,627.78	6.77
2	Komersial	39.09	0.16
3	Industri	-	-
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	242.87	1.01
5	Infrastruktur dan Utiliti	328.42	1.37
6	Pengangkutan	429.93	1.79
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	142.74	0.59
	Jumlah Tepu Bina	**2,810.83**	**11.70**
8	Hutan	8.986.87	37.39
9	Pertanian	11,724.84	48.79
10	Badan Air	509.75	2.12
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**21,221.46**	**88.30**
	Jumlah Keseluruhan	**24,032.30**	**100.00**

BP 4 – HULU TELEMUNG



Rajah 3.49: Pelan Zon Guna Tanah BP 4 - Hulu Telemung



Petunjuk:

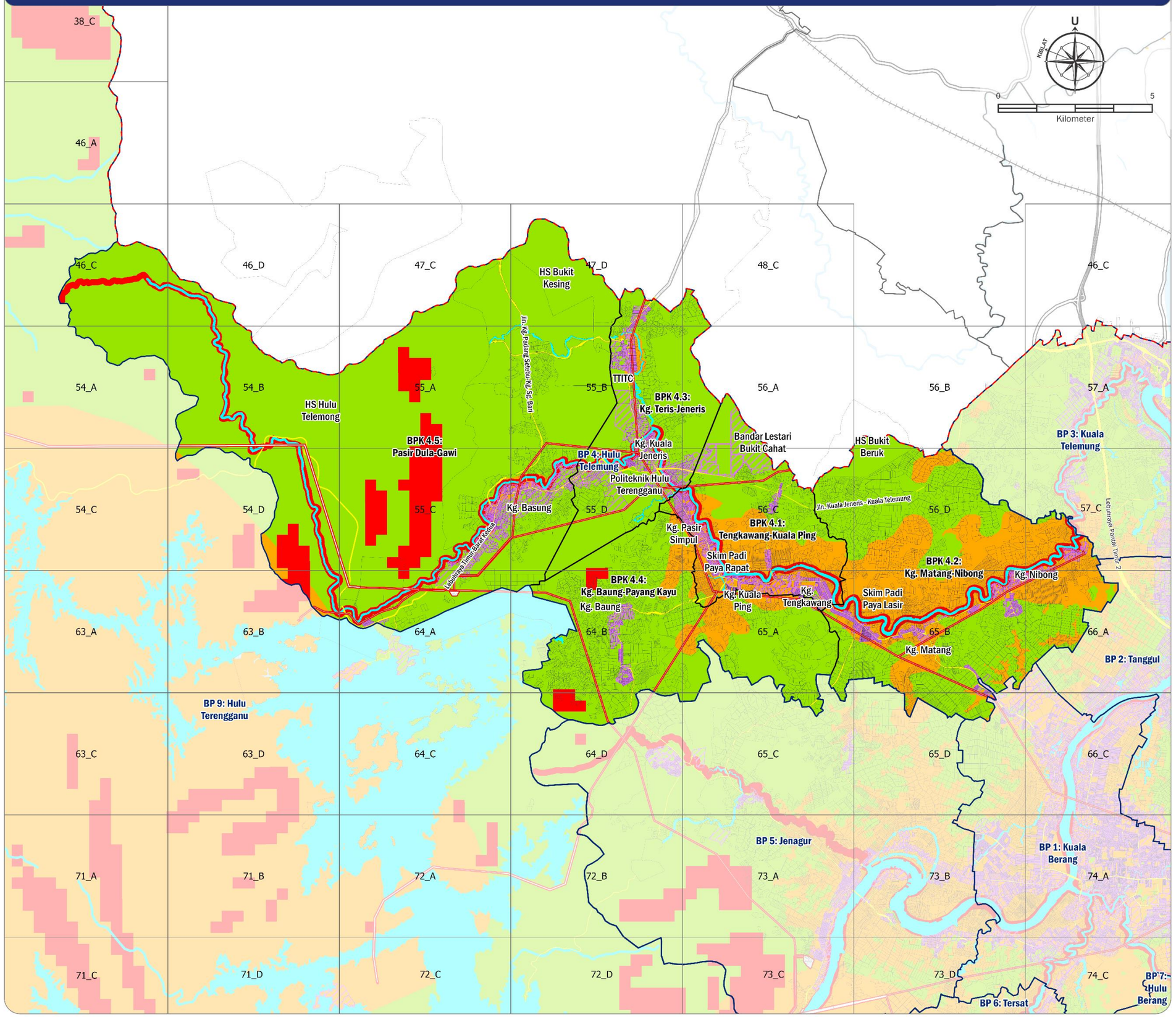
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Padi

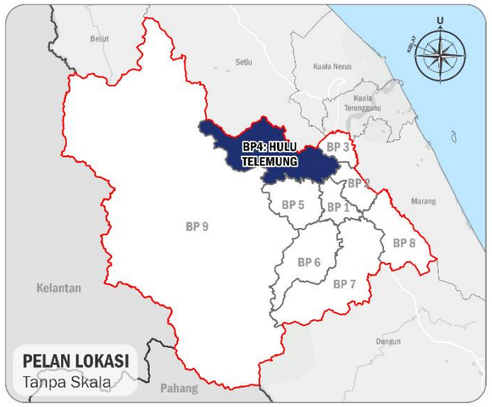
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Skim Padi

BP 4 – HULU TELEMUNG





Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

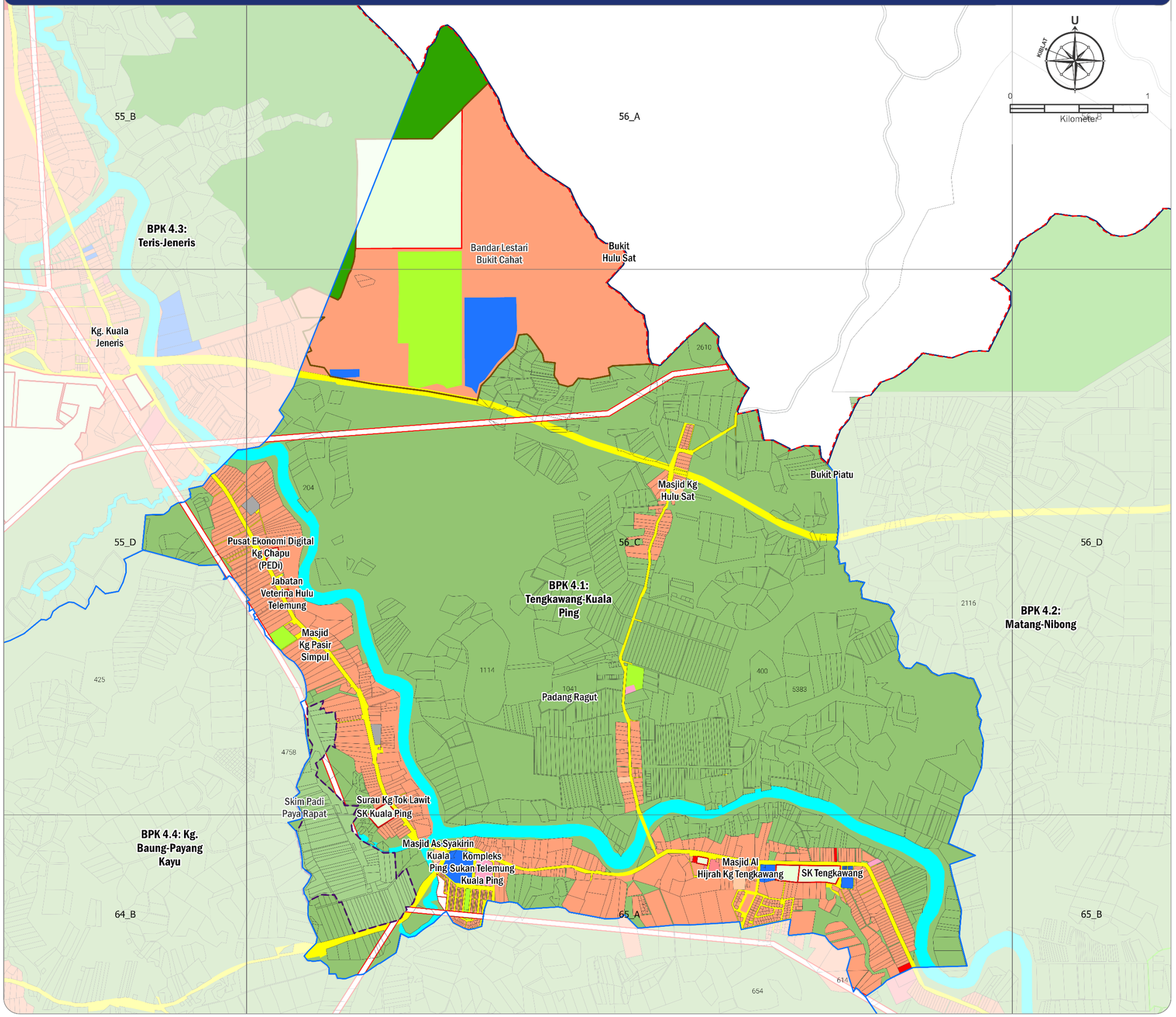
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

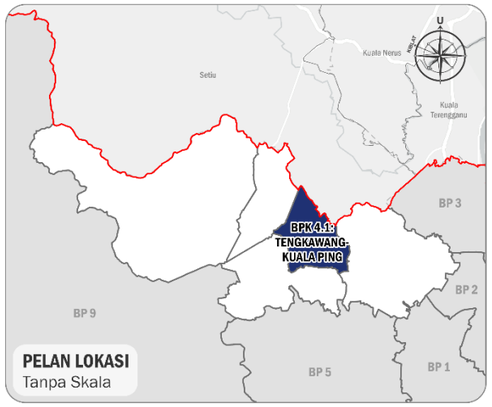
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Rajah 3.50: Pelan Risiko Bencana BP 4 - Hulu Telemung

BPK 4.1 – TENGKAWANG - KUALA PING



Rajah 3.51: Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.1 - Tengkawang - Kuala Ping



Petunjuk:

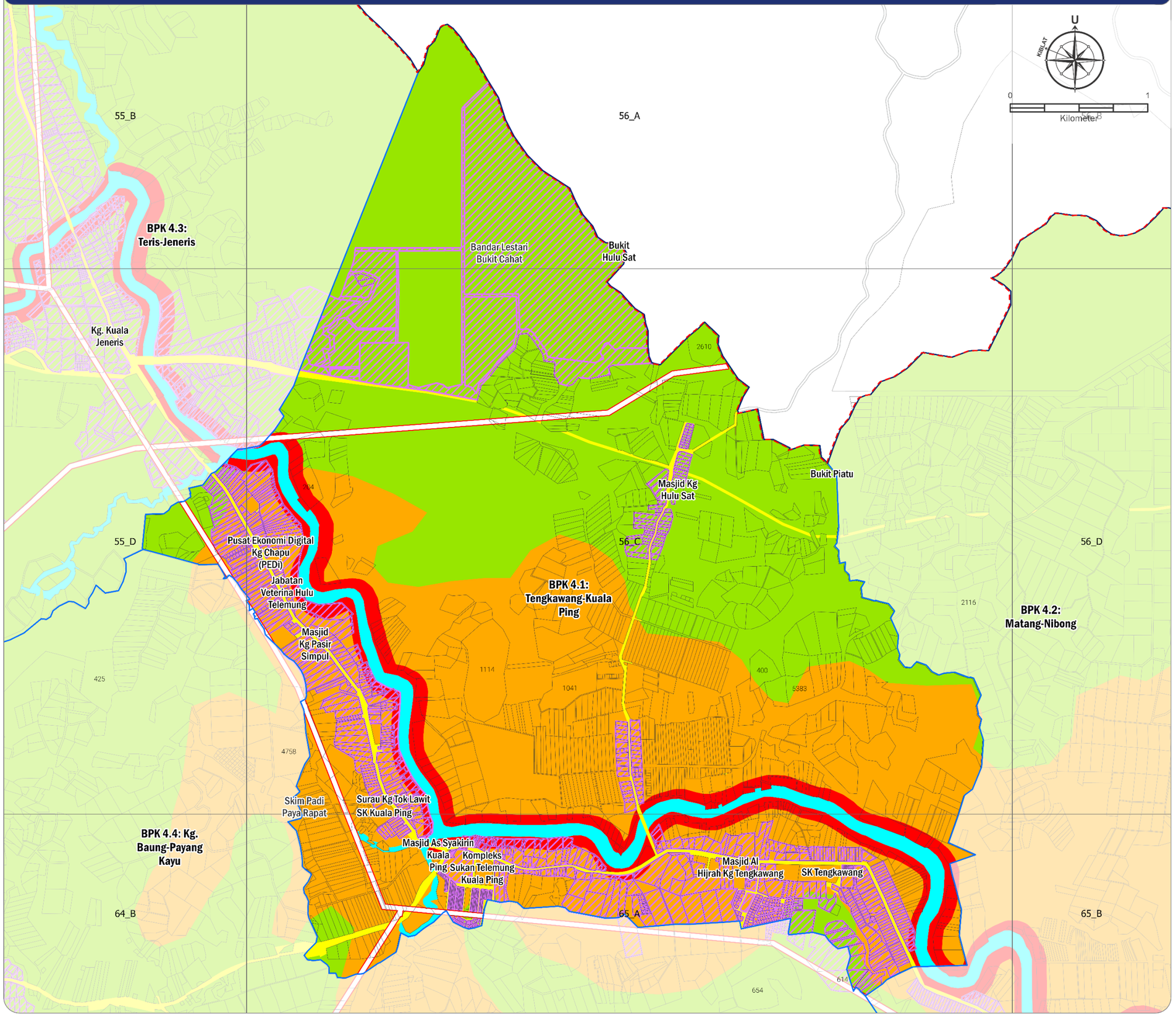
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Padi

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

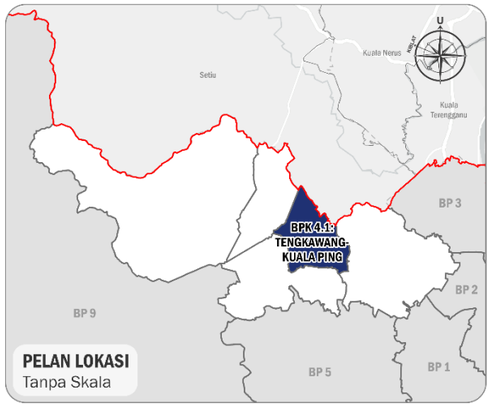
Hutan
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Skim Padi
- Sempadan Bandar Lestari Bukit Cahat

BPK 4.1 – TENGKAWANG - KUALA PING



Rajah 3.52: Pelan Risiko Bencana BPK 4.1 - Tengkawang - Kuala Ping



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.30: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang – Kuala Ping

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 Tengkawang – Kuala Ping

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.30: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang – Kuala Ping (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.30: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang – Kuala Ping (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.30: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang – Kuala Ping (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

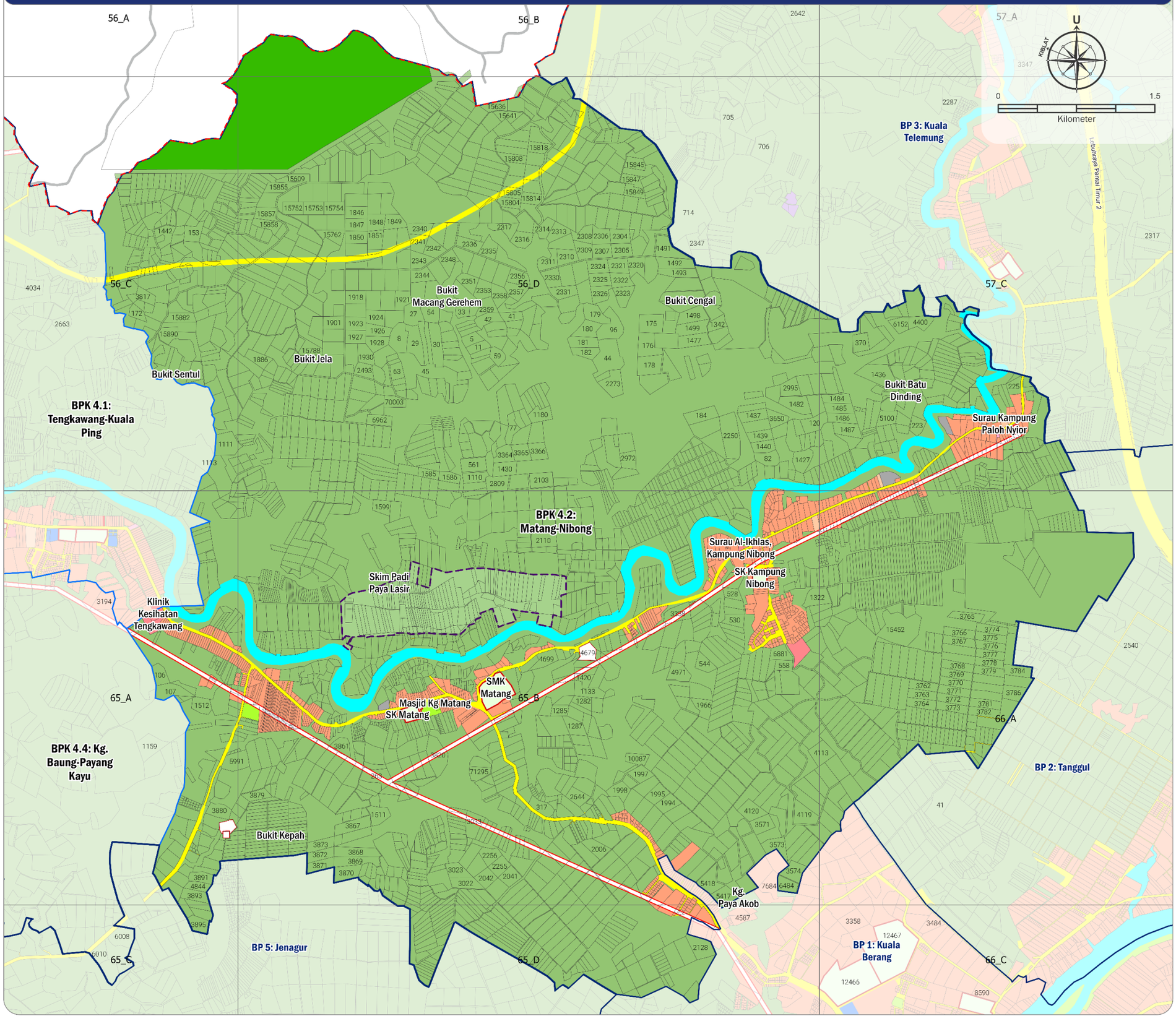
Jadual 3.30: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang – Kuala Ping (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Kawasan Skim Padi** 1. Tiada penukaran jenis tanaman dibenarkan di kawasan padi dan tidak dibenarkan menukar syarat kepada bangunan di dalam kawasan Skim Padi Gaung (BPK 1.4), Paya Rapat (BPK 4.1), Kemat (BPK 6.1), Paya Lasir (BPK 4.2) .Sebarang pembangunan tertakluk kepada keputusan PBN. 2. Bagi mana-mana tanah yang dizonkan sebagai guna tanah pertanian untuk skim padi adalah tidak digalakkan untuk sebarang pemajuan selain bagi maksud pertanian kecuali di dalam sesuatu keadaan yag tersangat Istimewa dan tidak menjejaskan sistem pengairan sedia ada serta mendapat sokongan Jabatan Pertanian dan Jabatan Pengairan dan Saliran. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.30: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.1 – Tengkawang – Kuala Ping (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
I - Hutan	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 4.2 – MATANG - NIBONG



Rajah 3.53: Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.2 - Matang - Nibong



Petunjuk:

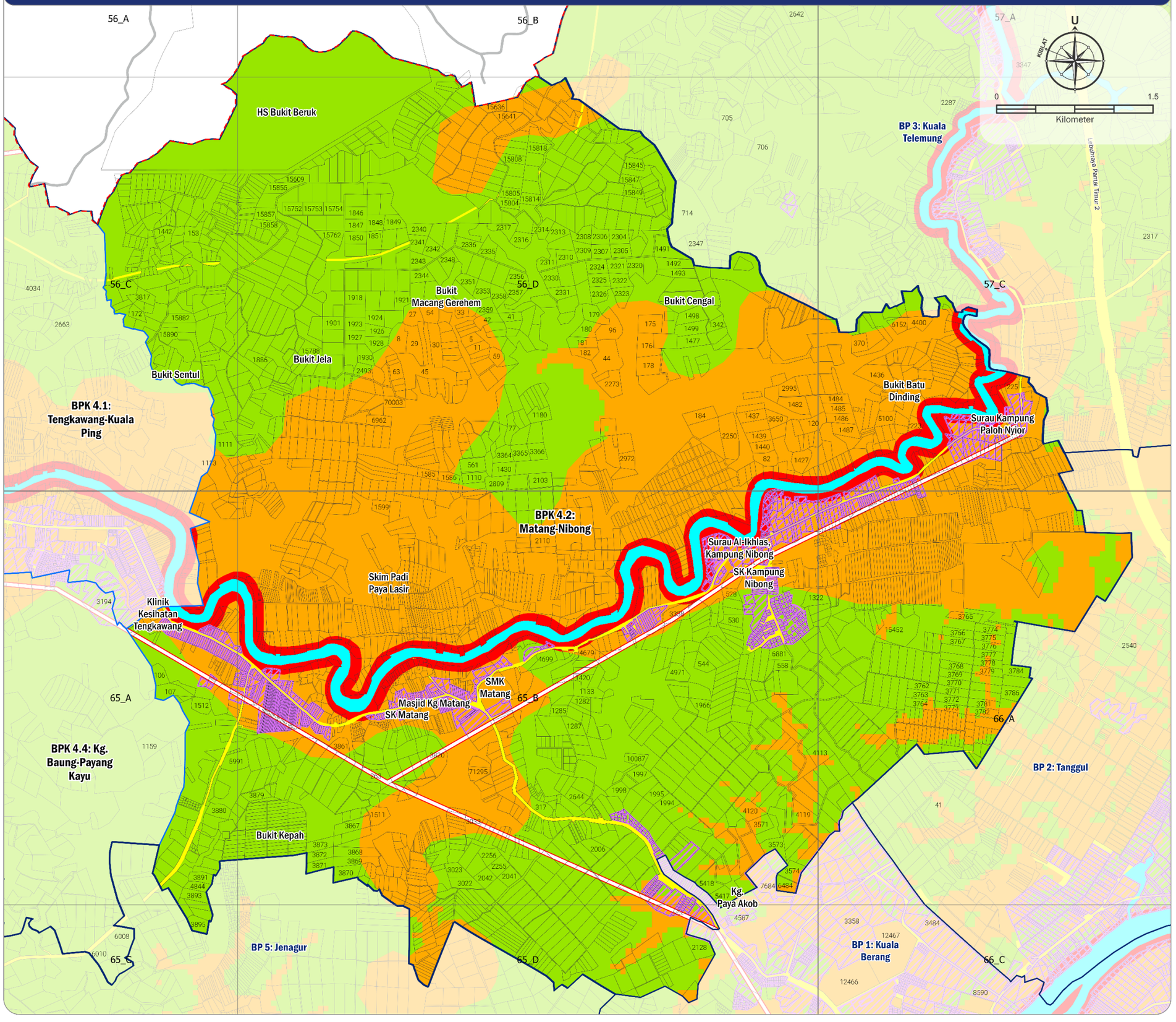
Guna Tanah
- Perumahan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Padi

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Rumah Kebajikan

Hutan
- Hutan Simpan Kekal

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Skim Padi

BPK 4.2– MATANG - NIBONG



Rajah 3.54: Pelan Risiko Bencana BPK 4.2 - Matang - Nibong



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.31: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 – Matang - Nibong

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 Matang - Nibong

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.2 : MATANG - NIBONG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.31: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 – Matang – Nibong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.31: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 – Matang – Nibong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

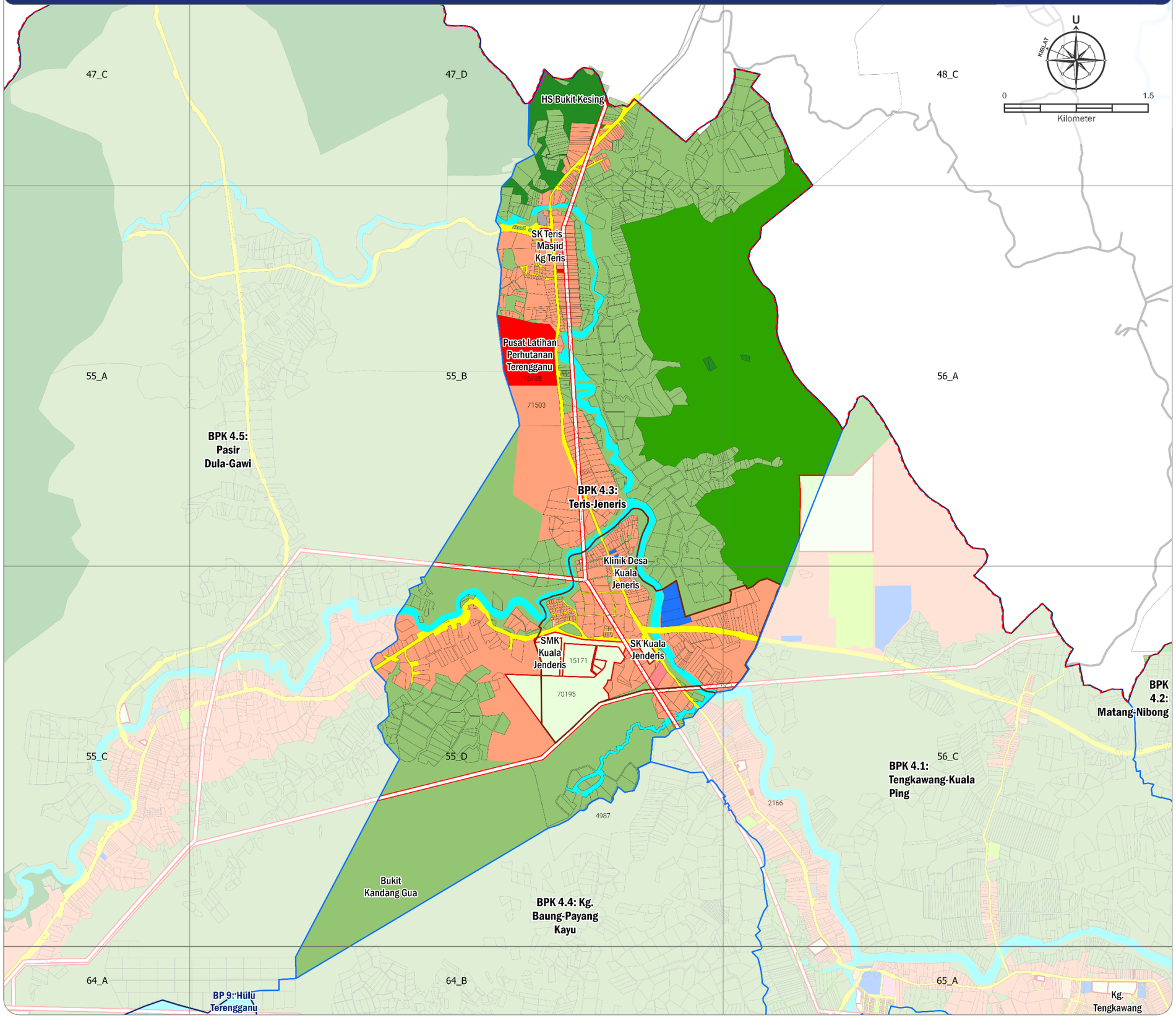
Jadual 3.31: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 – Matang – Nibong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Kawasan Skim Padi** 1. Tiada penukaran jenis tanaman dibenarkan di kawasan padi dan tidak dibenarkan menukar syarat kepada bangunan di dalam kawasan Skim Padi Gaung (BPK 1.4), Paya Rapat (BPK 4.1), Kemat (BPK 6.1), Paya Lasir (BPK 4.2) .Sebarang pembangunan tertakluk kepada keputusan PBN. 2. Bagi mana-mana tanah yang dizonkan sebagai guna tanah pertanian untuk skim padi adalah tidak digalakkan untuk sebarang pemajuan selain bagi maksud pertanian kecuali di dalam sesuatu keadaan yag tersangat Istimewa dan tidak menjejaskan sistem pengairan sedia ada serta mendapat sokongan Jabatan Pertanian dan Jabatan Pengairan dan Saliran. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

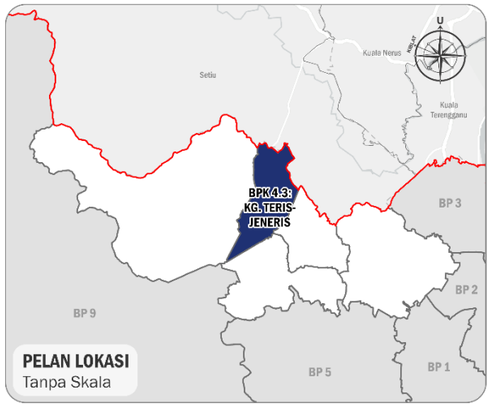
Jadual 3.31: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.2 – Matang – Nibong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.1 : TENGKAWANG – KUALA PING					
I - Hutan	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 4.3 – TERIS - JENERIS



Rajah 3.55: Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.3 - Teris - Jeneris



Petunjuk:

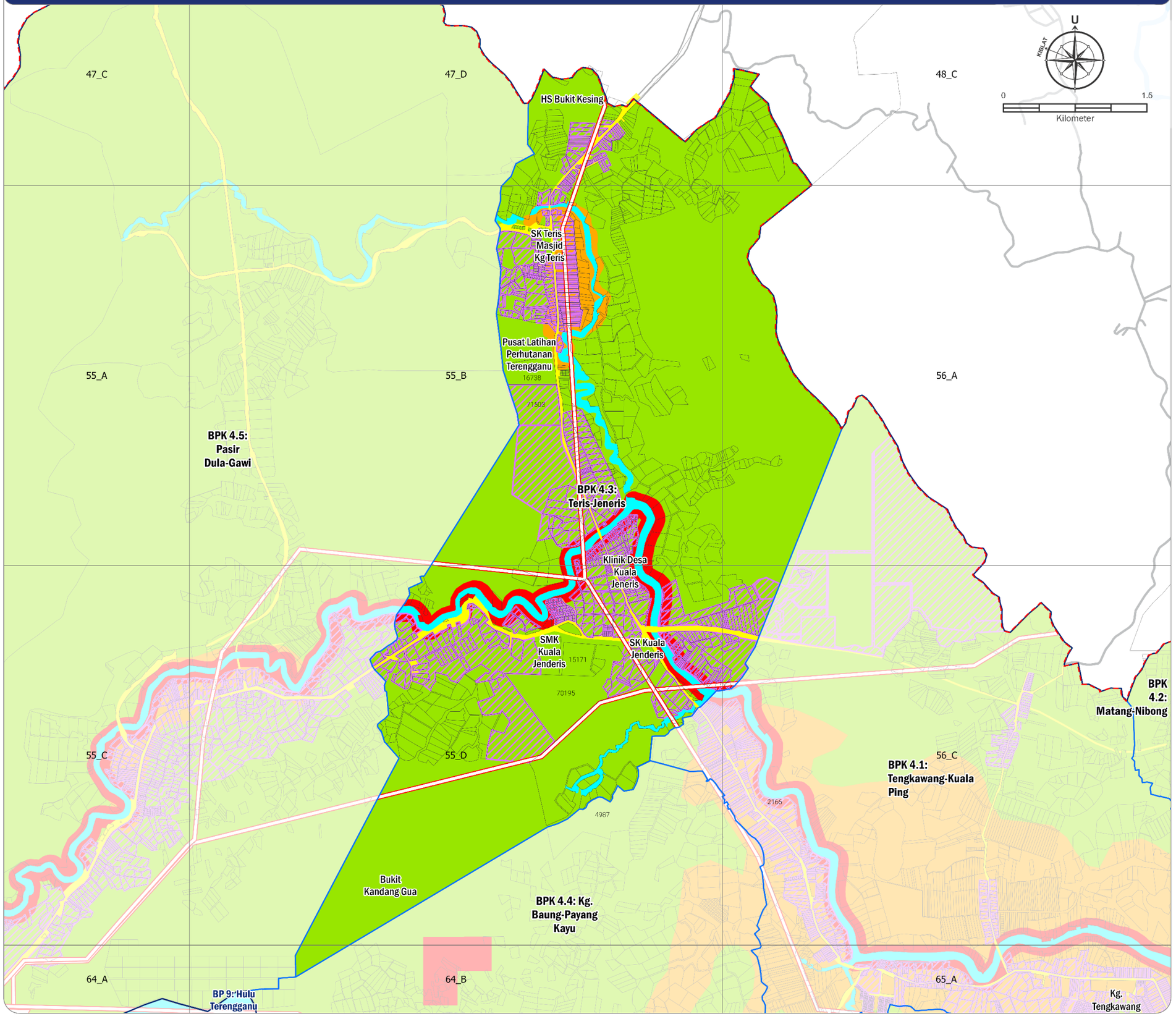
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

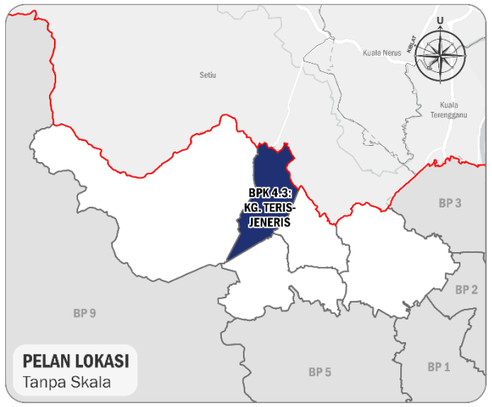
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Sempadan Pusat Pertumbuhan Desa Kuala Jeneris

BPK 4.3 – TERIS - JENERIS



Rajah 3.56: Pelan Risiko Bencana BPK 4.3 - Teris - Jeneris



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.32: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris - Jeneris

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 Teris - Jeneris

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment dan Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.3 : TERIS - JENERIS				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.32: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris – Jeneris (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.3 : TERIS - JENERIS					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.32: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris – Jeneris (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.3 : TERIS - JENERIS					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.32: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris – Jeneris (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.3 : TERIS - JENERIS					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

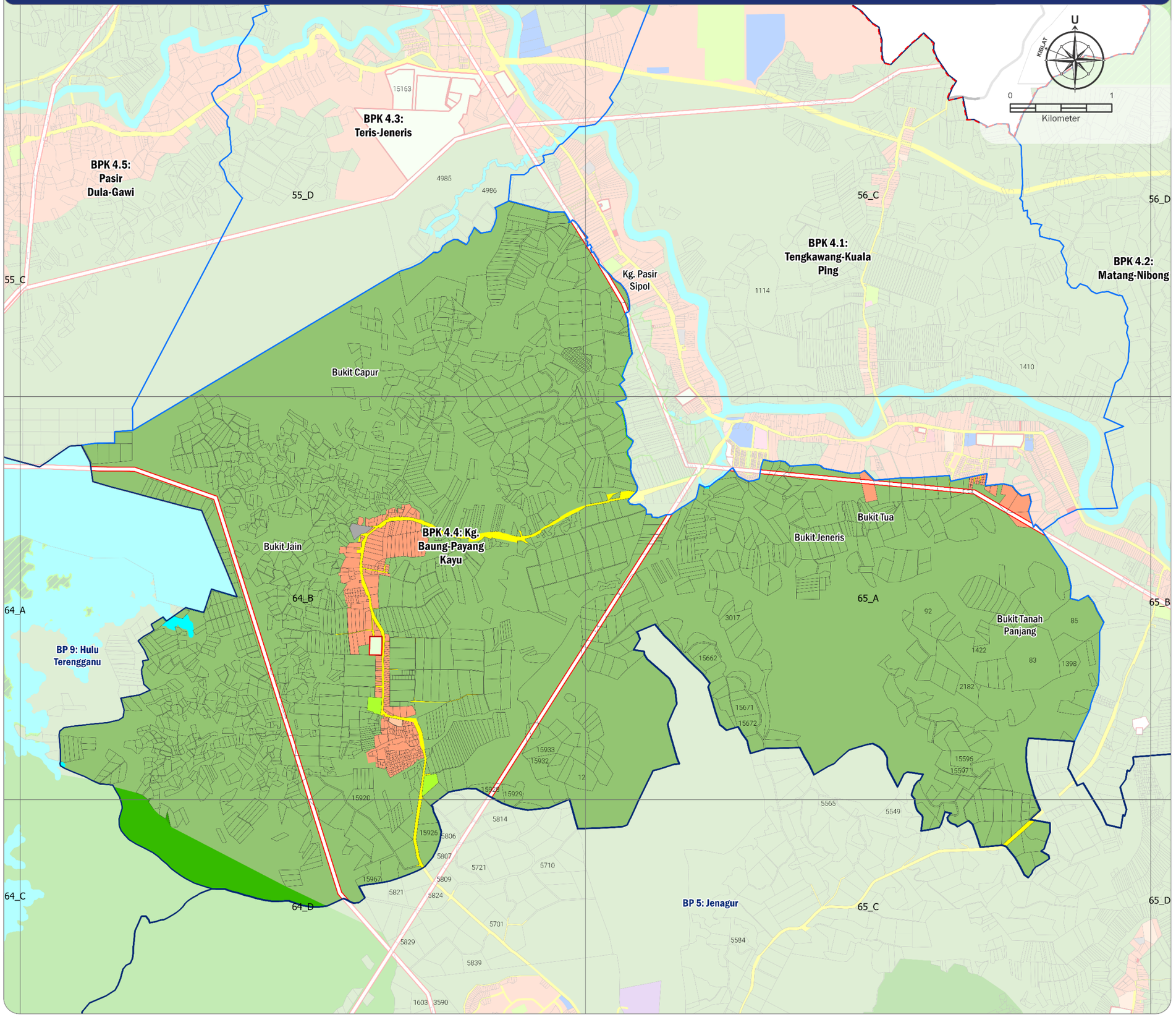
Jadual 3.32: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris – Jeneris (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.3 : TERIS - JENERIS					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

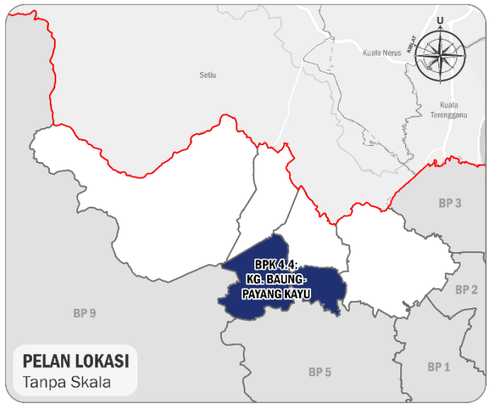
Jadual 3.32: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.3 – Teris – Jeneris (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.3 : TERIS - JENERIS					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 4.4 – KG. BAUNG - PAYANG KAYU



Rajah 3.57: Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.4 - Kg Baung - Payang Kayu



Petunjuk:

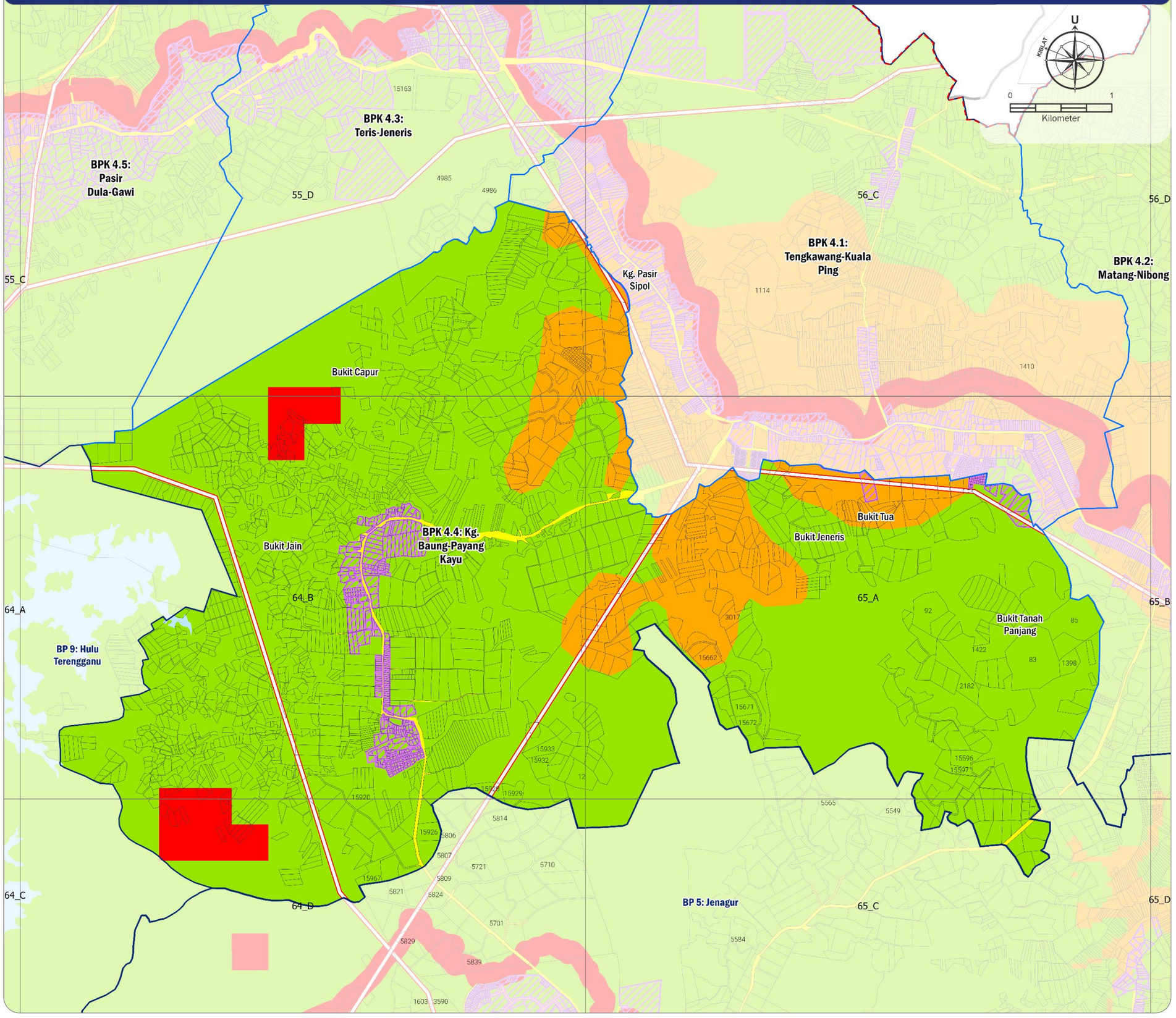
Guna Tanah
- Perumahan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan

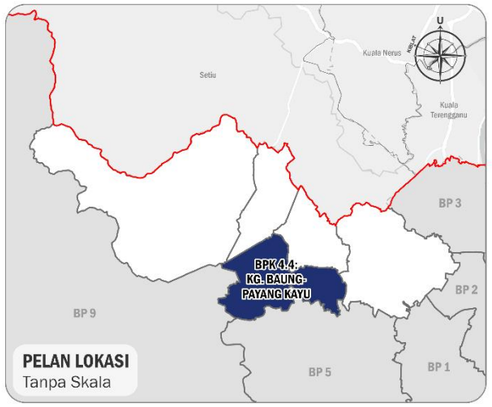
Hutan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BPK)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 4.4 – KG. BAUNG - PAYANG KAYU



Rajah 3.58: Pelan Risiko Bencana BPK 4.4 - Kg. Baung - Payang Kayu



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Peangkutan

Jadual 3.33: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 – Kg. Baung – Payang Kayu

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 Kg. Baung – Payang Kayu

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.4 : KG. BAUNG – PAYANG KAYU				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.33: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 – Kg. Baung – Payang Kayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.4 : KG. BAUNG – PAYANG KAYU					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.33: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 – Kg. Baung – Payang Kayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.4 : KG. BAUNG – PAYANG KAYU					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

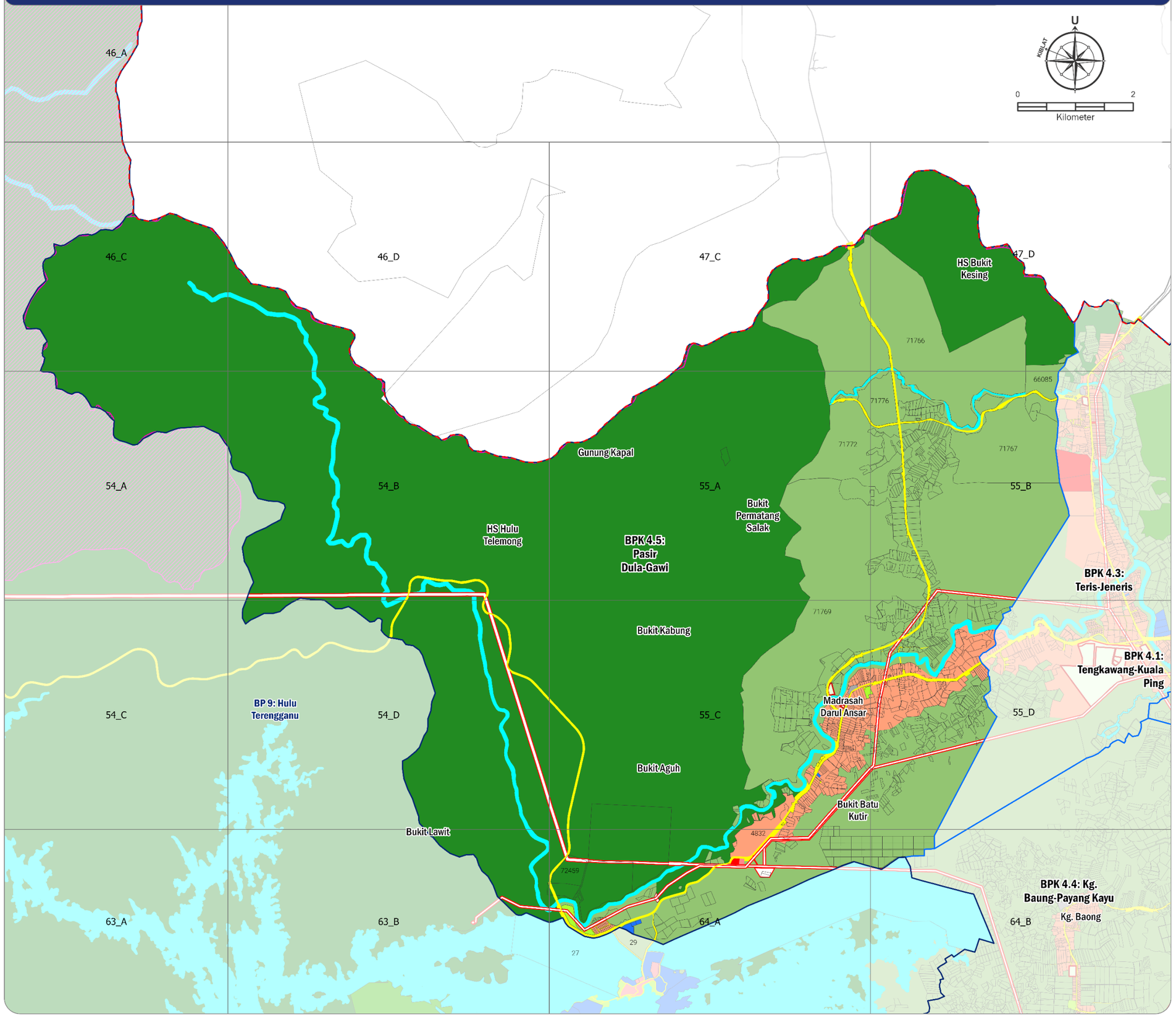
Jadual 3.33: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 – Kg. Baung – Payang Kayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.4 : KG. BAUNG – PAYANG KAYU					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.33: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.4 – Kg. Baung – Payang Kayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.4 : KG. BAUNG – PAYANG KAYU					
I - Hutan	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 4.5 – PASIR DULA - GAWI



Rajah 3.59: Pelan Zon Guna Tanah BPK 4.5 - Pasir Dula - Gawi



Petunjuk:

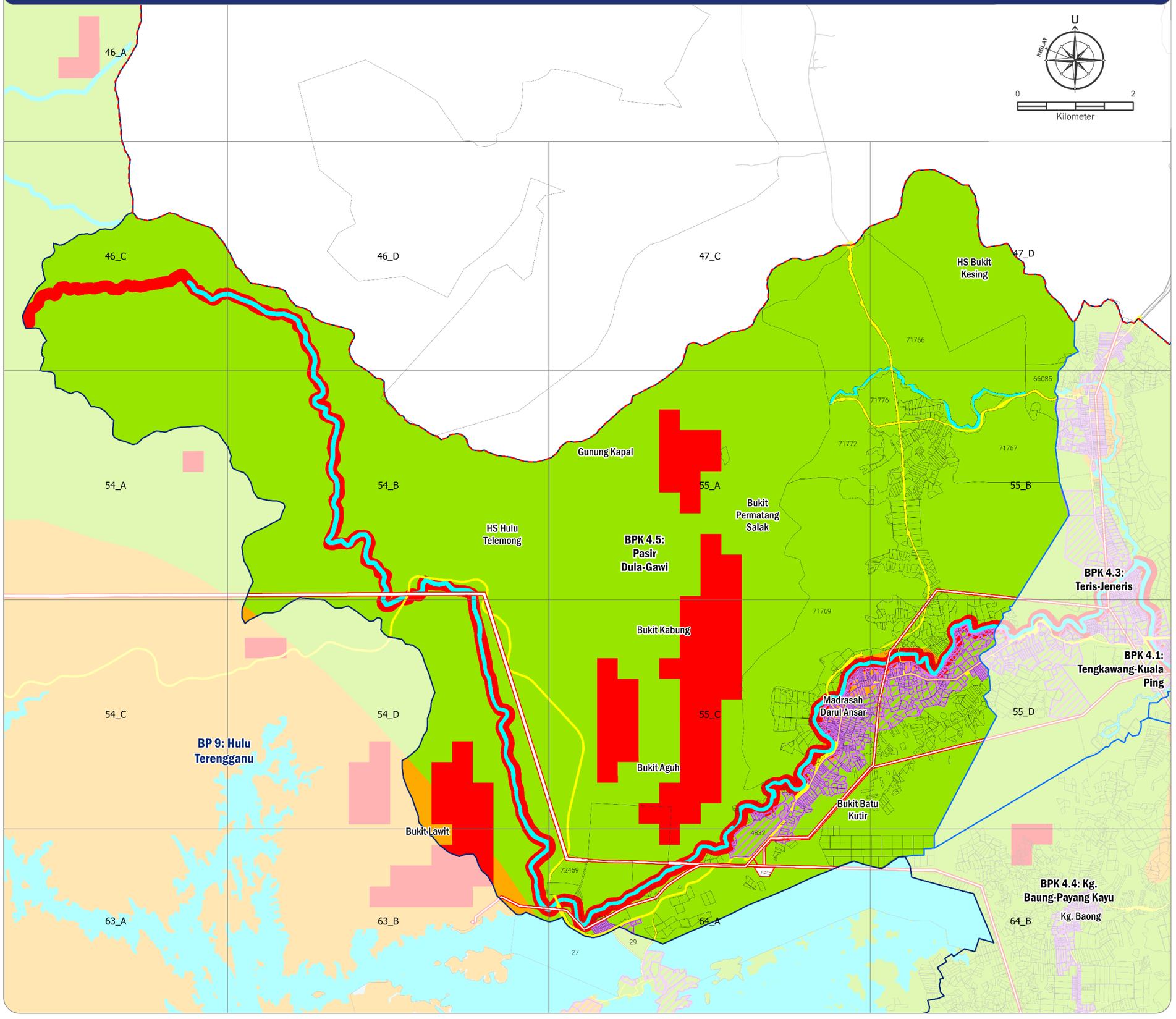
Guna Tanah
- Perumahan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

Hutan
- Hutan Simpan Kekal

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BPK)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 4.5 – PASIR DULA - GAWI



Rajah 3.60: Pelan Risiko Bencana BPK 4.5 - Pasir Dula - Gawi



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana

- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain

- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Syit Piawai
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.34: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 – Pasir Dula – Gawi

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 Pasir Dula - Gawi

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.5 : PASIR DULA - GAWI					
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Berkembar c) Teres / Kluster d) Kuarters Kerajaan: sesebuah/ teres/ berbilang tingkat e) Rumah Bandar			
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain			
B – Komersial	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Gerai Statik / Medan Selera b) Stesen Minyak / Stesen EV	**G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 3. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 4. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Tempat Letak Kenderaan Swasta			

Jadual 3.34: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 – Pasir Dula – Gawi (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.5 : PASIR DULA - GAWI					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.34: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 – Pasir Dula – Gawi (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.5 : PASIR DULA - GAWI					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.34: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 – Pasir Dula – Gawi (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.5 : PASIR DULA - GAWI					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.34: Kelas Kegunaan Tanah BPK 4.5 – Pasir Dula – Gawi (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 4.5 : PASIR DULA - GAWI					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.



BLOK PERANCANGAN 5 (BP 5)

JENAGUR

BLOK PERANCANGAN 5 : JENAGUR

Blok Perancangan 5 : Jenagur (BP5) adalah keseluruhan daripada mukim Jenagur dengan keluasan 12,727.00 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP5 adalah pertanian seluas 6,937.76 hektar (54.51%) diikuti dengan hutan seluas 4,163.76 hektar (32.72%) dan badan air seluas 640.98 hektar (5.04%). BP5 dibahagikan kepada 4 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

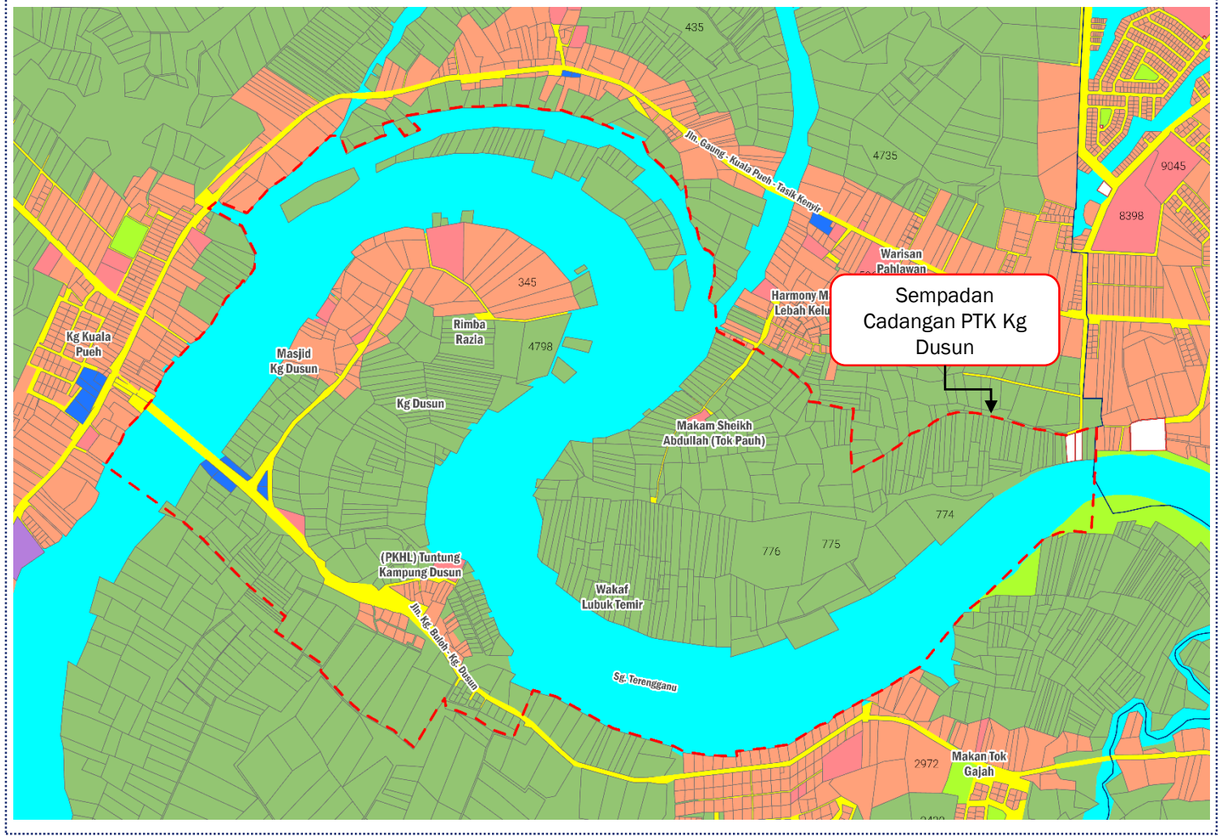
Jadual 3.35: Blok Perancangan Kecil bagi BP4 Hulu Telemung

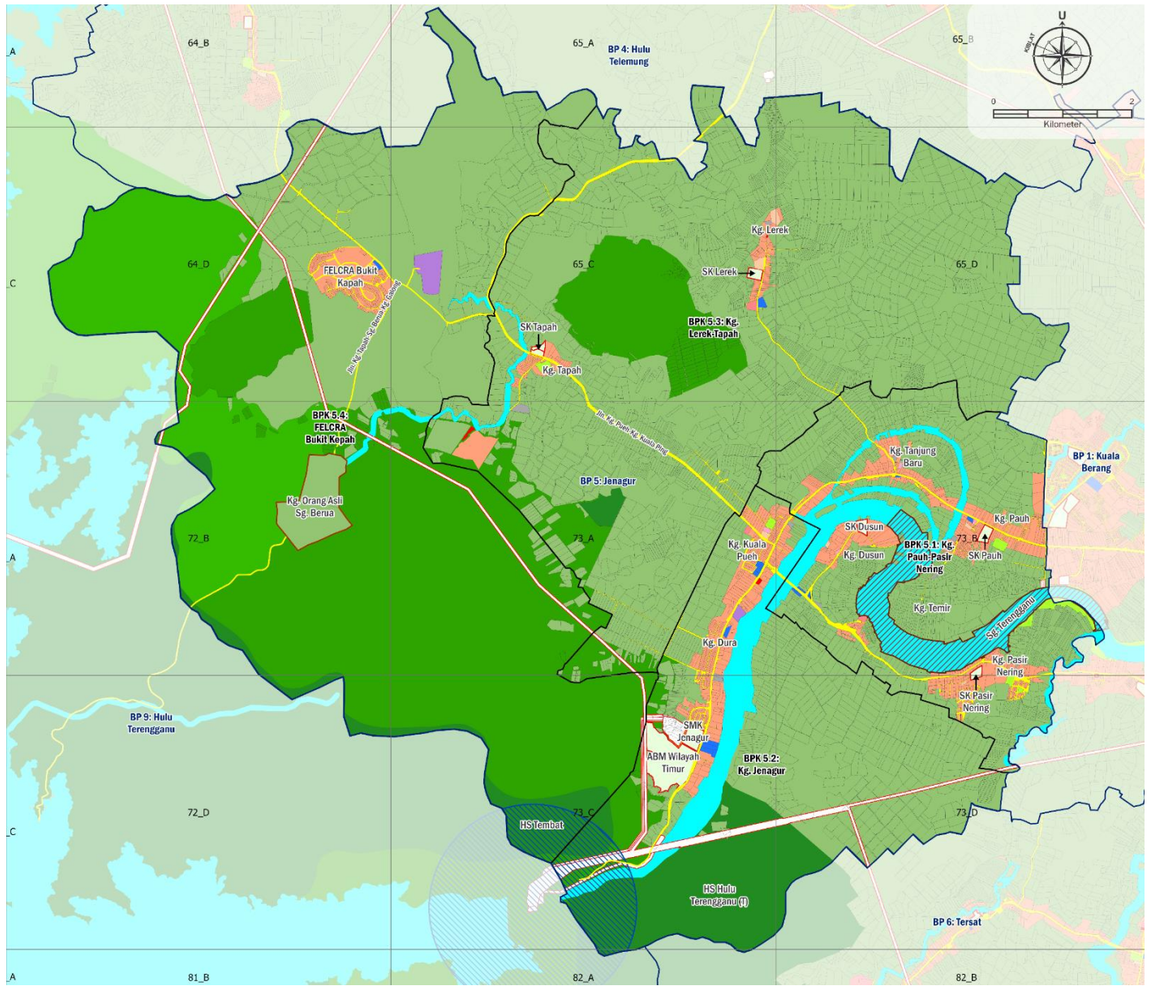
BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
5.1	Kg Pauh – Pasir Nering	1,684.81
5.2	Kg Jenagur	2,131.52
5.3	Kg Lerek – Tapah	4,043.08
5.4	FELCRA Bukit Kepah	4,867.59
	Jumlah Keseluruhan	**12,727.00**

Pembangunan utama BP5 tertumpu di BPK 5.1 Kg Pauh – Pasir Nering. Dari segi taburan penduduk, BP5 mempunyai taburan penduduk seramai 5,991 orang dengan kedapatan kurang 50 orang penduduk per kilometer. BP5 mempunyai beberapa penempatan desa iaitu Kg Jenagur, Kg Kuala Pueh, Kg Pauh, Pasir Nering dan Kg Tapah

Pembangunan yang dirancang untuk BP5 fokus pelan tindakan khas Kg Dusun. Kg Dusun akan dibangunkan sebagai Tapak Jejak Pelancongan Warisan Kebudayaan dan Hidupan Liar Tuntung dengan rekabentuk tersendiri dan landskap yang menarik. Pembangunan kawasan PTK ini membolehkan Kg Dusun dibangunkan secara terancang dan lengkap dengan infrastruktur dan penggunaan tanah secara optimum. Ia juga akan menggalakkan program pelancongan berasaskan komuniti (CBT) yang dapat meningkatkan taraf ekonomi setempat.

Cadangan Kawasan Pelan Tindakan Khas Kg Dusun

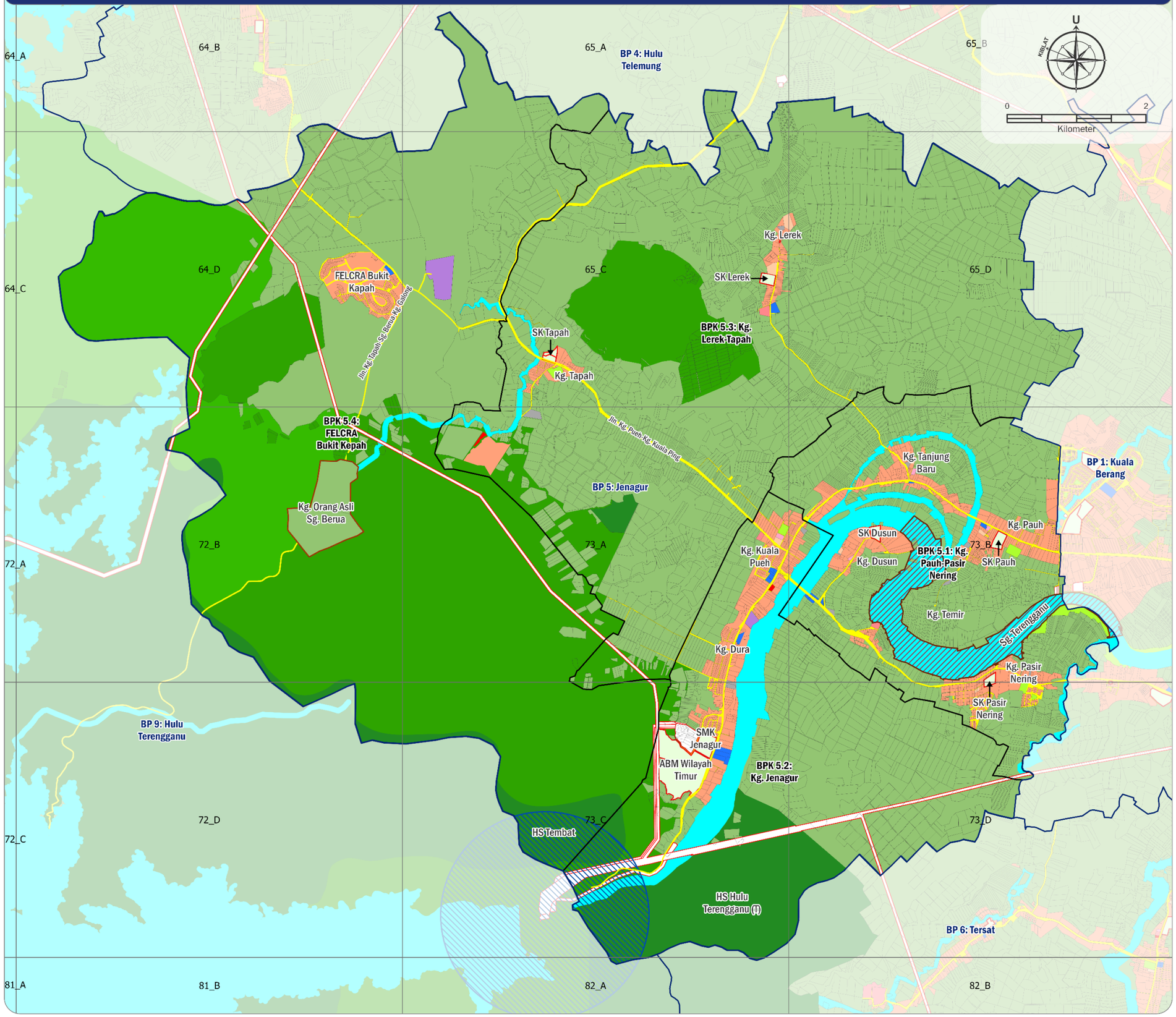




Jadual 3.36: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 5: Jenagur

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	491.96	3.87
2	Komersial	11.78	0.09
3	Industri	21.48	0.17
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	88.02	0.69
5	Infrastruktur dan Utiliti	166.02	1.31
6	Pengangkutan	184.63	1.45
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	20.06	0.16
	Jumlah Tepu Bina	**984.27**	**7.73**
8	Hutan	4,163.99	32.72
9	Pertanian	6,937.76	54.51
10	Badan Air	640.98	5.04
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**11,742.73**	**92.27**
	Jumlah Keseluruhan	**12,727.00**	**100.00**

BP 5 – JENAGUR



Rajah 3.61: Pelan Zon Guna Tanah BP 5 - Jenagur



Petunjuk:

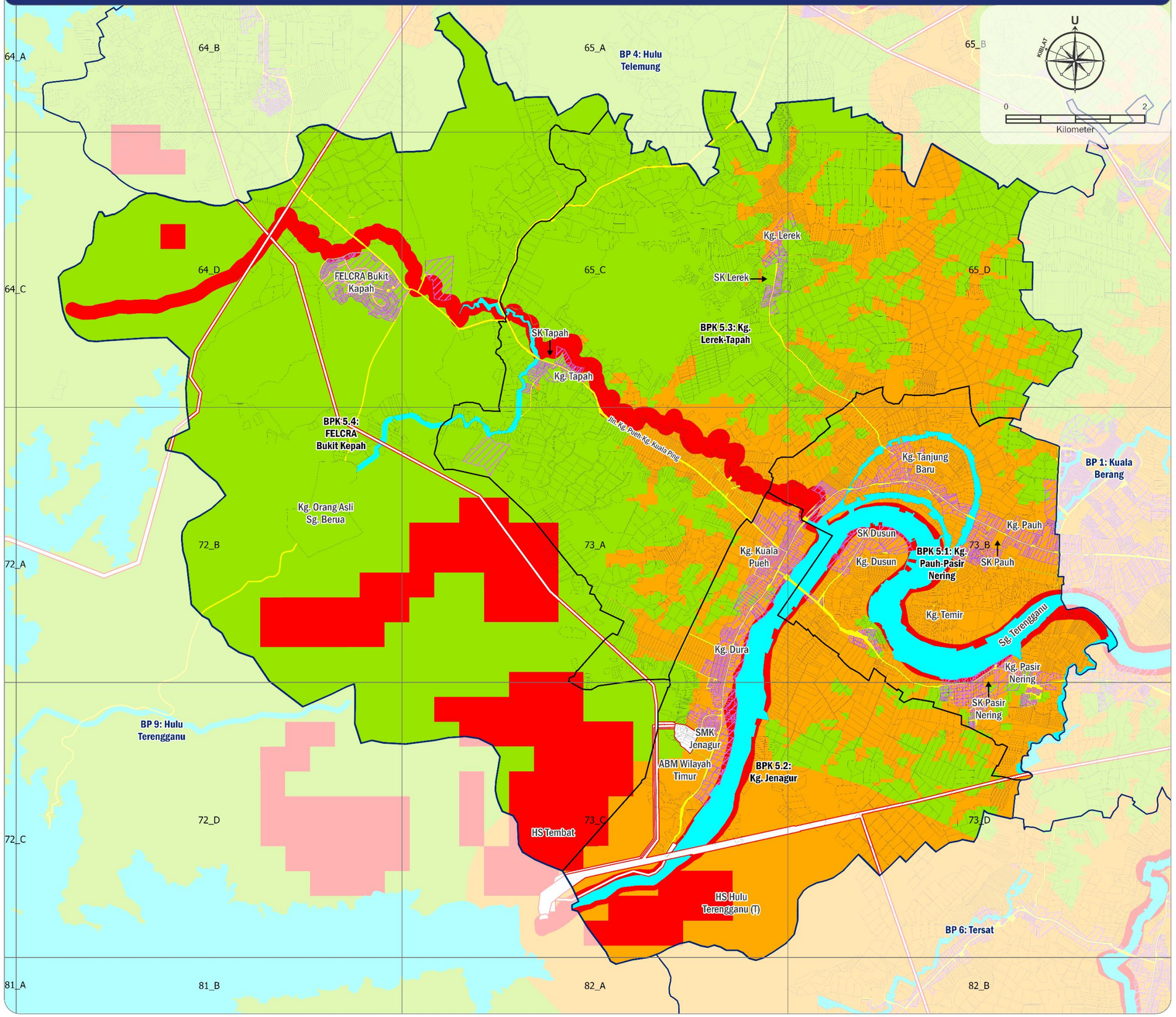
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Zon Penampan Empangan
- Kawasan Perlindungan Tuntung
- Tanah Orang Asli
- Syit Piawaian

BP 5 – JENAGUR



Rajah 3.62: Pelan Risiko Bencana BP 5 - Jenagur

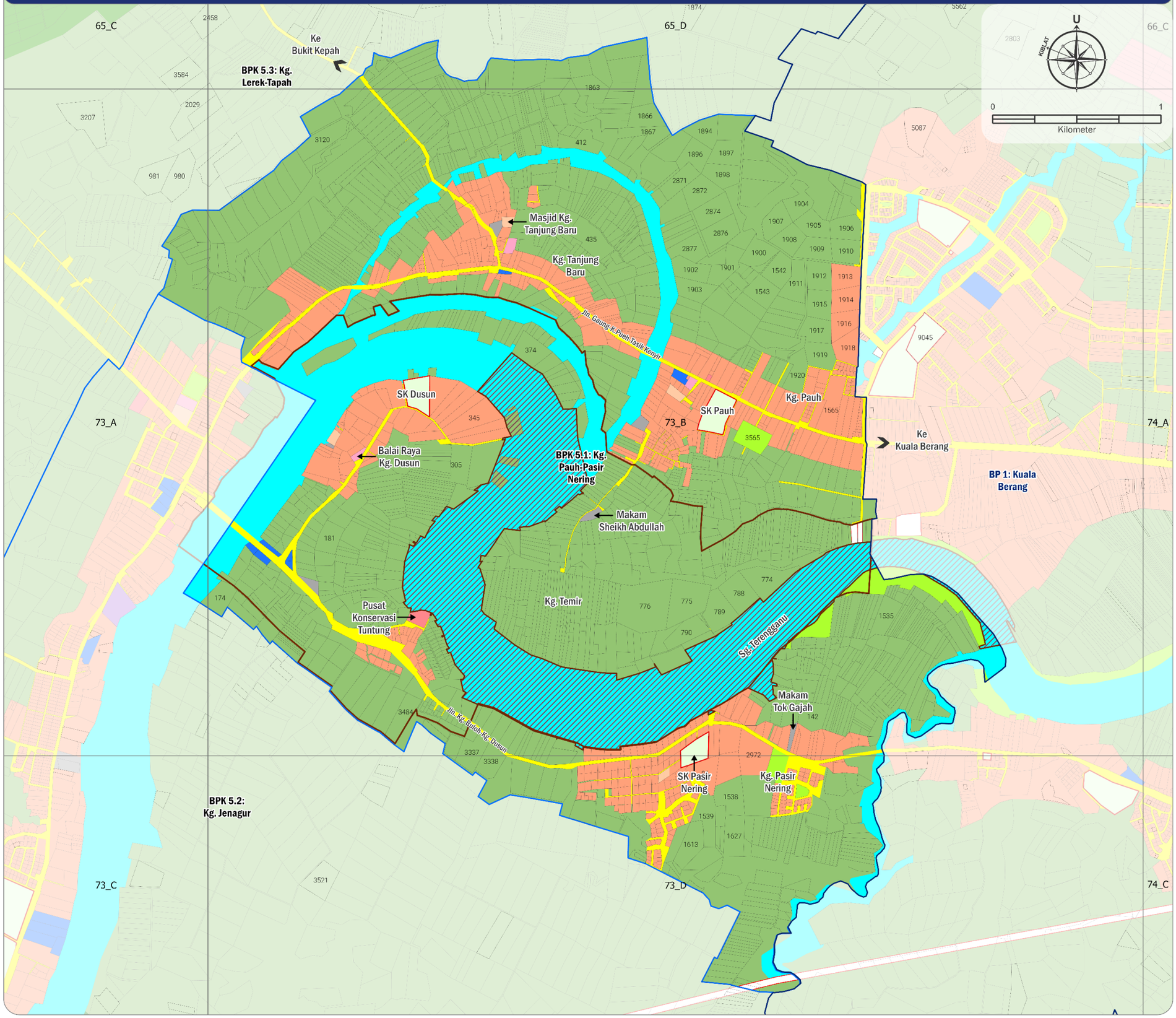


Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

BPK 5.1 – KG. PAUH - PASIR NERING



Rajah 3.63: Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.1 - Kg Pauh - Pasir Nering



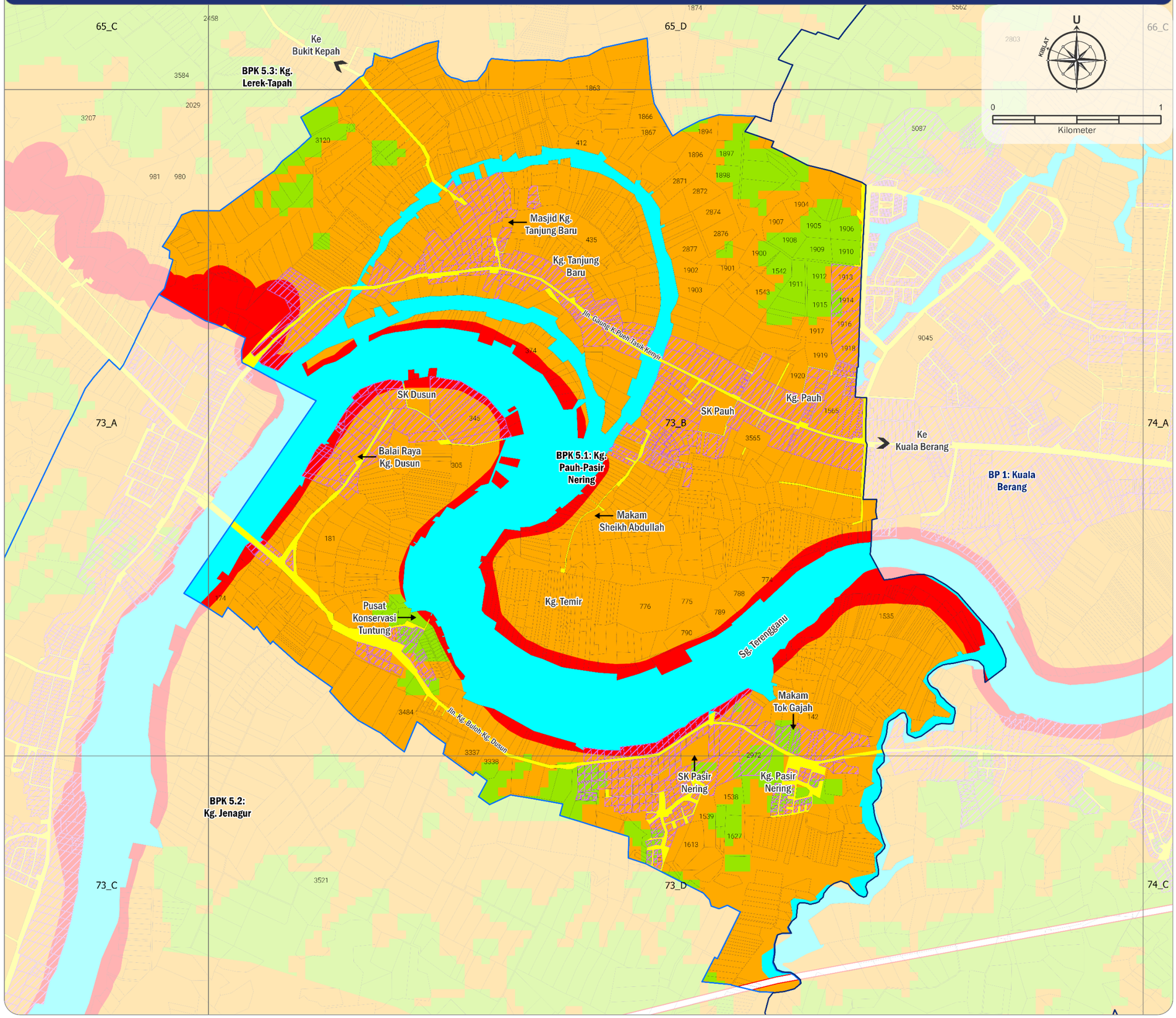
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Perlindungan Tuntung
- Syit Piawai
- Sempadan PTK Kg, Dusun

BPK 5.1 – KG. PAUH - PASIR NERING



Rajah 3.64: Pelan Risiko Bencana BPK 5.1 - Kg. Pauh - Pasir Nering



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.37: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 – Kg. Pauh – Pasir Nering

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 Kg Pauh – Pasir Nering

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.1 : KG PAUH – PASIR NERING				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.37: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 – Kg. Pauh – Pasir Nering (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.1 : KG PAUH – PASIR NERING					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.37: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 – Kg. Pauh – Pasir Nering (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.1 : KG PAUH – PASIR NERING					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) b) Balai Polis c) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis d) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.37: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 – Kg. Pauh – Pasir Nering (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.1 : KG PAUH – PASIR NERING					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F2 – Pengangkutan Air	a) Jeti			
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.37: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 – Kg. Pauh – Pasir Nering (sambungan)

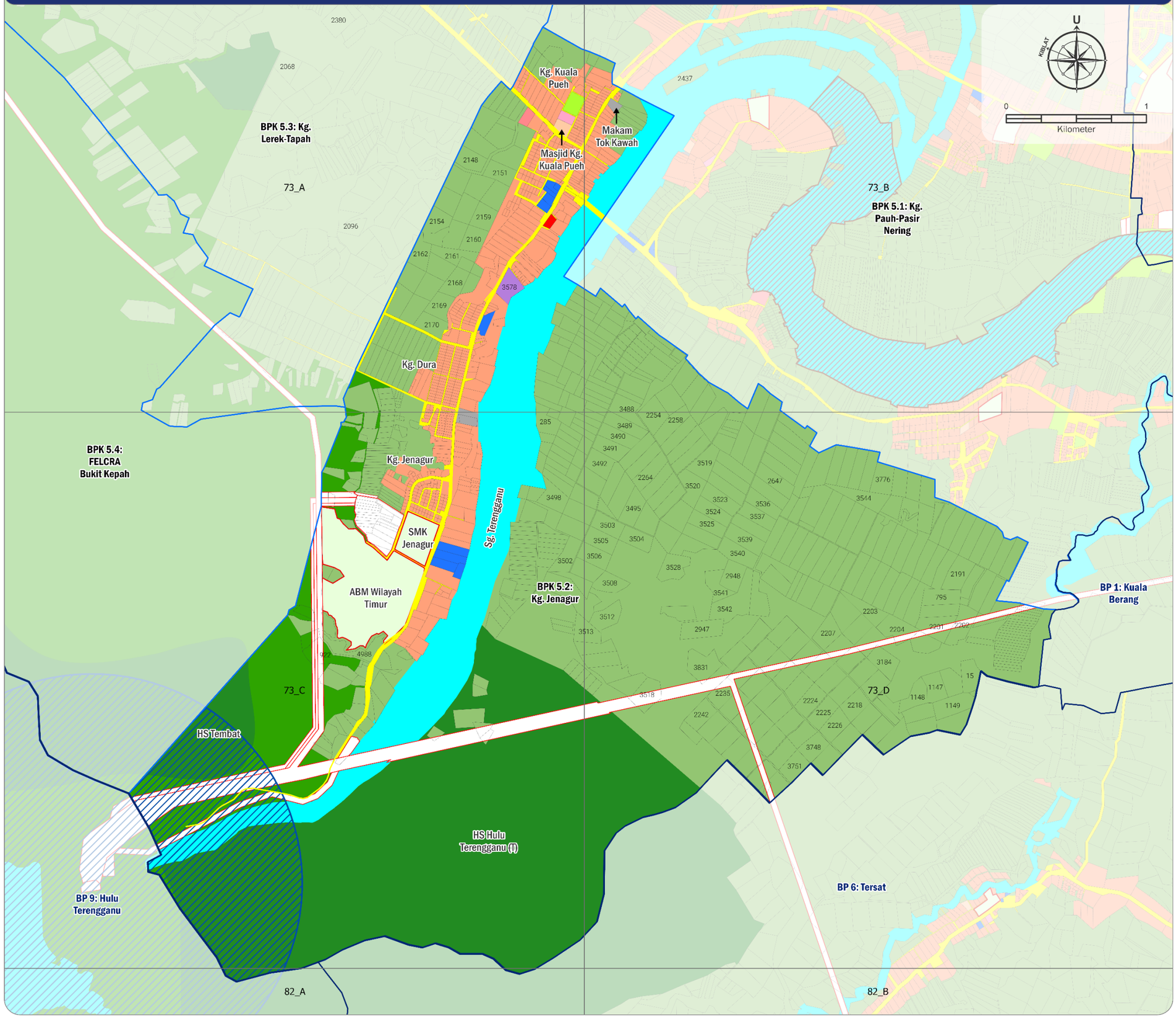
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.1 : KG PAUH – PASIR NERING					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.37: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.1 – Kg. Pauh – Pasir Nering (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.1 : KG PAUH – PASIR NERING					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. 3. Kawasan larangan pengambilan pasir sungai 3 kilometer ke hulu dan hilir dari pewartaan pendaratan tuntung serta kawalan kepada aktiviti pembangunan, perikanan dan perlombongan bagi melindungi habitat tuntung **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Tiada sesiapa pun boleh mengekstrak pasir, bahan batuan dan lain-lain bahan endapan daripada badan air dan rizab sungai tanpa lesen dari LAUT Terengganu 3. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 4. Perubahan ke atas morfologi sungai tidak dibenarkan; 5. Pengambilan pasir hanya dibenarkan pada 1/3 kawasan tengah sungai dari tebing kanan dan tebing kiri sungai; 6. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 1,000 meter di hulu dan hilir dari mana-mana struktur hidraulik; 7. Pengambilan pasir tidak dibenarkan untuk sungai yang mempunyai kelebaran kurang dari 10 meter kecuali sokongan JPS; 8. Pengusaha hendaklah mengemukakan Pelan Kawalan Hakisan dan Kelodak (ECSP) mengikut garis panduan MSMA 2



BPK 5.2 – KG. JENAGUR



Rajah 3.65: Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.2 - Kg Jenagur



Petunjuk:

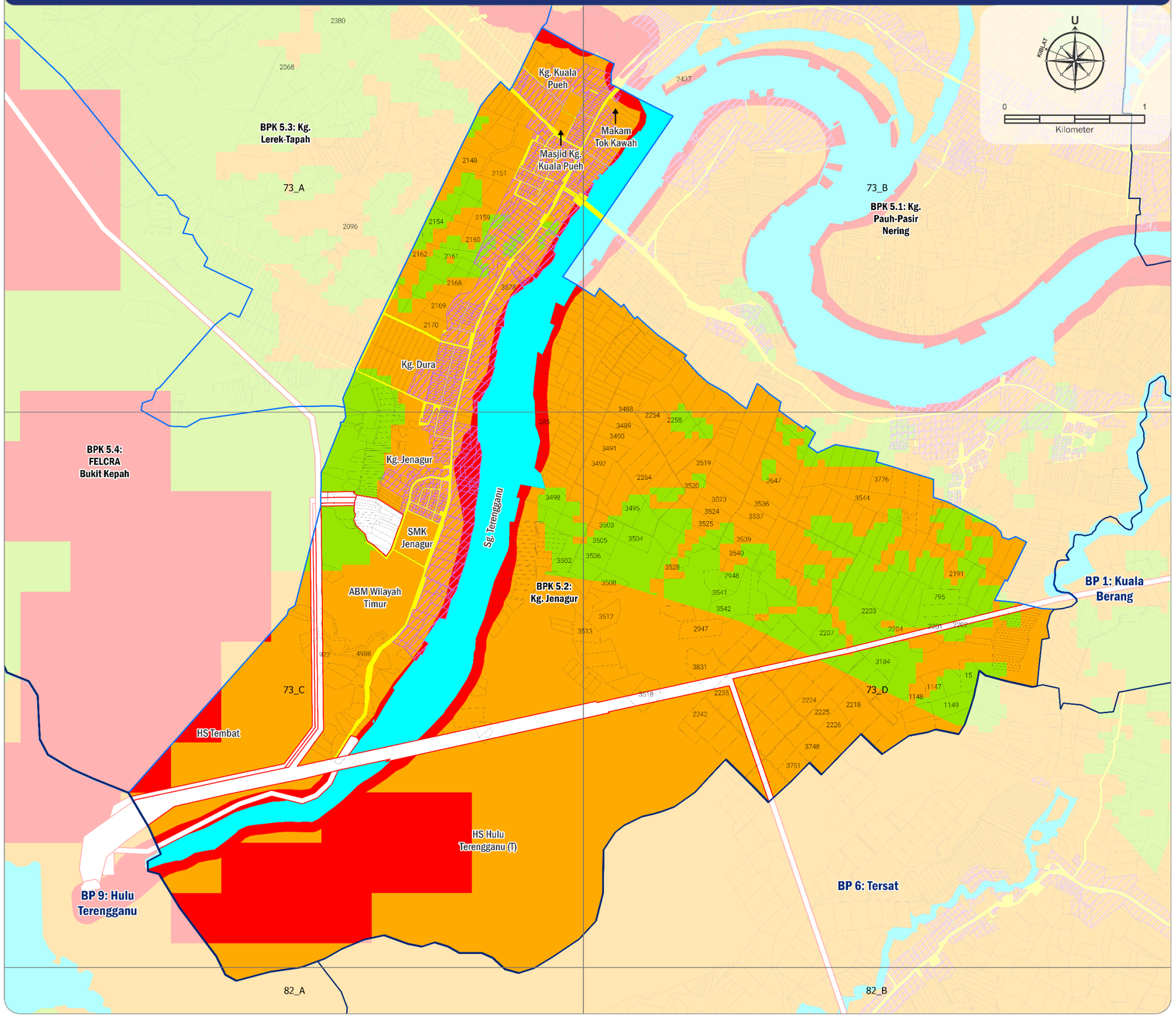
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Zon Penampan Empangan
- Syit Piawai

BPK 5.2 – KG. JENAGUR



Rajah 3.66: Pelan Risiko Bencana BPK 5.2 - Kg. Jenagur



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 Kg. Jenagur

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur (sambungan)

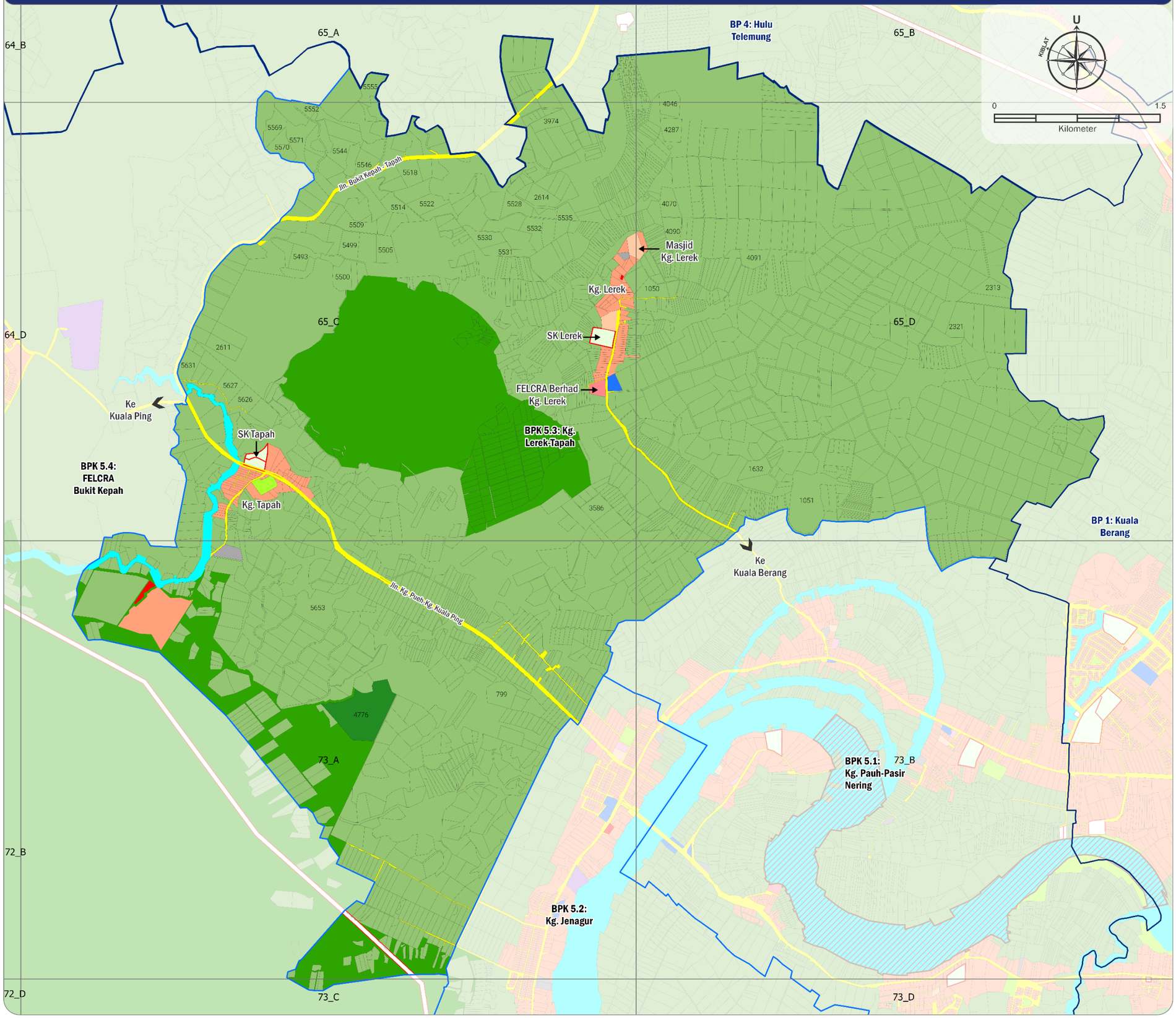
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			

Jadual 3.38: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.2 – Kg. Jenagur (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.2 : KG. JENAGUR					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Pengambilan Pasir Sungai** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Tiada sesiapa pun boleh mengekstrak pasir, bahan batuan dan lain-lain bahan endapan daripada badan air dan rizab sungai tanpa lesen dari LAUT Terengganu 3. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 4. Perubahan ke atas morfologi sungai tidak dibenarkan; 5. Pengambilan pasir hanya dibenarkan pada 1/3 kawasan tengah sungai dari tebing kanan dan tebing kiri sungai; 6. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 1,000 meter di hulu dan hilir dari mana-mana struktur hidraulik; 7. Pengambilan pasir tidak dibenarkan untuk sungai yang mempunyai kelebaran kurang dari 10 meter kecuali sokongan JPS; 8. Pengusaha hendaklah mengemukakan Pelan Kawalan Hakisan dan Kelodak (ECSP) mengikut garis panduan MSMA 2



BPK 5.3 – KG. LEREK - TAPAH



Rajah 3.67: Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.3 - Kg Lerek - Tapah



Petunjuk:

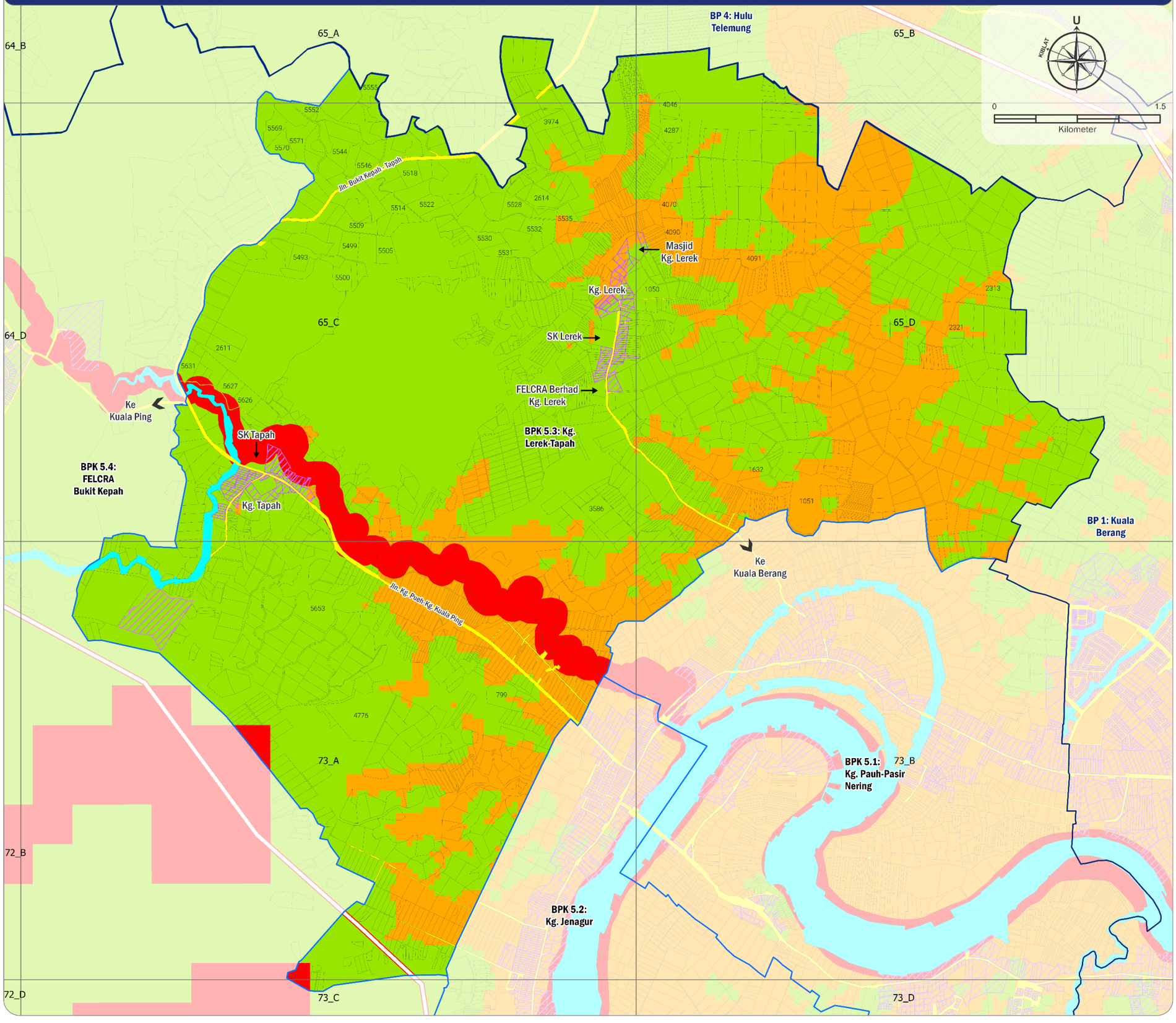
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 5.3 – KG. LEREK - TAPAH



Rajah 3.68: Pelan Risiko Bencana BPK 5.3 - Kg. Lerek - Tapah



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.39: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 – Kg. Lerek – Tapah

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 Kg Lerek - Tapah

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.3 : KG LEREK - TAPAH				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.39: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 – Kg. Lerek – Tapah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.3 : KG LEREK - TAPAH					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.39: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 – Kg. Lerek – Tapah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.3 : KG LEREK - TAPAH					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.39: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 – Kg. Lerek – Tapah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.3 : KG LEREK - TAPAH					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

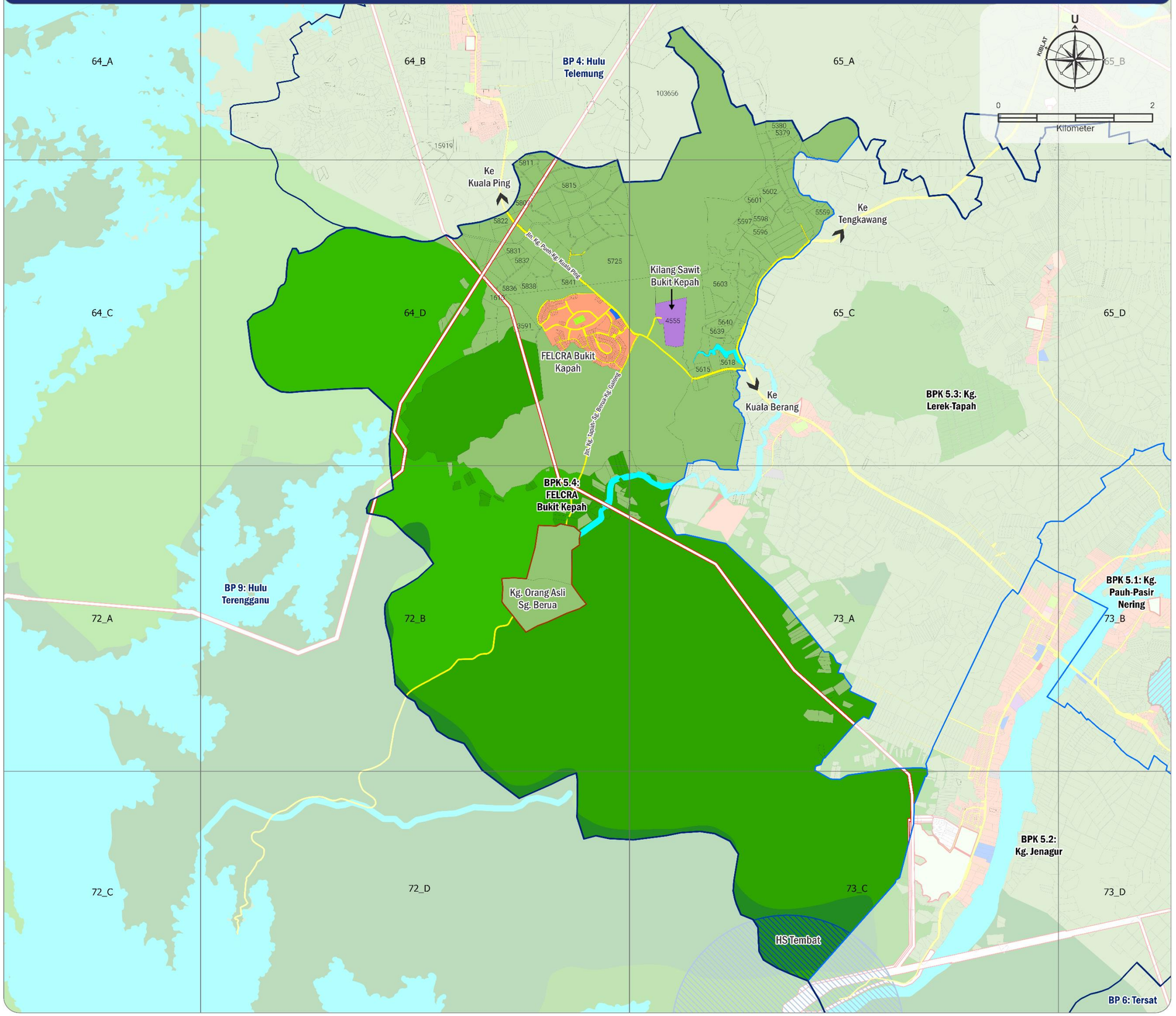
Jadual 3.39: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 – Kg. Lerek – Tapah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.3 : KG LEREK - TAPAH					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

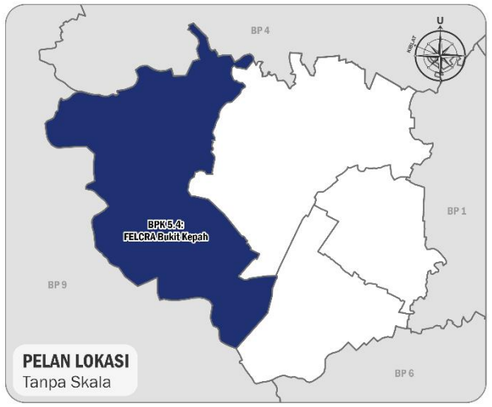
Jadual 3.39: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.3 – Kg. Lerek – Tapah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.3 : KG LEREK - TAPAH					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 5.4 – FELCRA BUKIT KEPAH



Rajah 3.69: Pelan Zon Guna Tanah BPK 5.4 - Felcra Bukit Kepah



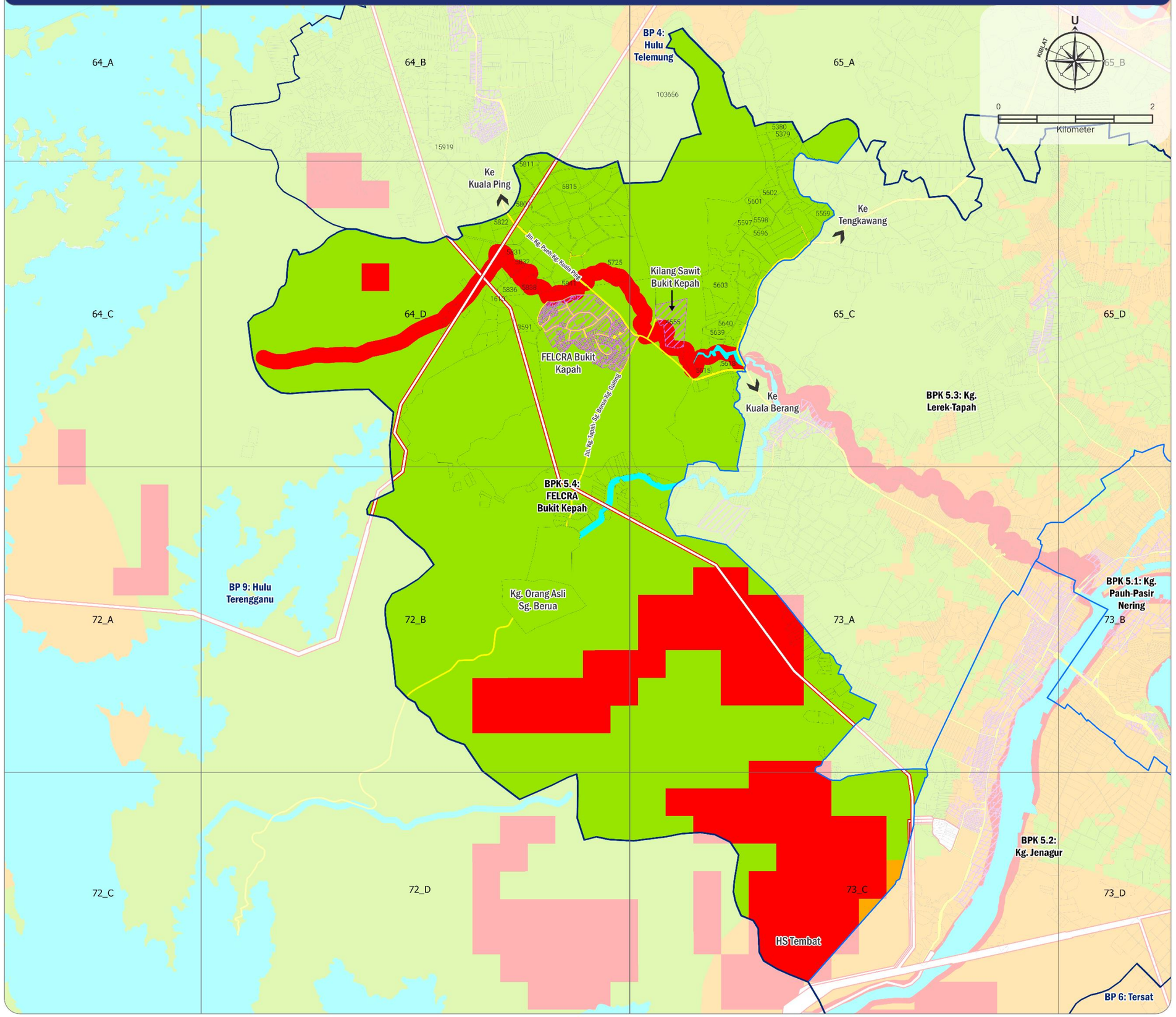
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

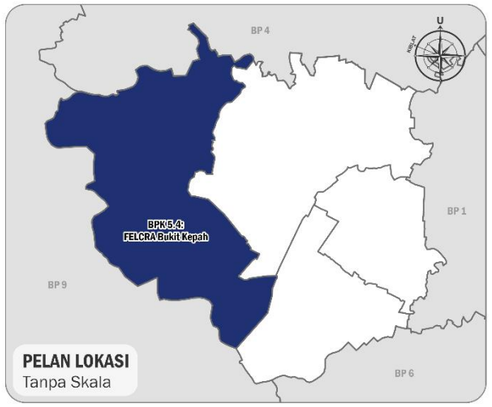
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Zon Penampan Empangan
- Tanah Orang Asli
- Syit Piawai

BPK 5.4 – FELCRA BUKIT KEPAH



Rajah 3.70: Pelan Risiko Bencana BPK 5.4 - Felcra Bukit Kepah



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 FELCRA Bukit Kepah

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Penempatan Tanah Rancangan FELDA/FELCRA/RISDA e) Perumahan Kampung Lain f) Kampung Orang Asli		

Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani (Pertanian) b) Pembuatan Lain yang Melibatkan Produk Kelapa Sawit	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.

Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G6 - Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			

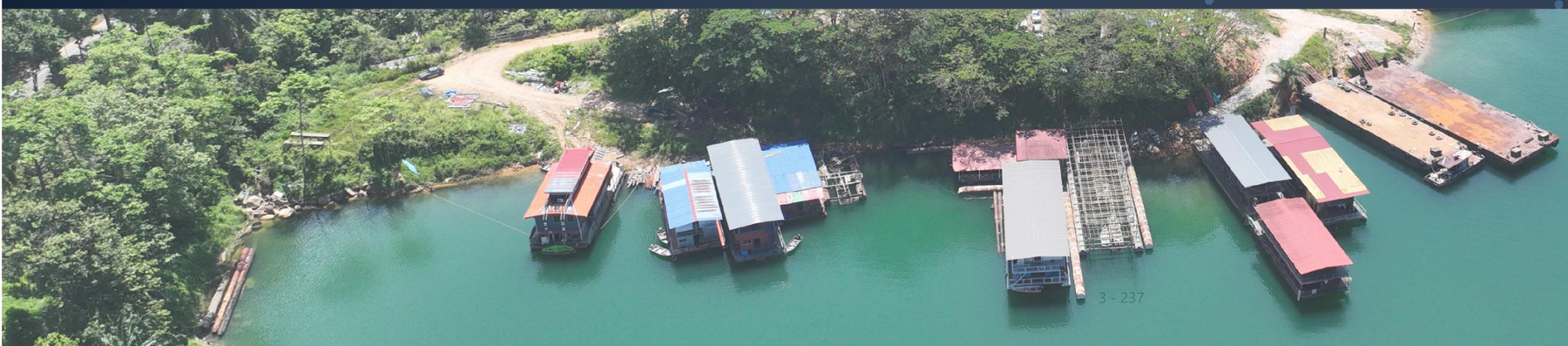
Jadual 3.40: Kelas Kegunaan Tanah BPK 5.4 – FELCRA Bukit Kepah (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 5.4 : FELCRA BUKIT KEPAH					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.



BLOK PERANCANGAN 6 (BP 6)

TERSAT



BLOK PERANCANGAN 6 : TERSAT

Blok Perancangan 6 : Tersat (BP6) adalah keseluruhan daripada mukim Tersat dengan keluasan 18,968.00 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP6 adalah hutan seluas 12,290.66 hektar (64.80%) diikuti dengan pertanian seluas 5,602.19 hektar (29.53%) dan perumahan seluas 464.67 hektar (2.45%). BP6 dibahagikan kepada 4 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

Jadual 3.41: Blok Perancangan Kecil bagi BP4 Hulu Telemung

BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
6.1	Kg Bukit Gemuroh – Kg Kemat	2,215.21
6.2	Kg Padang Setar – Cheting	3,245.51
6.3	Sekayu	1,683.89
6.4	Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan	11,823.39
	Jumlah Keseluruhan	**18,968.00**

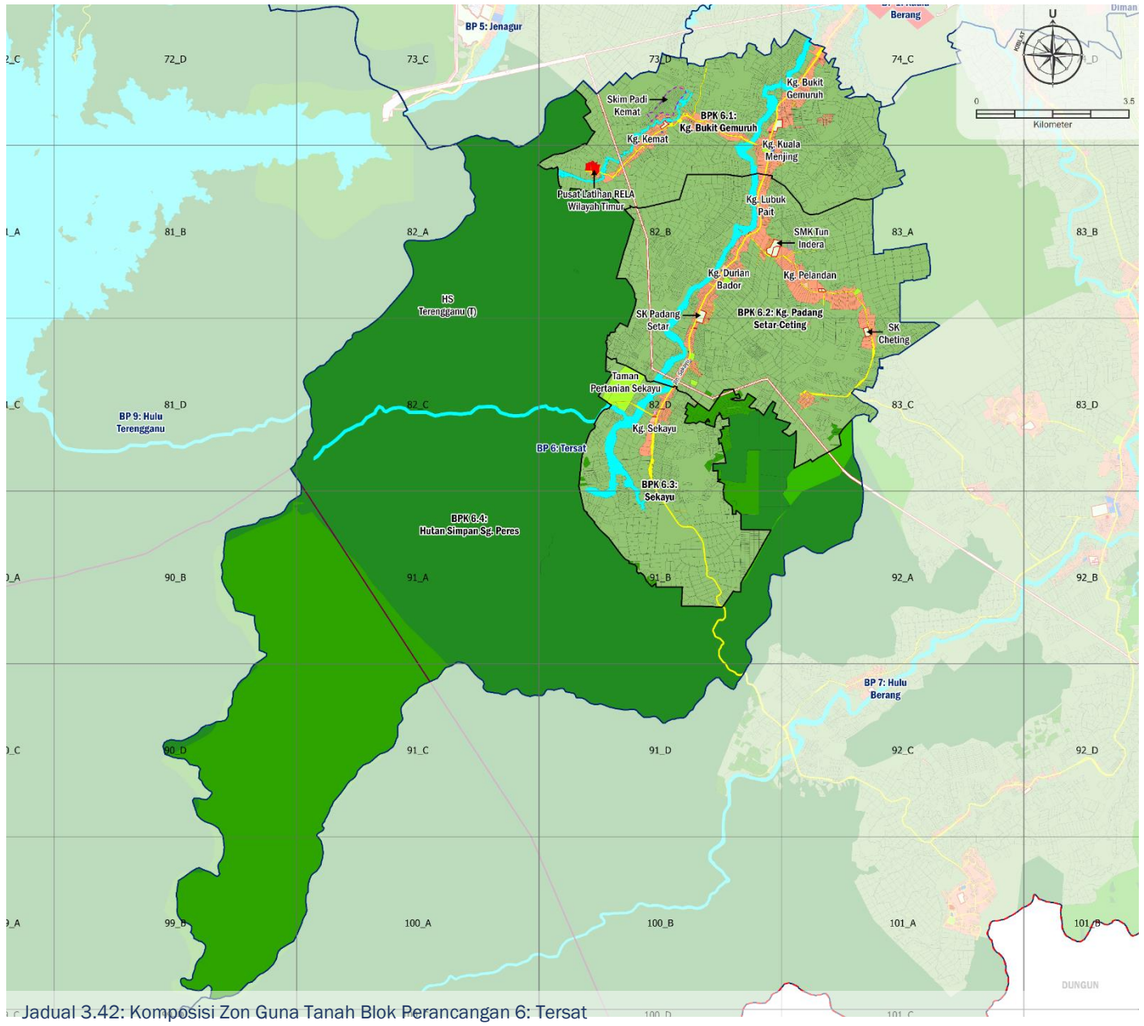
Pembangunan utama BP6 tertumpu di BPK 6.1 Kg Bukit Gemuroh. Dari segi taburan penduduk, BP6 mempunyai taburan penduduk seramai 4,048 orang dengan kedapatan kurang 50 orang penduduk per kilometer. BP6 mempunyai beberapa penempatan desa iaitu Kg Bukit Gemuroh, Kg Kemat, Kg Lubuk Parit dan Kg Sekayu.

Pembangunan yang dirancang untuk BP6 fokus kepada pembangunan kawasan petanian dengan memberi tumpuan kepada pembangunan semula taman rekreasi sekayu menjadi kawasan perkhemahan tropical resort sekayu, taman pertanian negeri sekayu. Taman pertanian sekayu akan dibangunkan dengan kawasan rekreasi yang lengkap dan terancang serta meningkatkan imej sekayu sebagai salah satu destinasi pelancongan di Daerah Hulu Terengganu.

Cadangan Pembangunan Semula Taman Rekreasi Sekayu

Konsep **MEMELIHARA KEHIJAUAN DAN BERIADAH** diterapkan bagi mengekalkan keunikan sedia ada. Pelbagai kemudahan rekreasi dan perkhemahan dicadangkan yang mana ianya dapat meningkatkan ekonomi setempat dan memberikan peluang pekerjaan kepada penduduk.

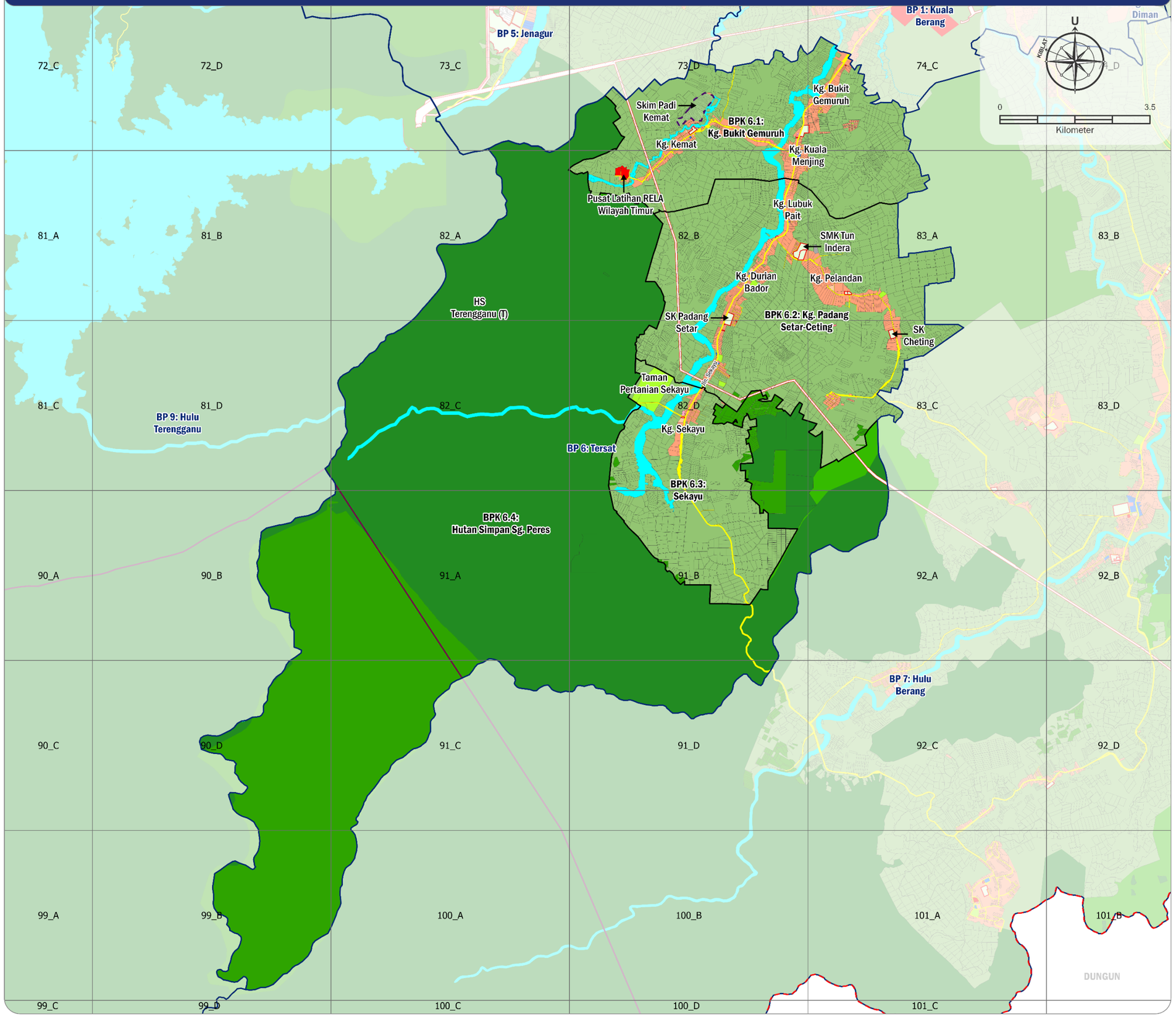




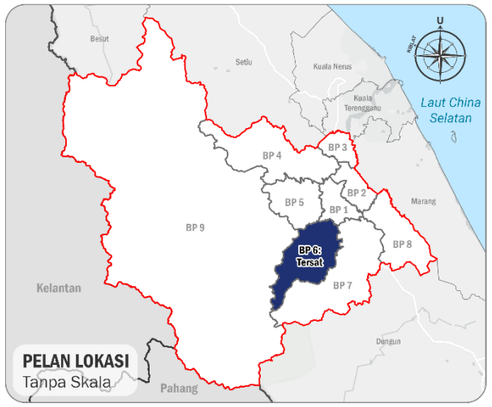
Jadual 3.42: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 6: Tersat

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	464.67	2.45
2	Komersial	4.69	0.02
3	Industri	-	-
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	38.62	0.20
5	Infrastruktur dan Utiliti	52.13	0.27
6	Pengangkutan	117.11	0.62
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	65.39	0.34
	Jumlah Tepu Bina	**742.61**	**3.92**
8	Hutan	12,290.66	64.80
9	Pertanian	5,602.19	29.53
10	Badan Air	332.54	1.75
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**18,225.39**	**96.08**
	Jumlah Keseluruhan	**18,968.00**	**100.00**

BP 6 – TERSAT



Rajah 3.71: Pelan Zon Guna Tanah BP 6 - Tersat



Petunjuk:

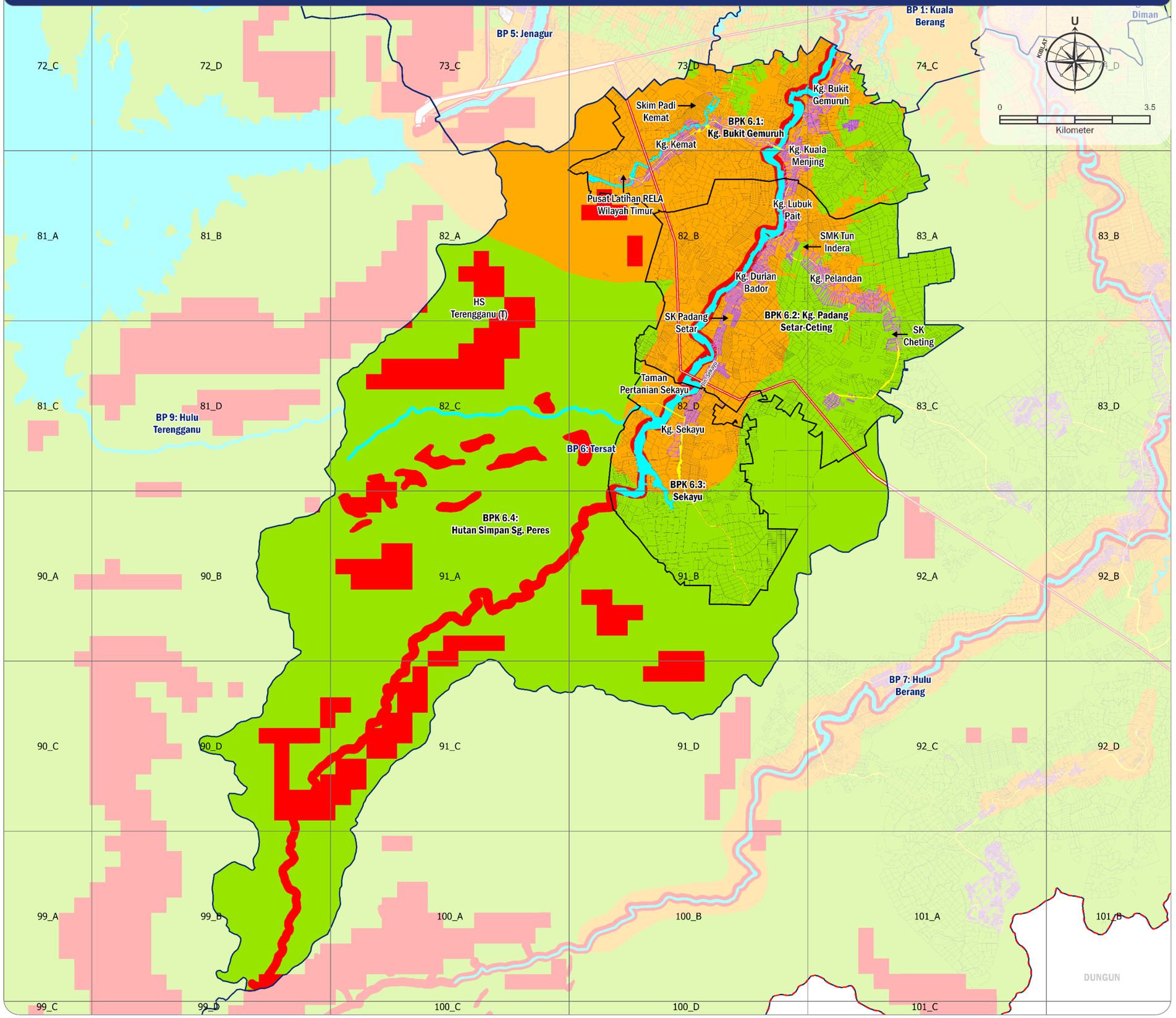
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air
- Padi

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Keselamatan
- Kemudahan Awam

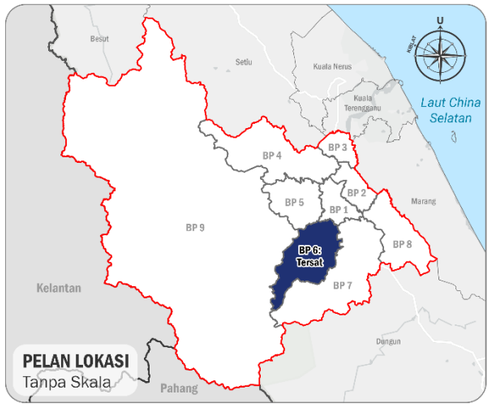
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Skim Padi Kemat
- Svit Piawai
- Sempadan Taman Negara Terengganu

BP 6 – TERSAT



Rajah 3.72: Pelan Risiko Bencana BP 6 - Tersat

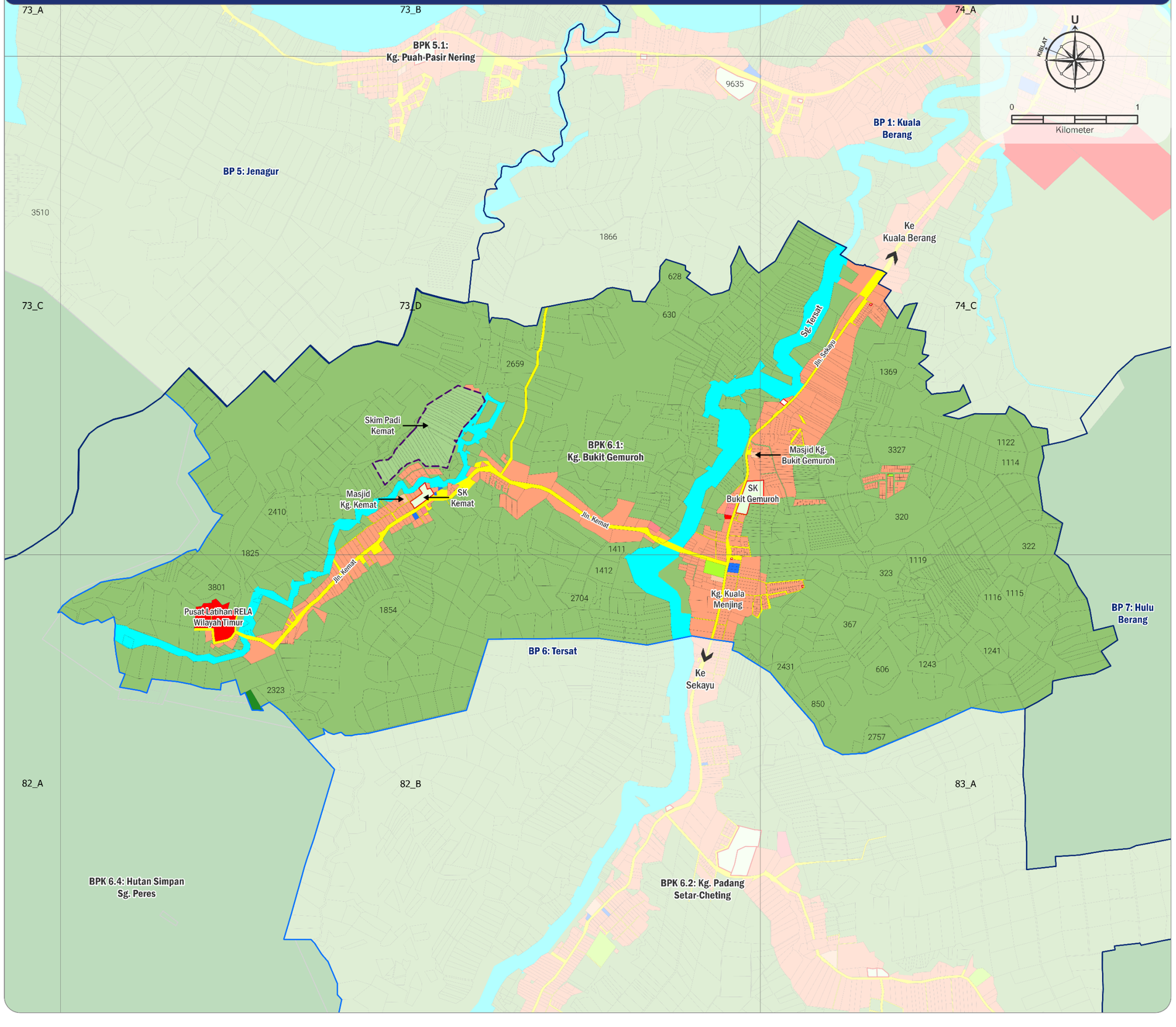


Petunjuk:

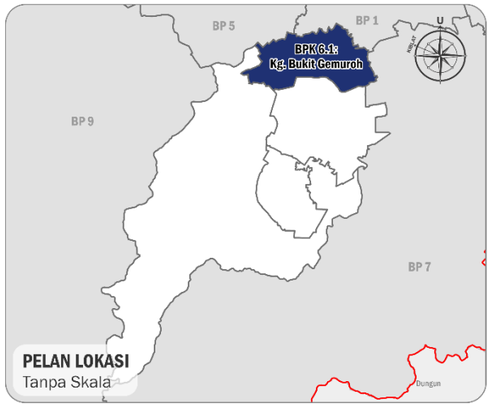
Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentas
- Badan Air
- Pengangkutan

BPK 6.1 – KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT



Rajah 3.73: Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.1 - Kg. Bukit Gemuroh – Kg. Kemat



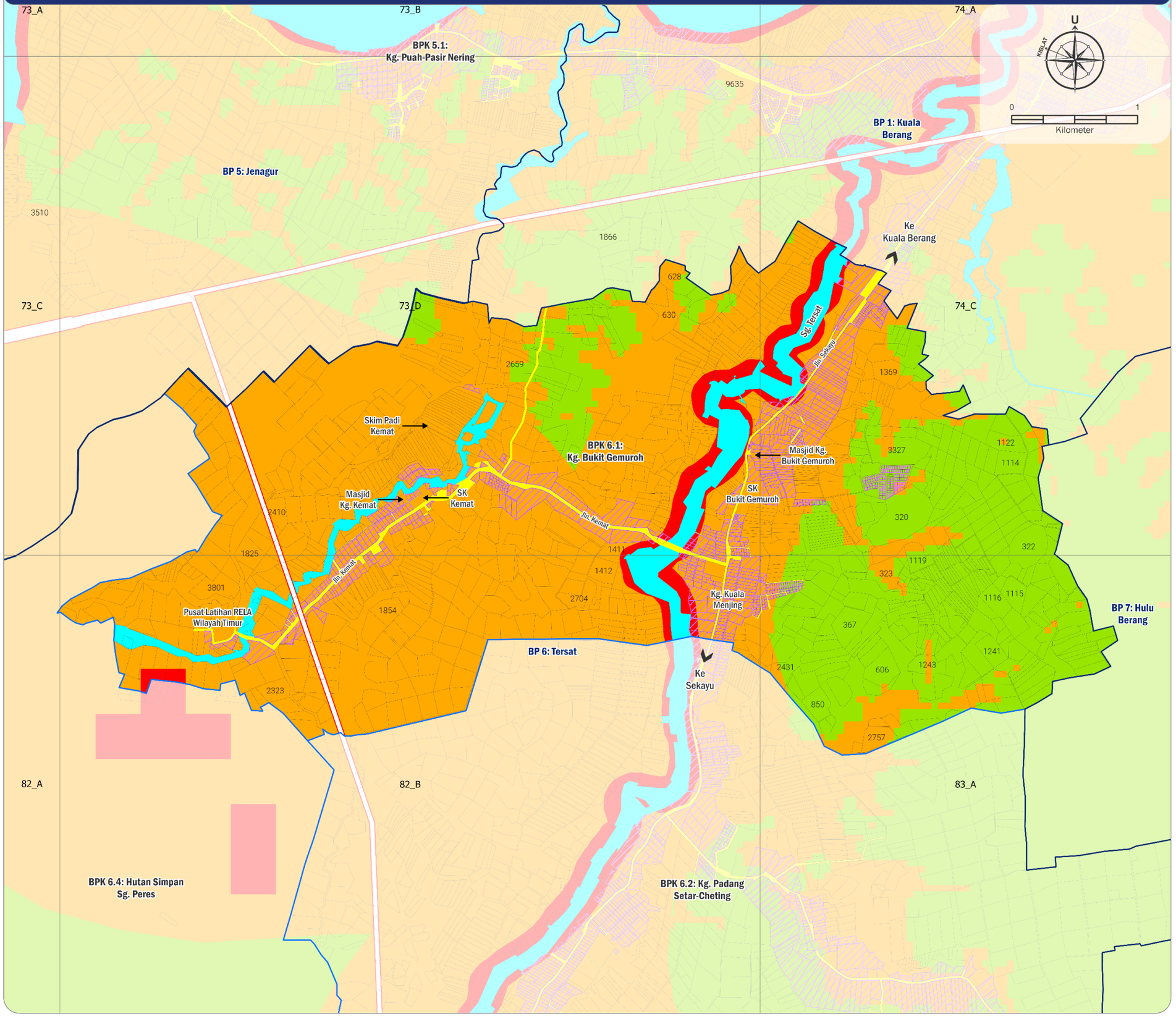
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Hutan
- Badan Air
- Padi

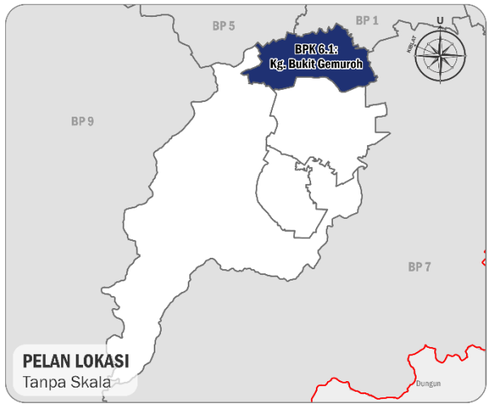
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Skim Padi Kemat
- Syit Piawai

BPK 6.1 – KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT



Rajah 3.74: Pelan Risiko Bencana BPK 6.1 - Kg. Bukit Gemuroh - Kg. Kemat



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.43: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 – Kg. Bukit Gemuroh - Kg. Kemat

Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 Kg Bukit Gemuroh – Kg. Kemat

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.1 : KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.43: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 – Kg. Bukit Gemuroh - Kg. Kemat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.1 : KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.43: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 – Kg. Bukit Gemuroh - Kg. Kemat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.1 : KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

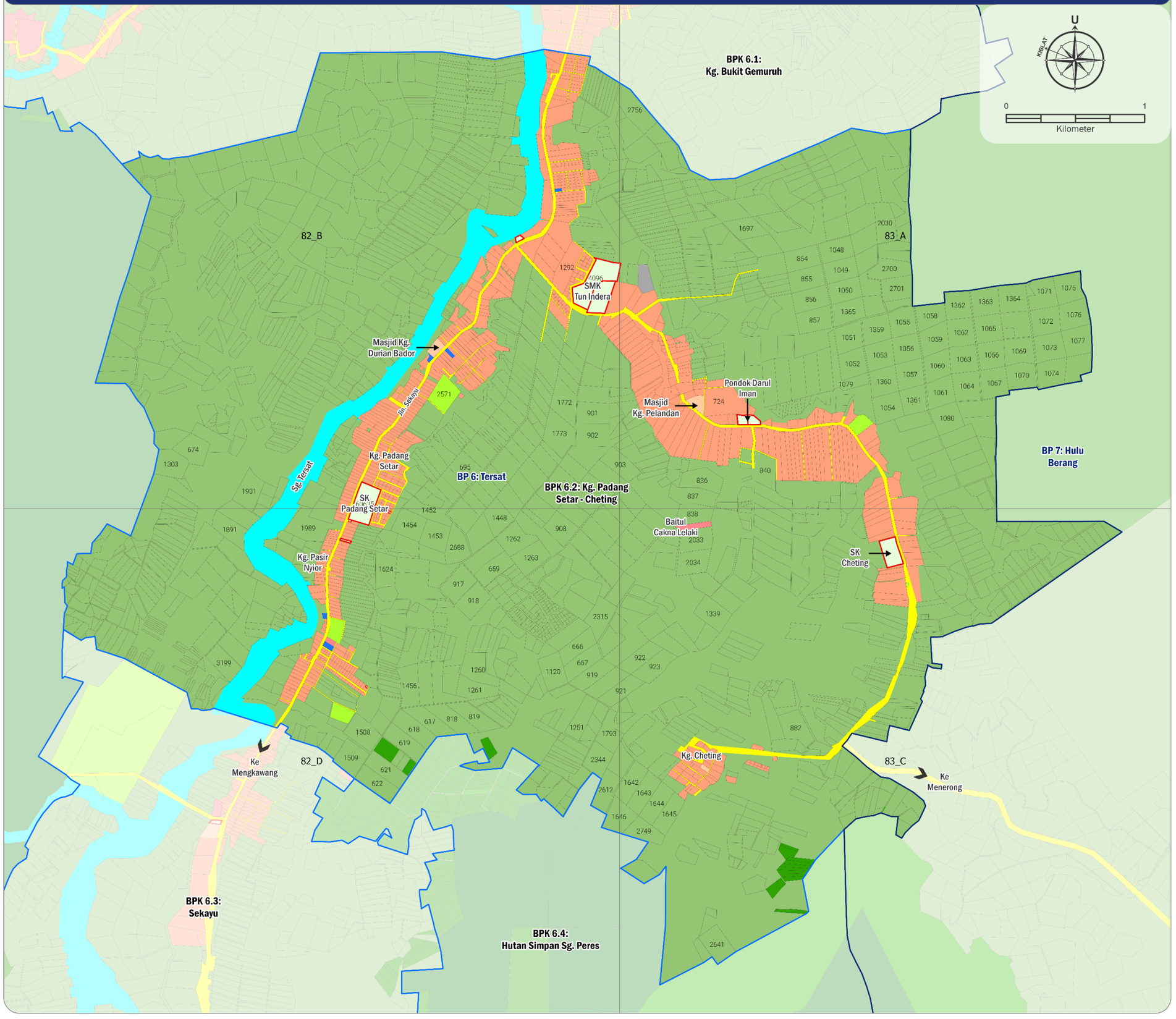
Jadual 3.43: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 – Kg. Bukit Gemuroh - Kg. Kemat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.1 : KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

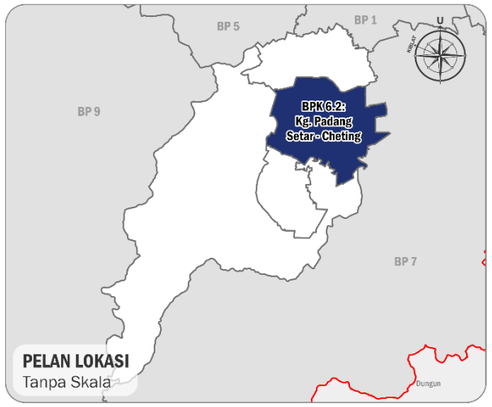
Jadual 3.43: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.1 – Kg. Bukit Gemuroh - Kg. Kemat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.1 : KG. BUKIT GEMUROH – KG. KEMAT					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Kawasan Skim Padi** 1. Tiada penukaran jenis tanaman dibenarkan di kawasan padi dan tidak dibenarkan menukar syarat kepada bangunan di dalam kawasan Skim Padi Gaung (BPK 1.4), Paya Rapat (BPK 4.1), Kemat (BPK 6.1), Paya Lasir (BPK 4.2) .Sebarang pembangunan tertakluk kepada keputusan PBN. 2. Bagi mana-mana tanah yang dizonkan sebagai guna tanah pertanian untuk skim padi adalah tidak digalakkan untuk sebarang pemajuan selain bagi maksud pertanian kecuali di dalam sesuatu keadaan yag tersangat Istimewa dan tidak menjejaskan sistem pengairan sedia ada serta mendapat sokongan Jabatan Pertanian dan Jabatan Pengairan dan Saliran. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 6.2 – KG. PADANG SETAR - CHETING



Rajah 3.75: Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar - Cheting



Petunjuk:

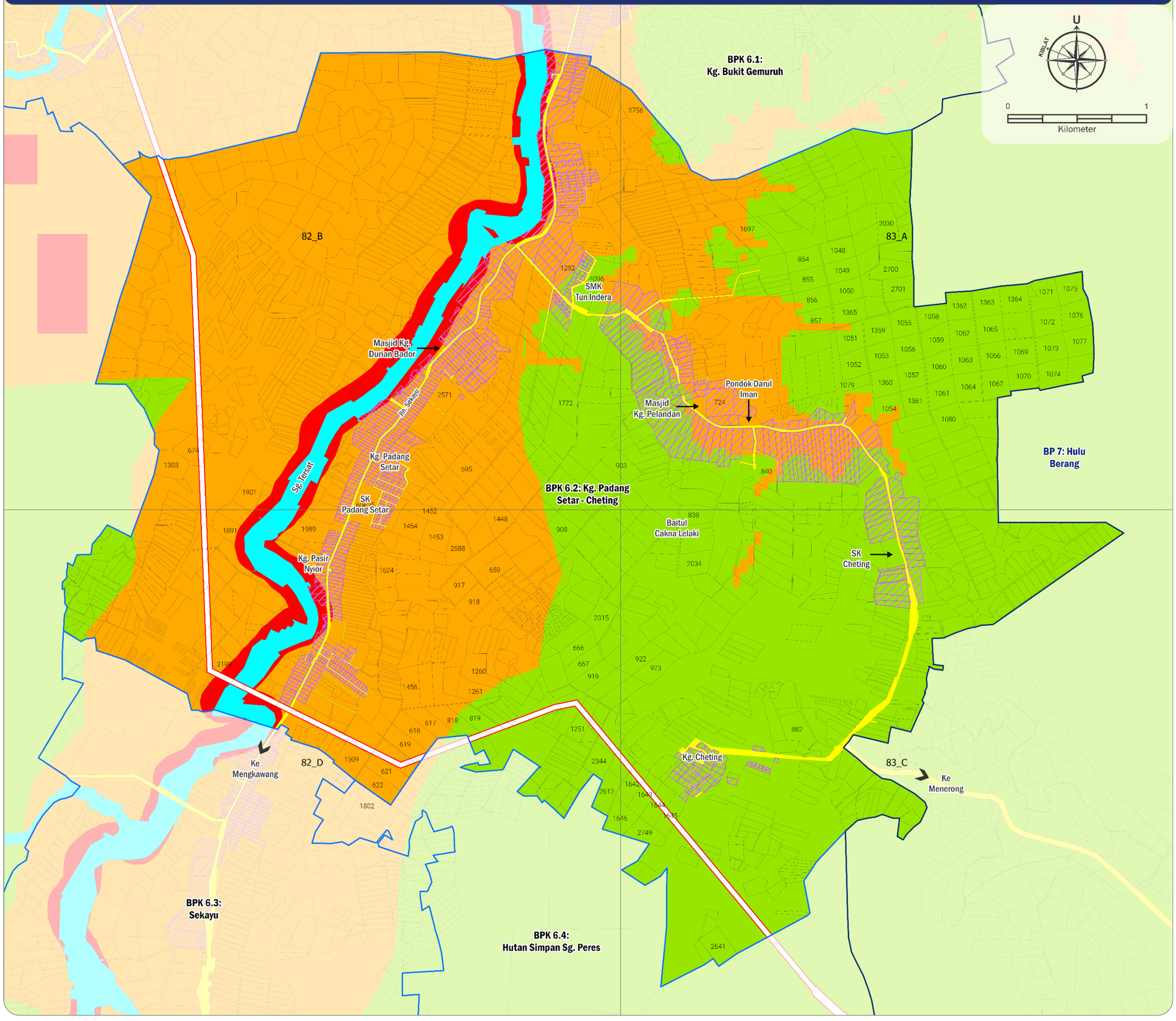
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Rumah Persatuan/Pertubuhan

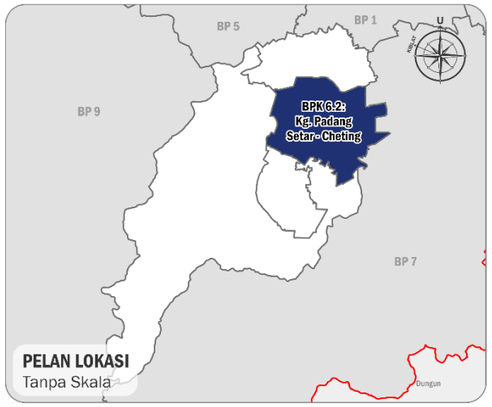
Hutan
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 6.2 – KG. PADANG SETAR - CHETING



Rajah 3.76: Pelan Risiko Bencana BPK 6.2 - Kg. Padang Setar - Cheting



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 Kg. Padang Setar - Cheting

Jadual 3.44: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar – Cheting

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.2 : KG. PADANG SETAR - CHETING				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.44: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar – Cheting (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.2 : KG. PADANG SETAR - CHETING					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.44: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar – Cheting (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.2 : KG. PADANG SETAR - CHETING					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.44: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar – Cheting (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.2 : KG. PADANG SETAR - CHETING					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

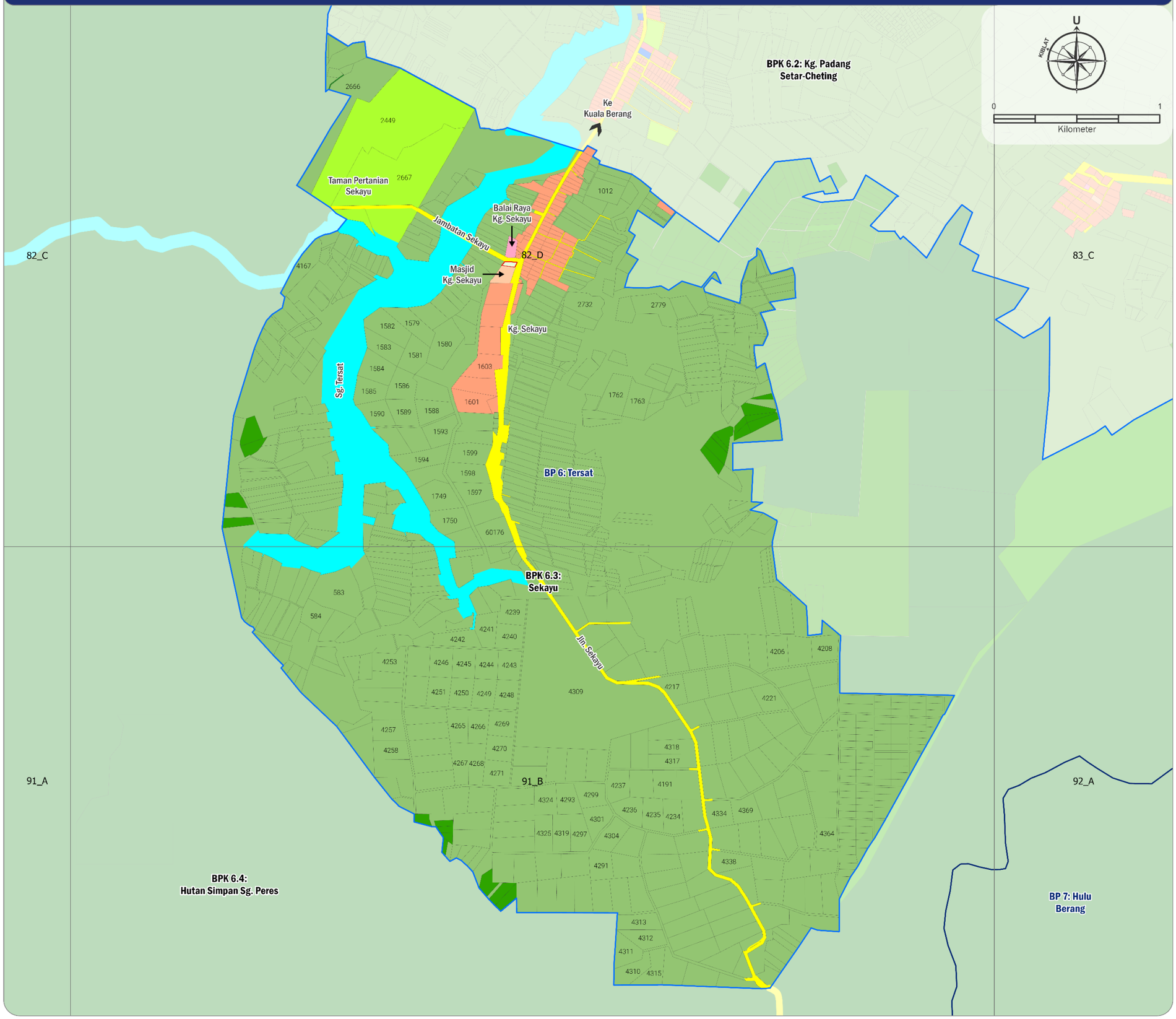
Jadual 3.44: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar – Cheting (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.2 : KG. PADANG SETAR - CHETING					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Kawasan Skim Padi** 1. Tiada penukaran jenis tanaman dibenarkan di kawasan padi dan tidak dibenarkan menukar syarat kepada bangunan di dalam kawasan Skim Padi Gaung (BPK 1.4), Paya Rapat (BPK 4.1), Kemat (BPK 6.1), Paya Lasir (BPK 4.2) .Sebarang pembangunan tertakluk kepada keputusan PBN. 2. Bagi mana-mana tanah yang dizonkan sebagai guna tanah pertanian untuk skim padi adalah tidak digalakkan untuk sebarang pemajuan selain bagi maksud pertanian kecuali di dalam sesuatu keadaan yag tersangat Istimewa dan tidak menjejaskan sistem pengairan sedia ada serta mendapat sokongan Jabatan Pertanian dan Jabatan Pengairan dan Saliran. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.44: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.2 – Kg. Padang Setar – Cheting (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.2 : KG. PADANG SETAR - CHETING					
I - Hutan	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 6.3 – SEKAYU



Rajah 3.77: Pelan Zon Guna Tanah BPK 6.3 - Sekayu



Petunjuk:

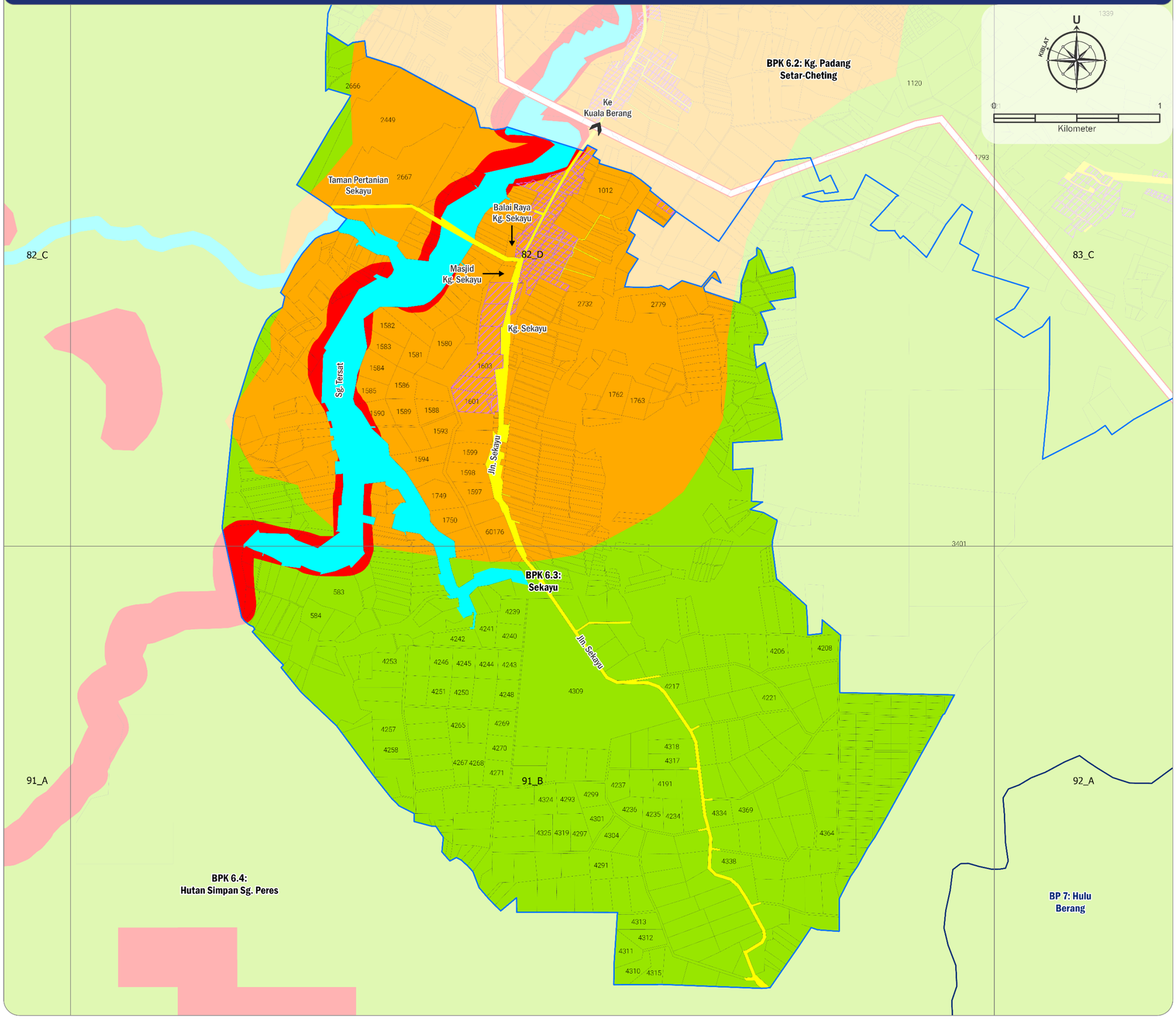
Guna Tanah
- Perumahan
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Keagamaan
- Kemudahan Awam

Hutan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)

BPK 6.3 – SEKAYU



Rajah 3.78: Pelan Risiko Bencana BPK 6.3 - Sekayu



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.45: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 Sekayu

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.3 : SEKAYU				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G8 –Pembetungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.45: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.3 : SEKAYU					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.45: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.3 : SEKAYU					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Taman Pertanian Negeri Sekayu dibangunkan bagi tujuan agro pelancongan, eko-pelancongan dan edu-pelancongan.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.45: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.3 : SEKAYU					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

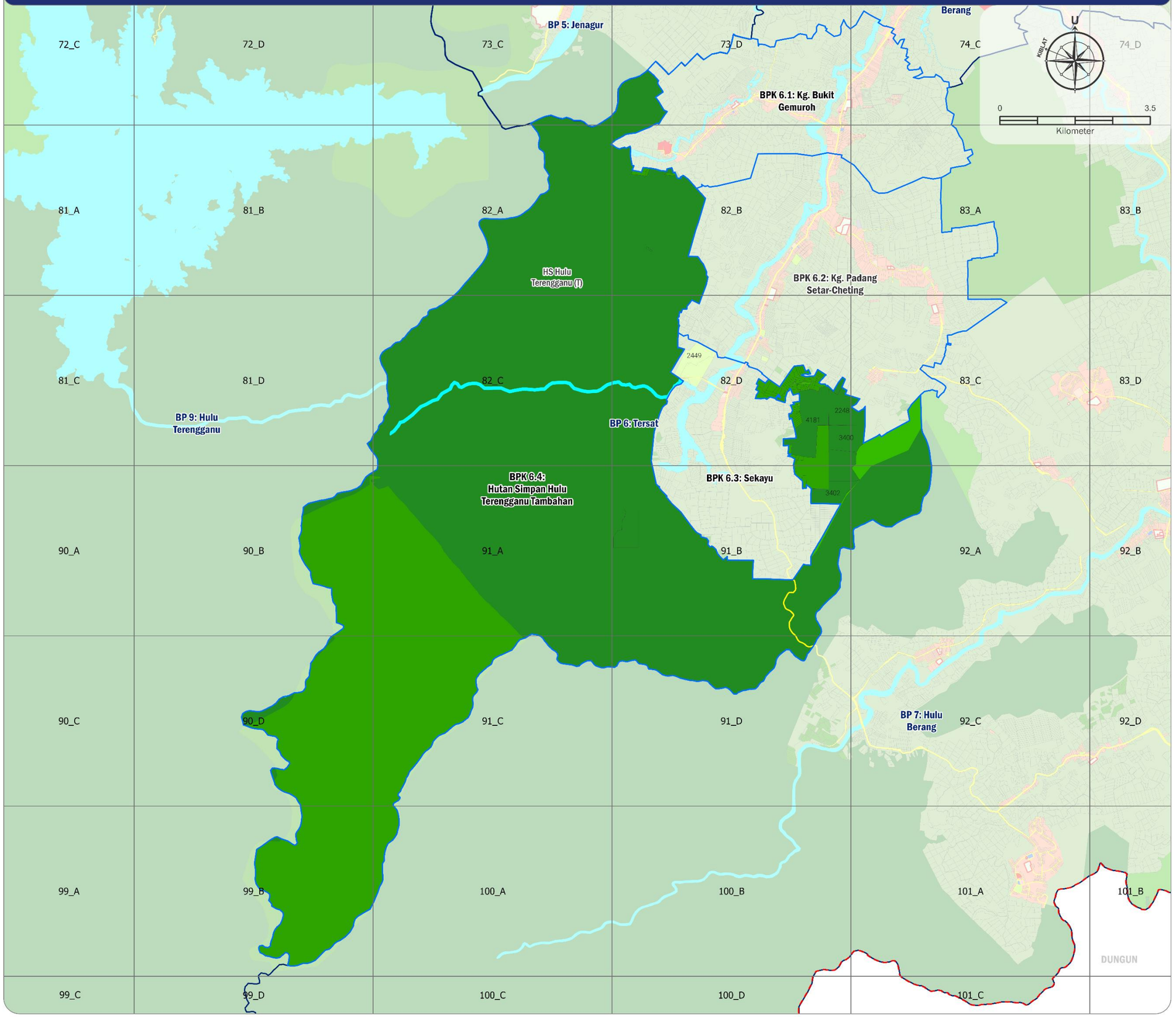
Jadual 3.45: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.3 : SEKAYU					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Padi c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.45: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.3 – Sekayu (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.3 : SEKAYU					
I - Hutan	I3 – Kawasan Berhutan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 6.4 – HUTAN SIMPAN HULU TERENGGANU TAMBAHAN



Rajah 3.79 Pelan Zon Guna Tanah BP 6.4 – Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan



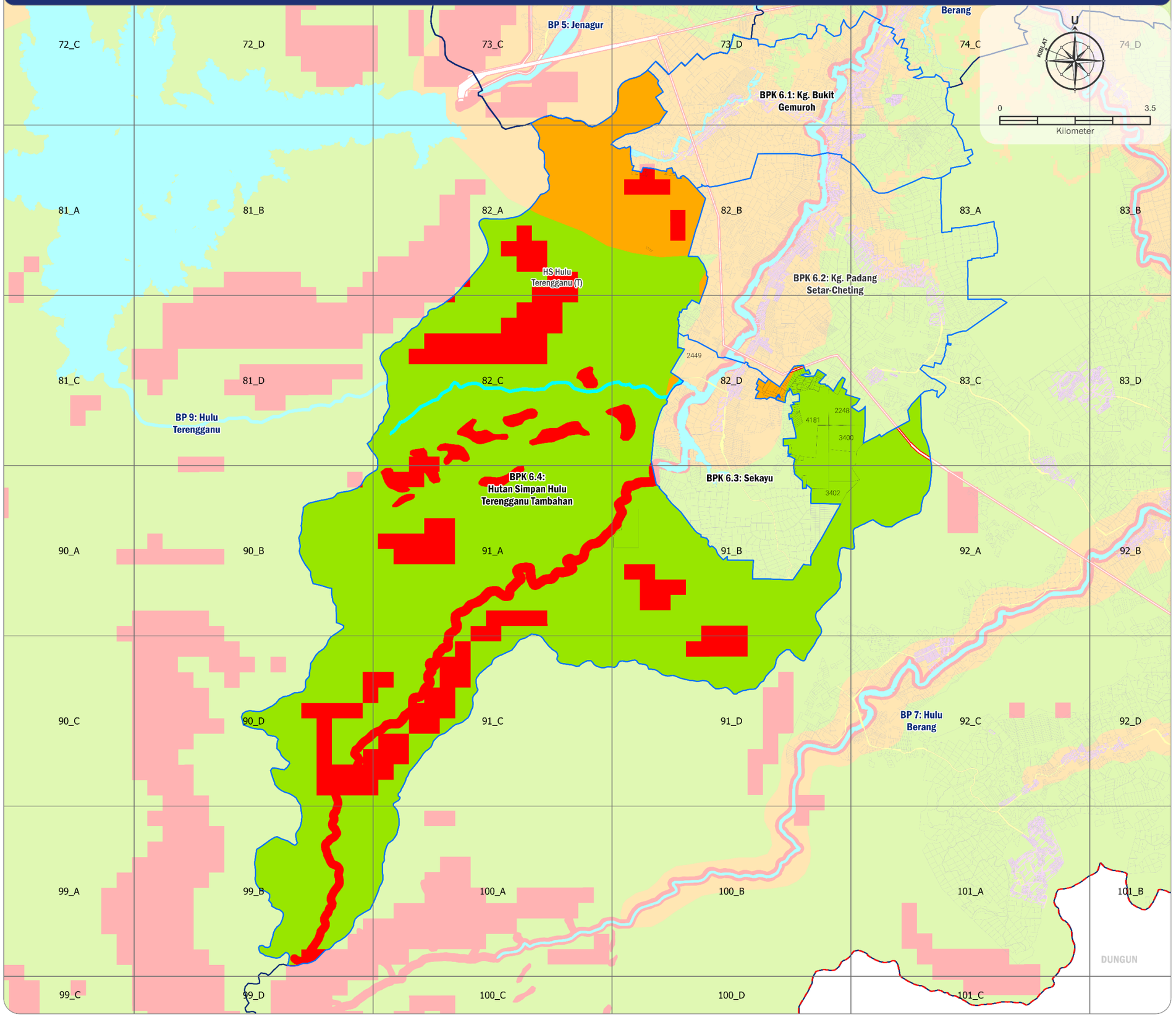
Petunjuk:

Guna Tanah
- Pengangkutan
- Badan Air

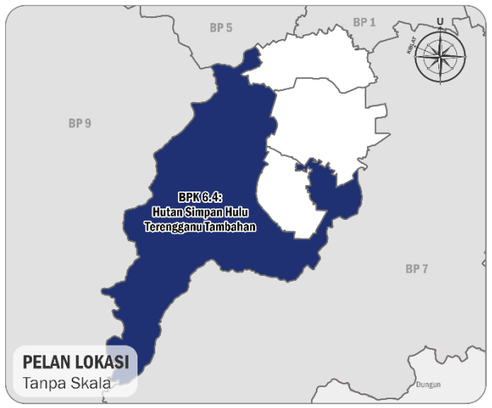
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 6.4 – HUTAN SIMPAN HULU TERENGGANU TAMBAHAN



Rajah 3.80: Pelan Risiko Bencana BP 6.4 - Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.46: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.4 – Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.4 Hutan Simpan Hulu Terengganu (T)

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.4 : HUTAN SIMPAN HULU TERENGGANU TAMBAHAN					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN.
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			

Jadual 3.46: Kelas Kegunaan Tanah BPK 6.4 – Hutan Simpan Hulu Terengganu Tambahan (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 6.4 : HUTAN SIMPAN HULU TERENGGANU TAMBAHAN					
I - Hutan	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BLOK PERANCANGAN 7 (BP 7)

HULU BERANG



BLOK PERANCANGAN 7 : HULU BERANG

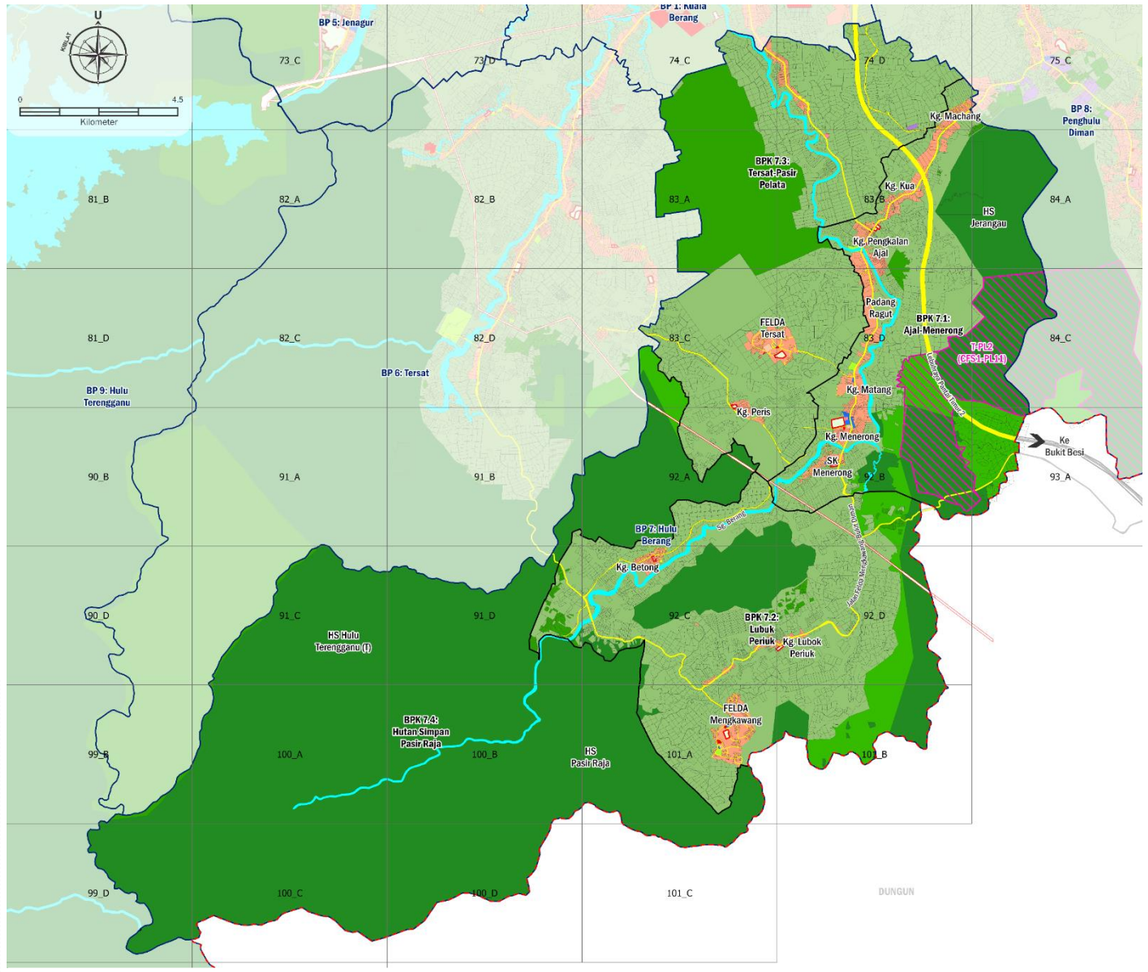
Blok Perancangan 7 : Hulu Berang (BP7) adalah keseluruhan daripada mukim Hulu Berang dengan keluasan 32,155.90 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP7 adalah hutan seluas 19,309.90 hektar (60.05%) diikuti dengan pertanian seluas 10,893.15 hektar (33.88%) dan perumahan seluas 1,057.51 hektar (3.29%). BP7 dibahagikan kepada 4 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

Jadual 3.47: Blok Perancangan Kecil bagi BP7 Hulu Berang

BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
7.1	Ajal – Menerong	5,669.86
7.2	Lubuk Periuk	6,686.82
7.3	Sekayu	1,683.89
7.4	Hutan Simpan Pasir Raja	13,246.94
	Jumlah Keseluruhan	**32,155.90**

Pembangunan utama BP7 tertumpu di BPK 7.1 Ajal - Menerung. Dari segi taburan penduduk, BP7 mempunyai taburan penduduk seramai 6,060 orang dengan kedapatan kurang 50 orang penduduk per kilometer. BP7 mempunyai beberapa penempatan desa iaitu Kg Machang, Kg Pengkalan Ajal, Kg Menerong, Kg Betong dan Kg Lubuk Periuk.

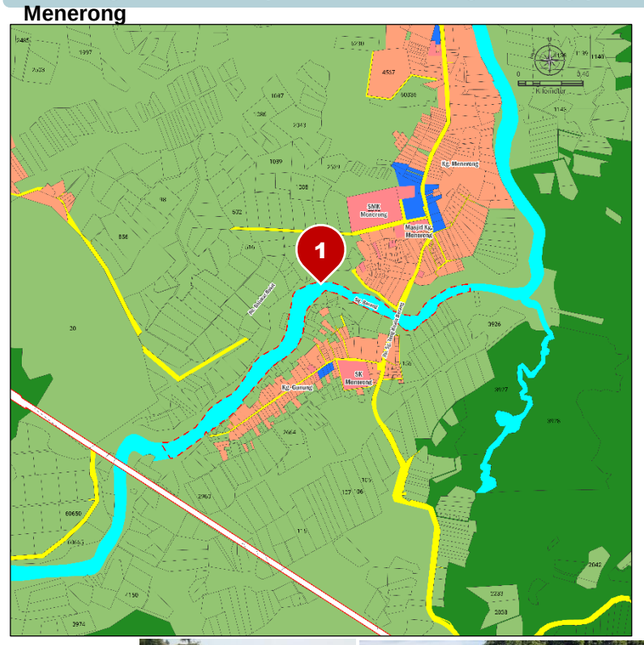
Pembangunan yang dirancang untuk BP7 fokus kepada pembangunan pusat pertumbuhan desa Menerong yang juga memberi perkhidmatan dan kemudahan bagi penduduk sekitar Menerong. Terdapat juga cadangan bagi membangunkan Program Inap Desa di Kg Menerong serta pembangunan landskap dan rekreasi Sungai Berang (Little Amazon). Cadangan ini dapat mengembalikan semula imej Little Amazon sebagai salah satu produk pelancongan di daerah ini serta meningkatkan peluang ekonomi untuk penduduk.



Jadual 3.48: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 7: Hulu Berang

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	1,057.51	3.29
2	Komersial	10.72	0.03
3	Industri	3.88	0.01
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	46.09	0.14
5	Infrastruktur dan Utiliti	44.10	0.14
6	Pengangkutan	415.06	1.29
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	11.88	0.04
	Jumlah Tepu Bina	**1,589.24**	**4.92**
8	Hutan	19,309.90	60.05
9	Pertanian	10,893.15	33.88
10	Badan Air	363.61	1.13
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**30,566.66**	**95.06**
	Jumlah Keseluruhan	**32,155.90**	**100.00**

Pembangunan Landskap dan Rekreasi Sungai Berang (Little Amazon) Menerong



Konsep **PEMELIHARAAN SUNGAI DAN BERIADAH** diterapkan bagi menjamin keunikan sedia ada dapat dikekalkan di samping ciri-ciri keselamatan turut diambil kira.

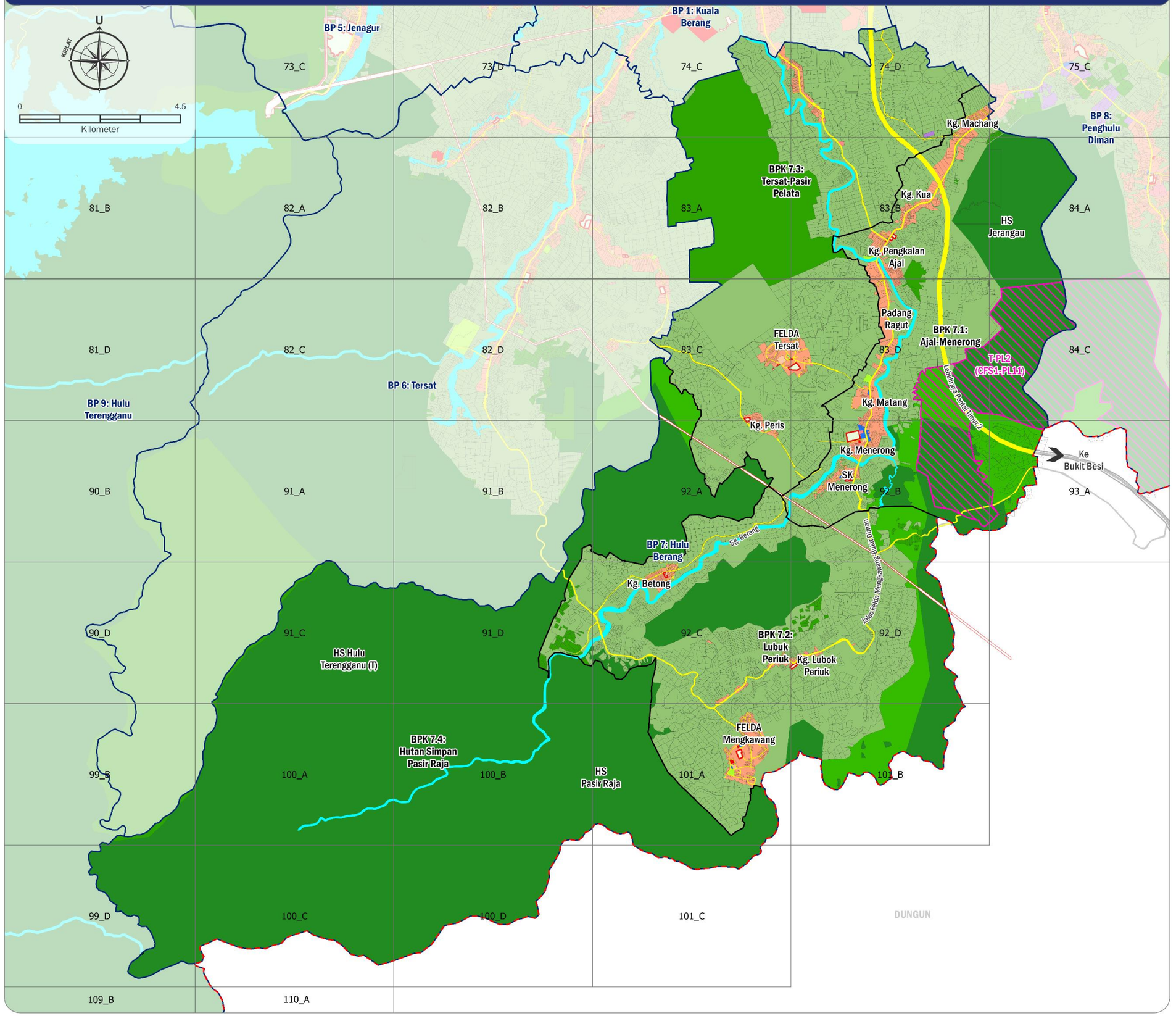
Pelbagai kemudahan rekreasi dan perkhemahan dicadangkan yang mana ianya dapat meningkatkan ekonomi setempat dan memberikan peluang pekerjaan kepada penduduk.



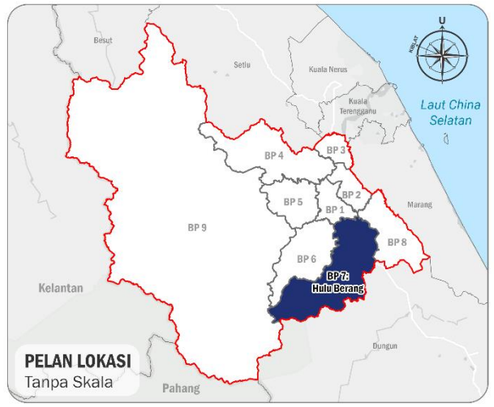


Contoh rekabentuk jeti dan pontoon

BP 7 – HULU BERANG



Rajah 3.81: Pelan Zon Guna Tanah BP 7 - Hulu Berang



Petunjuk:

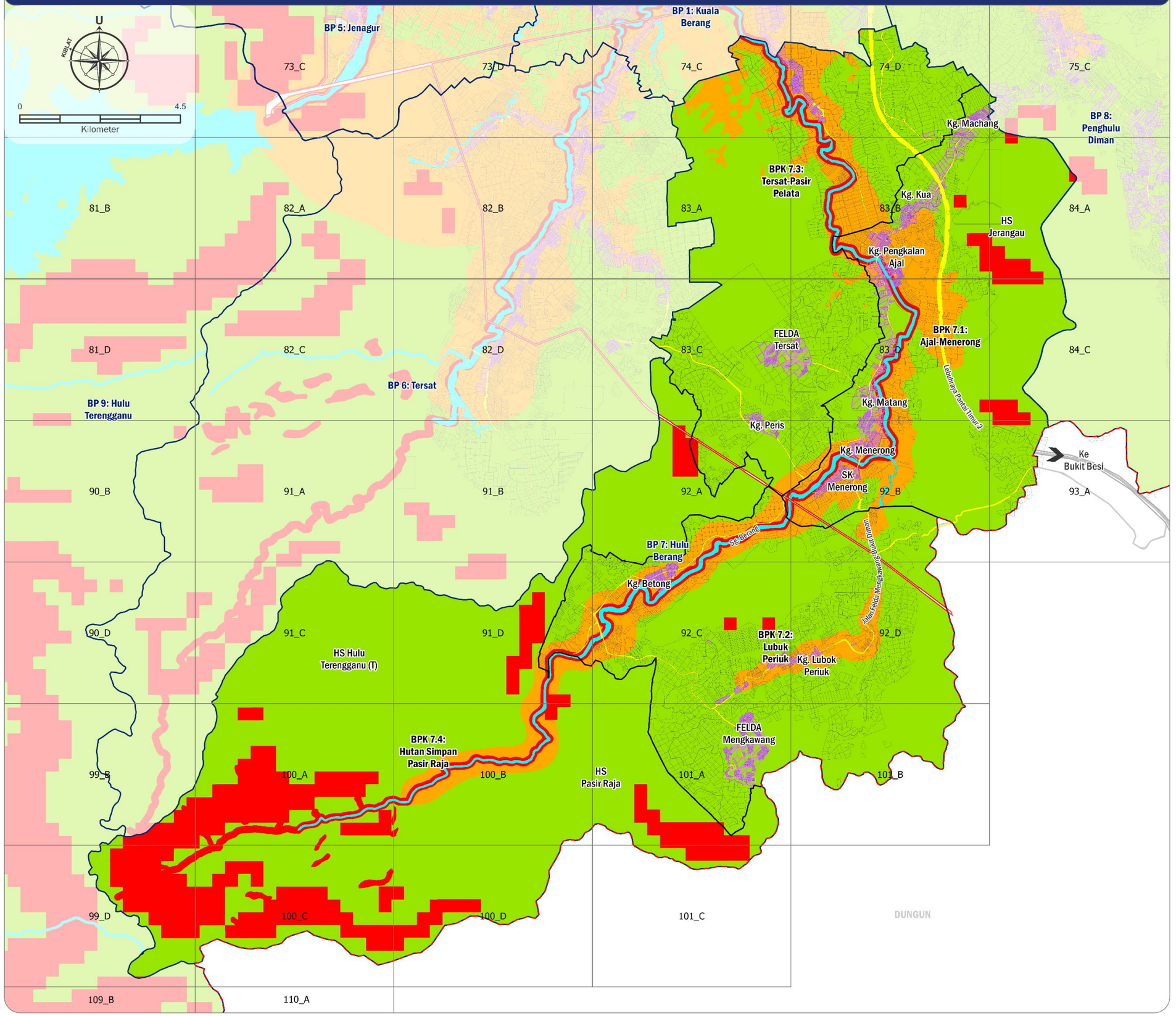
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

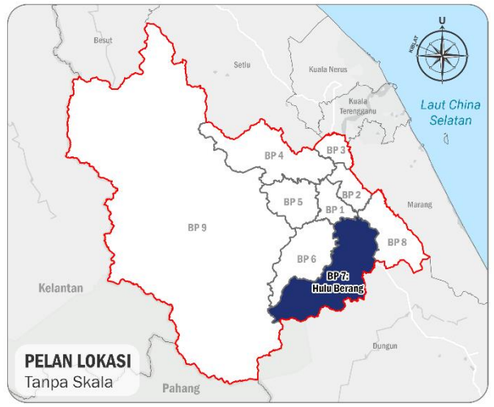
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Central Forest Spince (CFS)
- Syit Piawai

BP 7 – HULU BERANG



Rajah 3.82: Pelan Risiko Bencana BP 7 - Hulu Berang

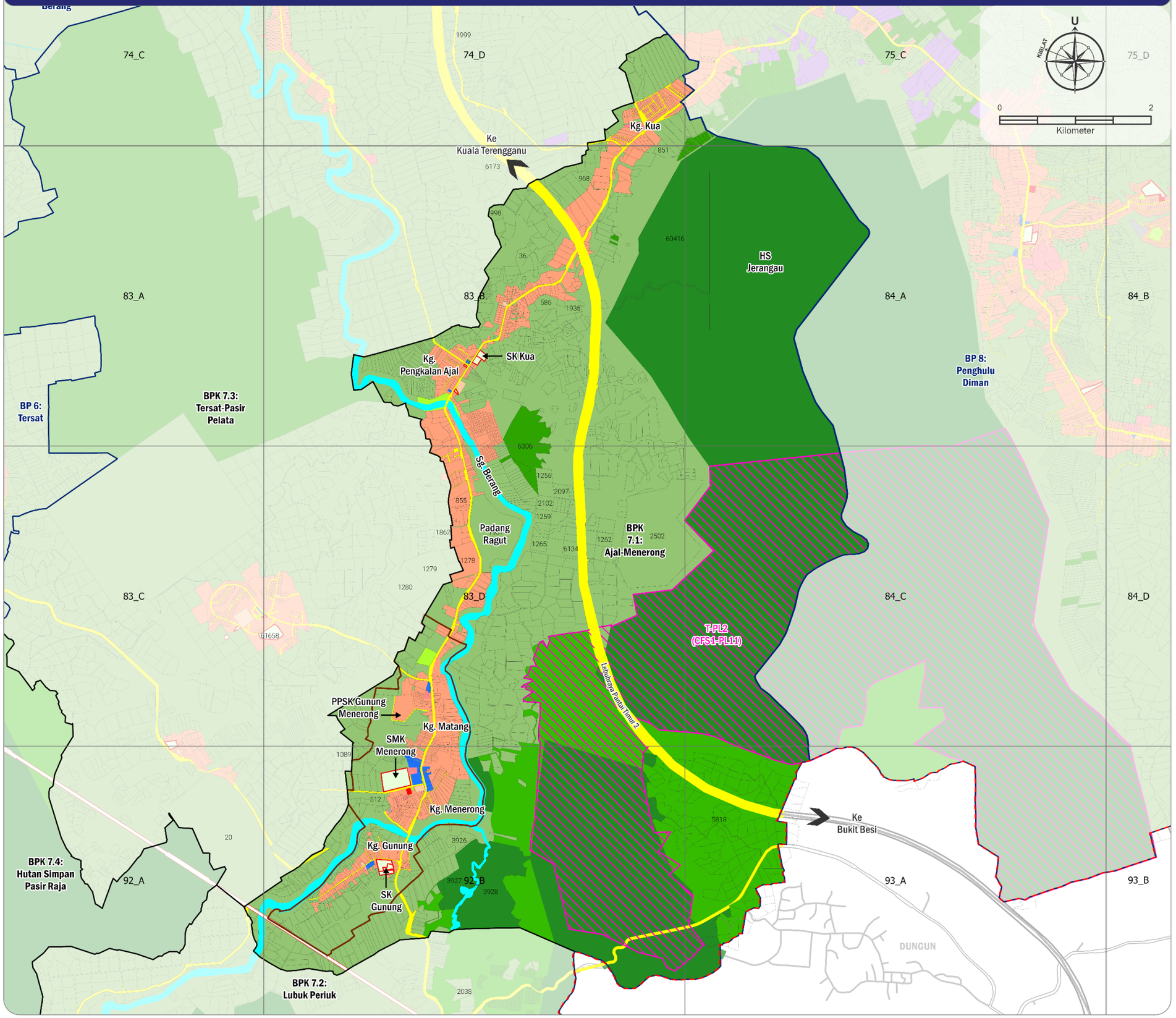


Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentas
- Badan Air
- Pengangkutan

BPK 7.1 – AJAL - MENERONG



Rajah 3.83: Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.1 – Ajal - Menerong



Petunjuk:

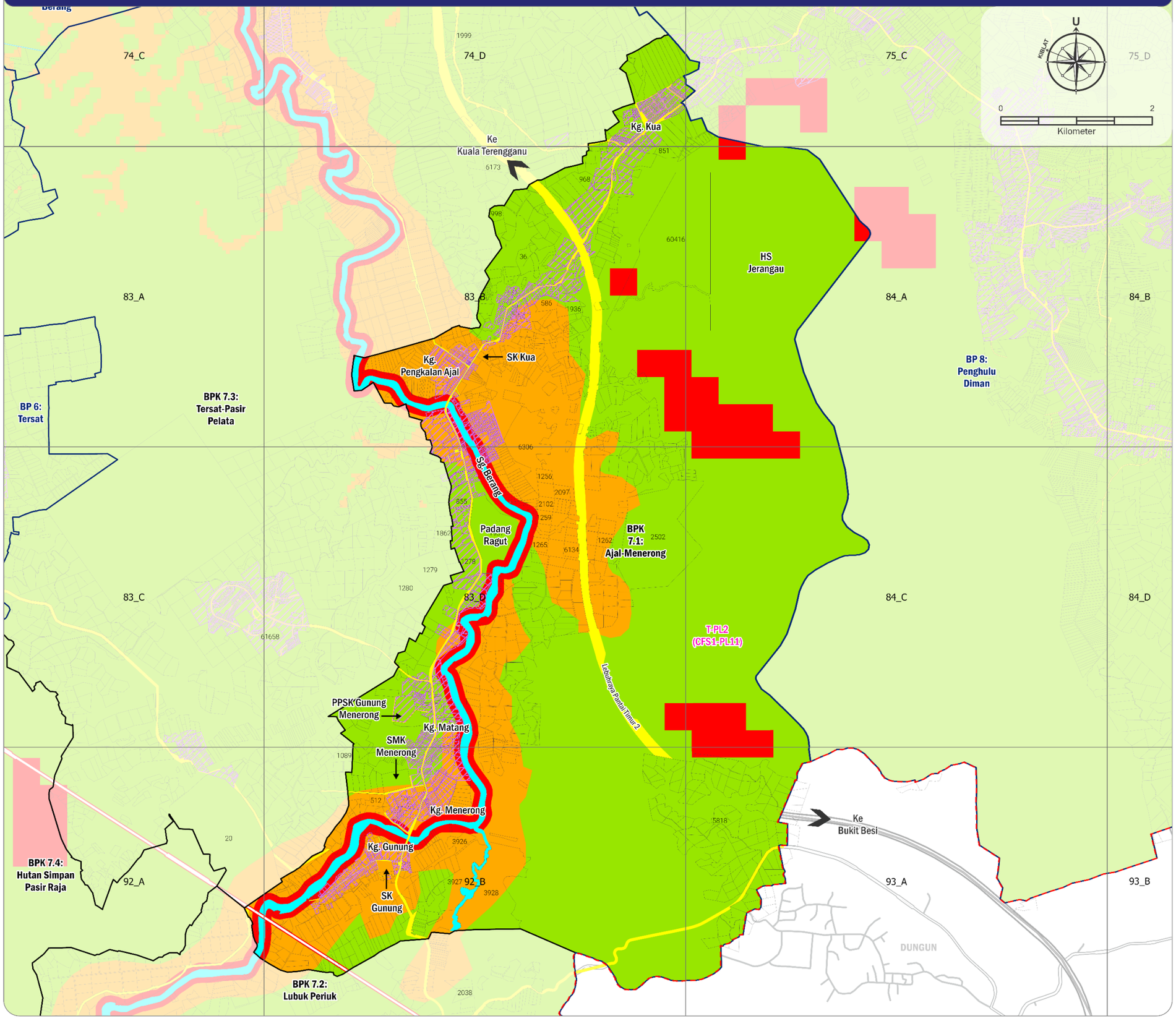
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Central Forest Spine (CFS)
- Syit Piawai
- Sempadan Pusat Pertumbuhan Desa Menerong

BPK 7.1 – AJAL - MENERONG



Rajah 3.84: Pelan Risiko Bencana BPK 7.1 – Ajal - Menerong



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal - Menerong

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 Ajal – Menerong

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal – Menerong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Pasar Basah dan Kering i) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal – Menerong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal – Menerong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal – Menerong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal – Menerong (sambungan)

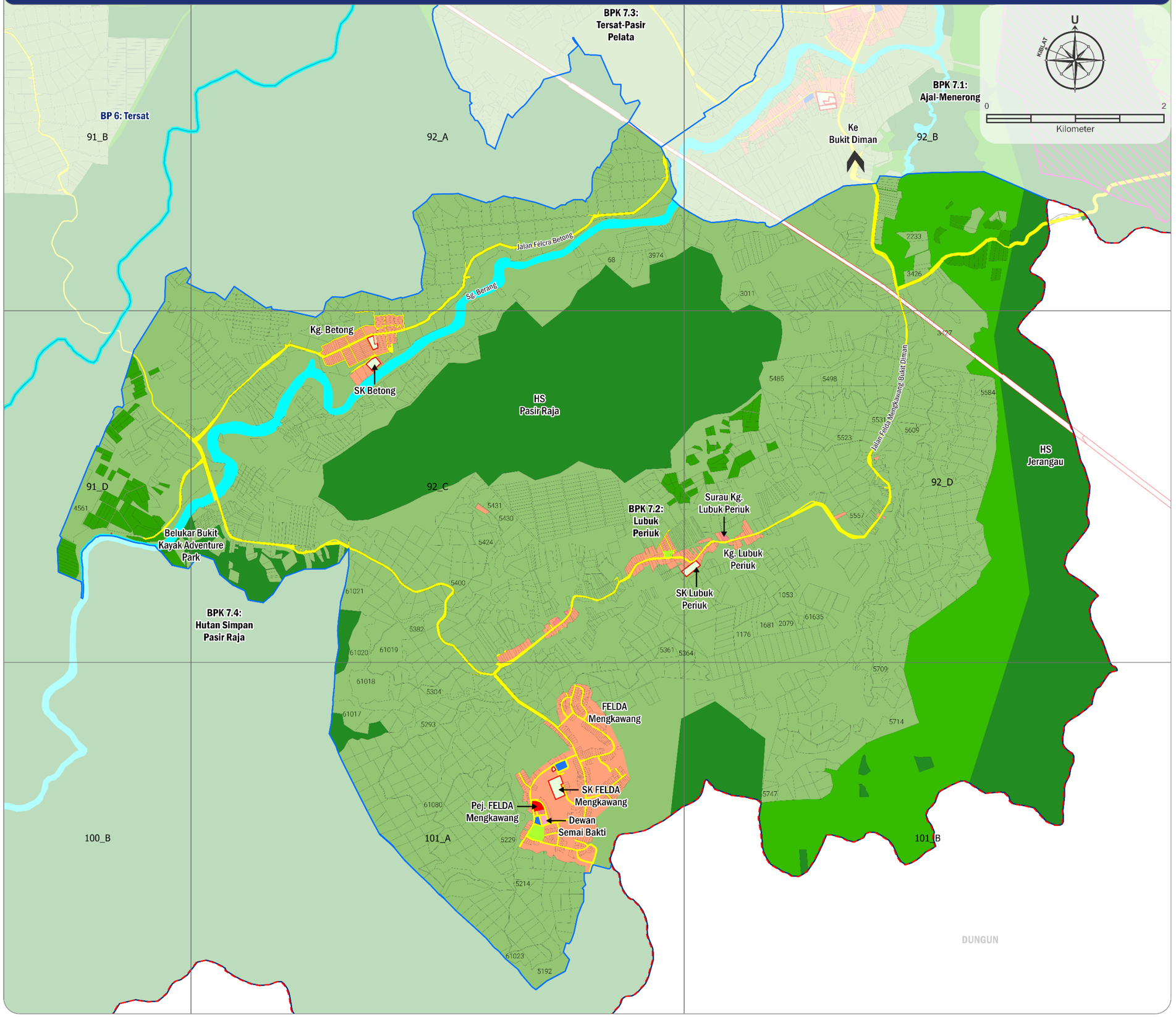
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			

Jadual 3.49: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.1 – Ajal – Menerong (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.1 : AJAL - MENERONG					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.



BPK 7.2 – LUBUK PERIUK



Rajah 3.85: Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.2 - Lubuk Periuk



Petunjuk:

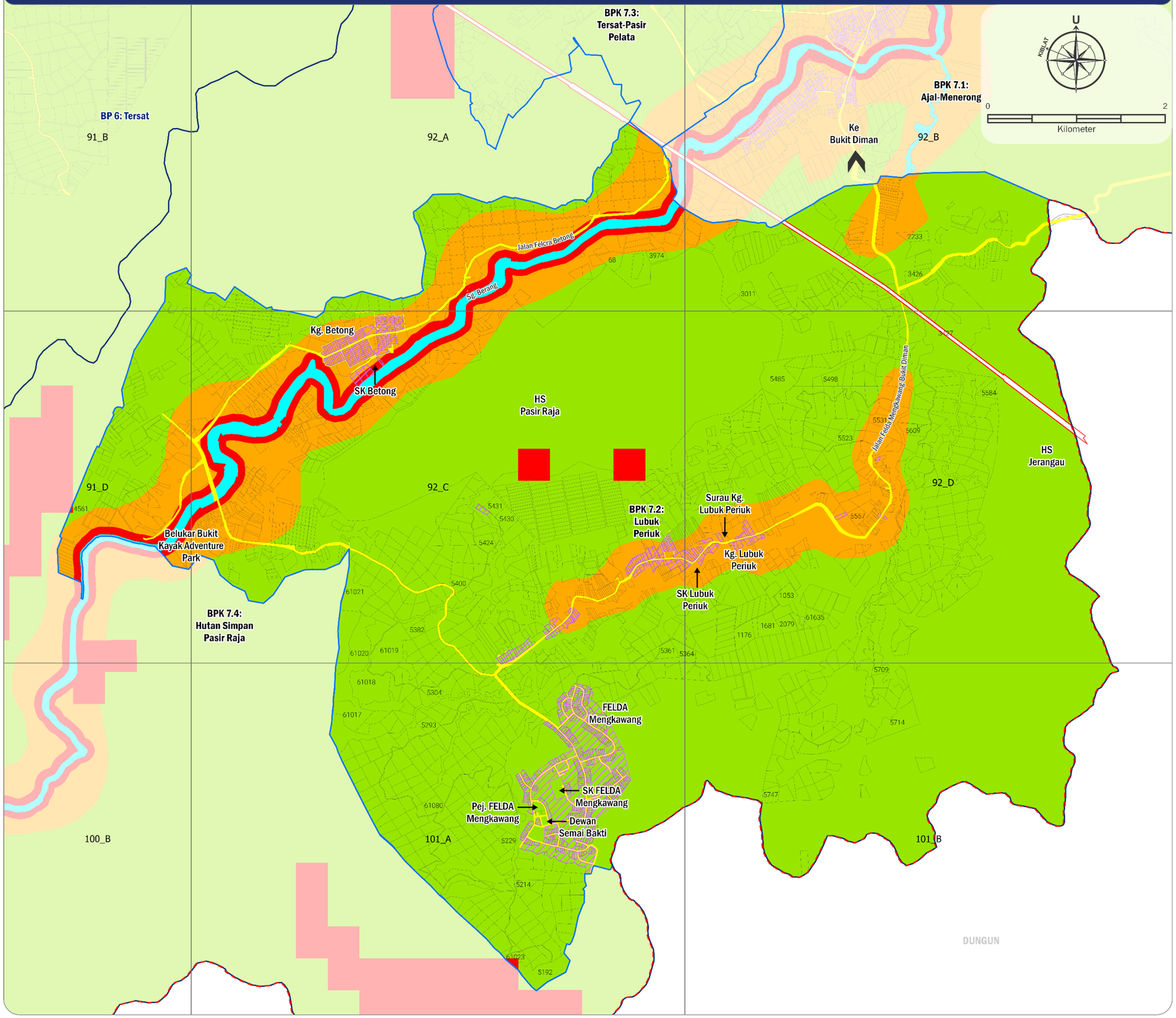
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 7.2 – LUBUK PERIUK





Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Rajah 3.86: Pelan Risiko Bencana BPK 7.2 - Lubuk Periuk

Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 Lubuk Periuk

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain e) Penempatan Tanah Rancangan FELDA/FELCRA/RISDA		

Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerjaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk (sambungan)

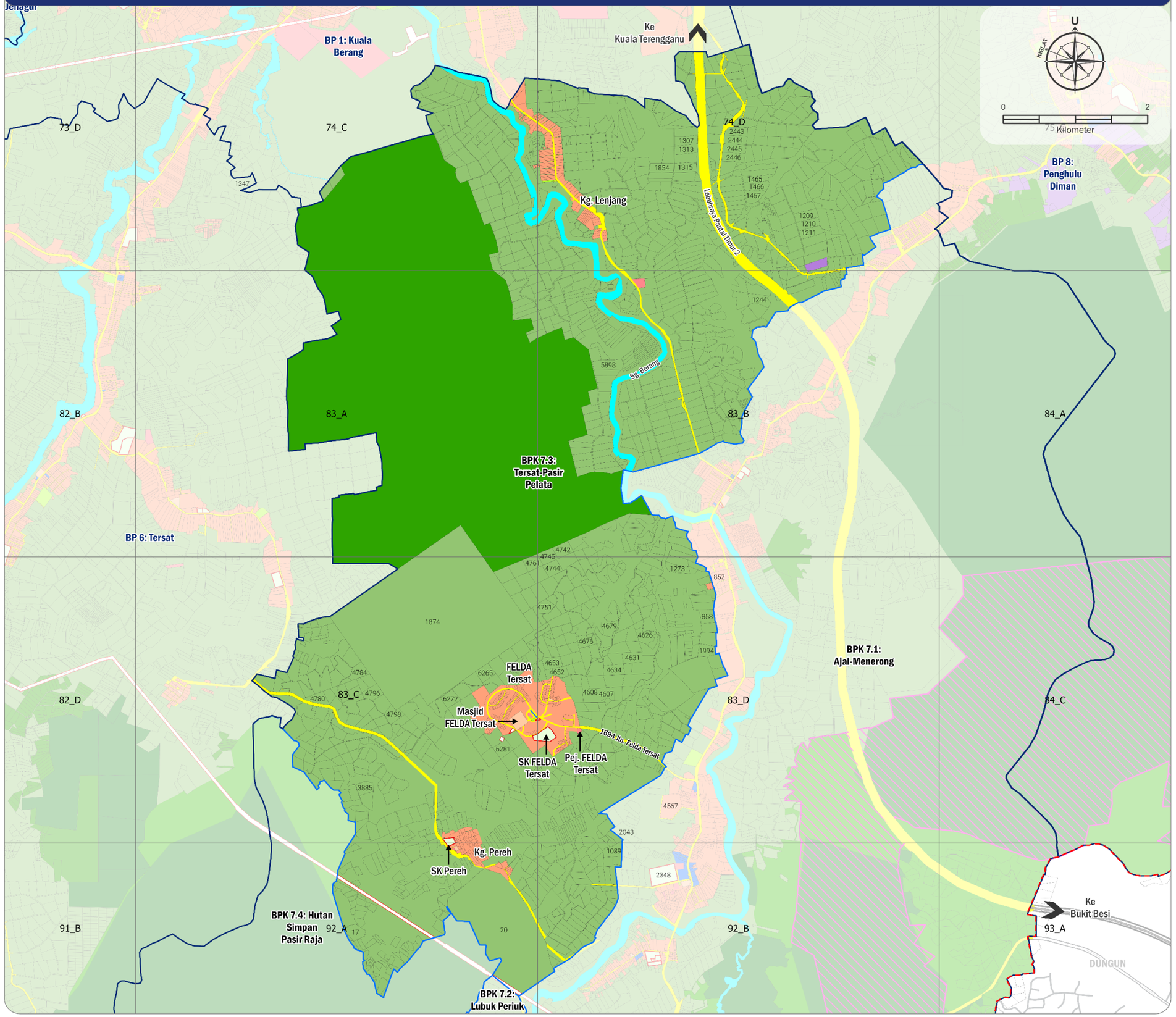
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			

Jadual 3.50: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.2 – Lubuk Periuk (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.2 : LUBUK PERIUK					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.



BPK 7.3 – TERSAT – PASIR PELATA



Rajah 3.87: Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.3 - Tersat - Pasir Pelata



Petunjuk:

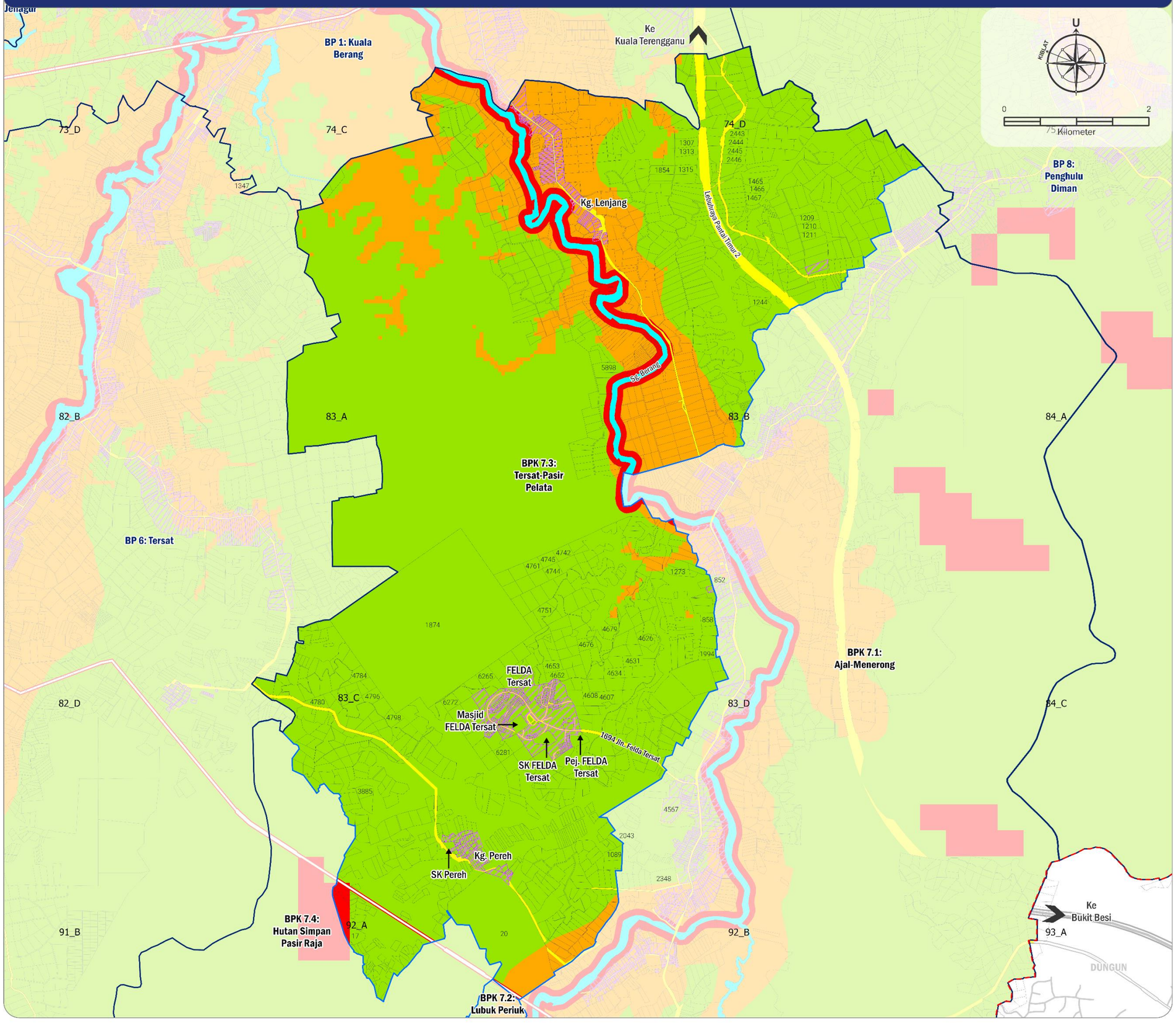
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan

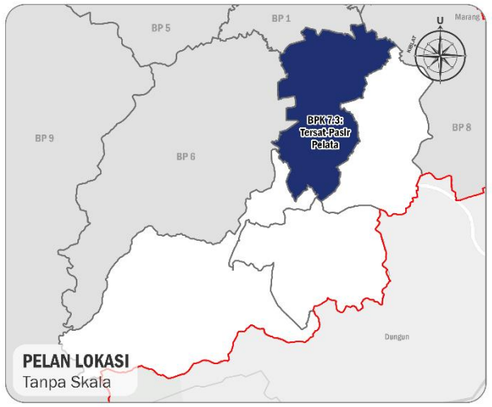
Hutan
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 7.3 – TERSAT – PASIR PELATA



Rajah 3.88: Pelan Risiko Bencana BPK 7.3 - Tersat - Pasir Pelata



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.51: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat – Pasir Pelata

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 Tersat – Pasir Pelata

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.3 : TERSAT – PASIR PELATA				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain e) Penempatan Tanah Rancangan FELDA/FELCRA/RISDA		

Jadual 3.51: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat – Pasir Pelata (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.3 : TERSAT – PASIR PELATA					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pembuatan Produk Farmaseutikal Asas, Kimia Perubatan dan Botani (Pertanian) b) Pembuatan Lain yang Melibatkan Produk Kelapa Sawit	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.

Jadual 3.51: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat – Pasir Pelata (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.3 : TERSAT – PASIR PELATA					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.51: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat – Pasir Pelata (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.3 : TERSAT – PASIR PELATA					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

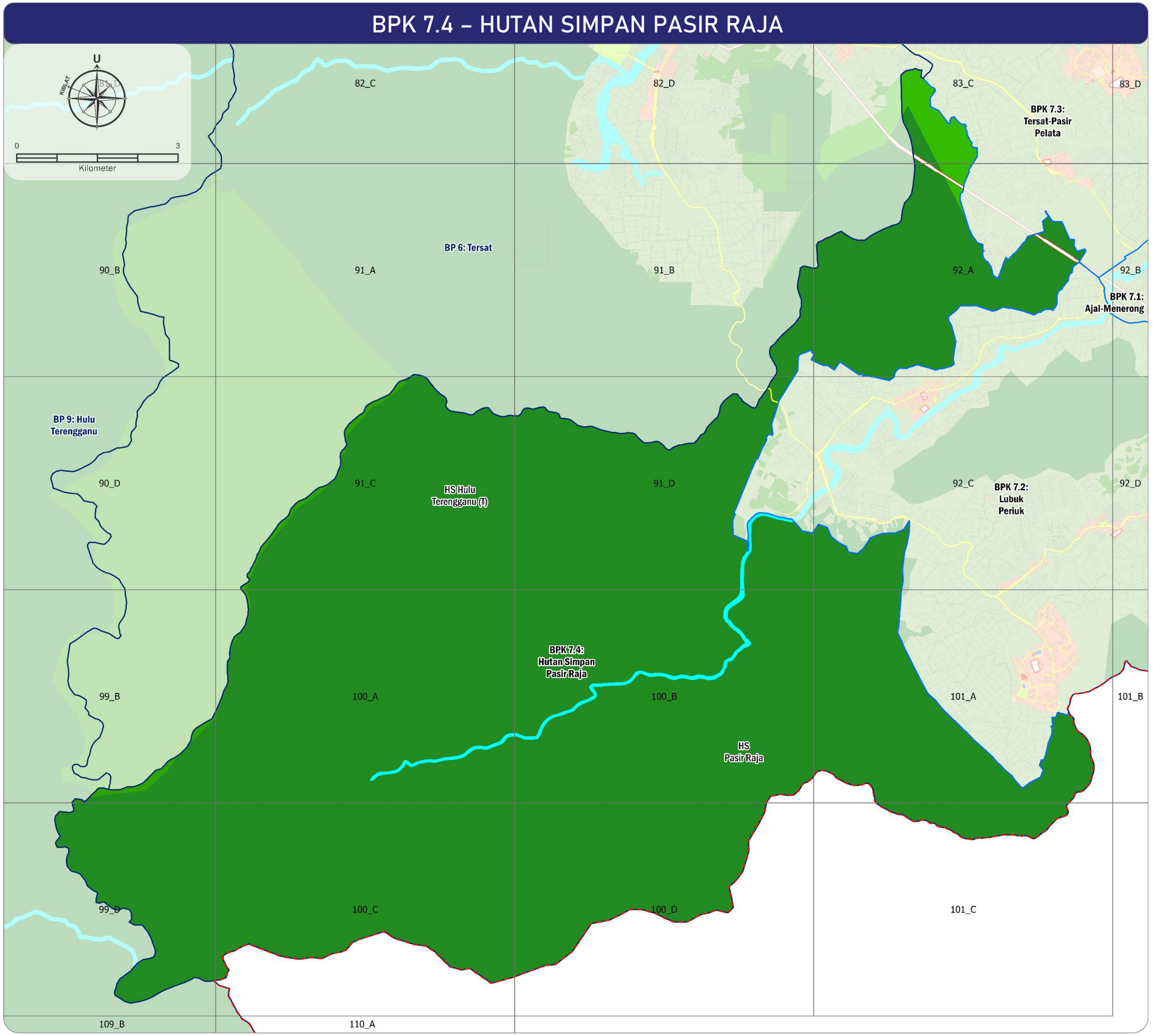
Jadual 3.51: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat – Pasir Pelata (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.3 : TERSAT – PASIR PELATA					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 10. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.51: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.3 – Tersat – Pasir Pelata (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.3 : TERSAT – PASIR PELATA					
I - Hutan	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 7.4 – HUTAN SIMPAN PASIR RAJA



Rajah 3.89: Pelan Zon Guna Tanah BPK 7.4 -Hutan Simpan Pasir Raja

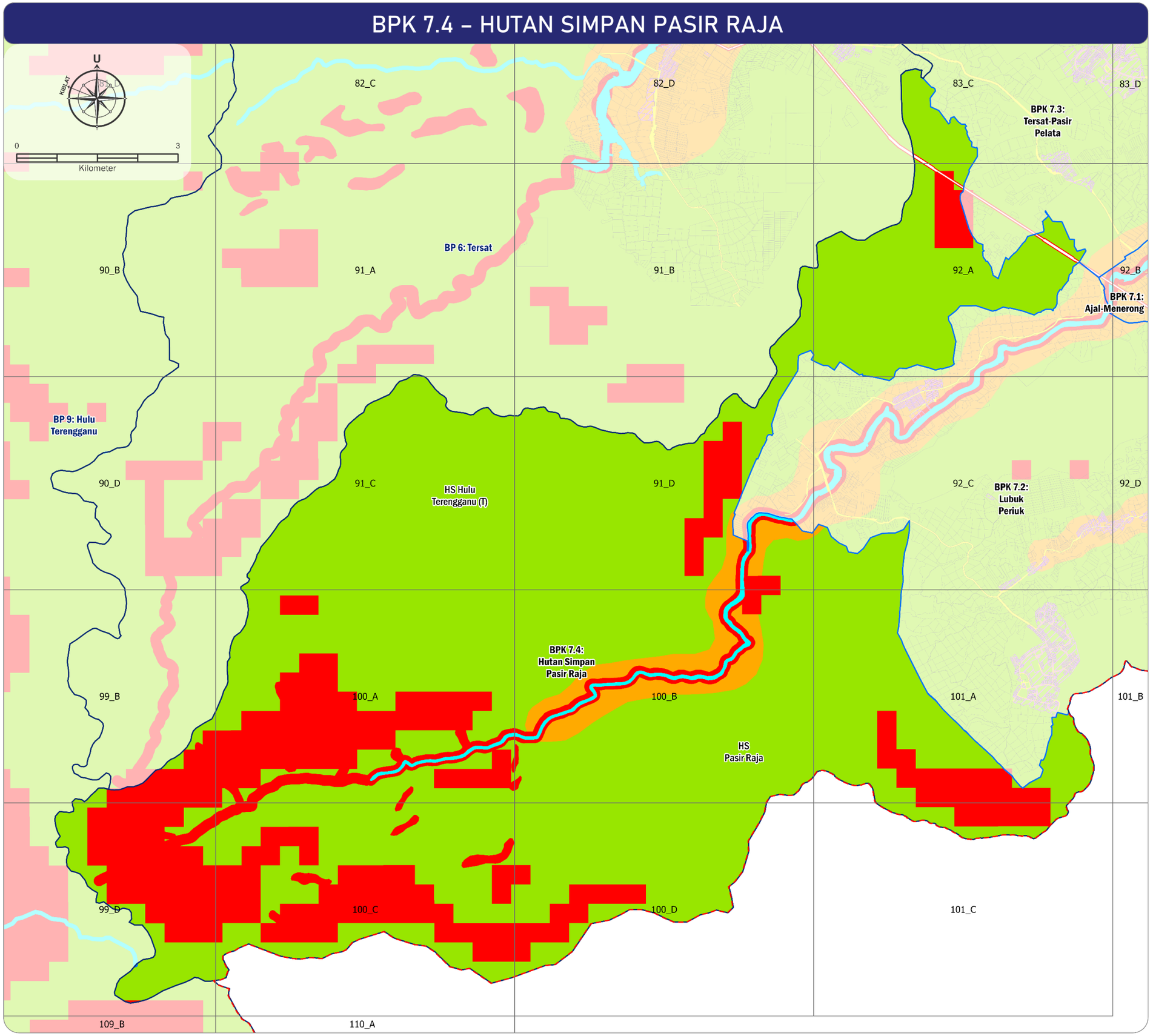


Petunjuk:

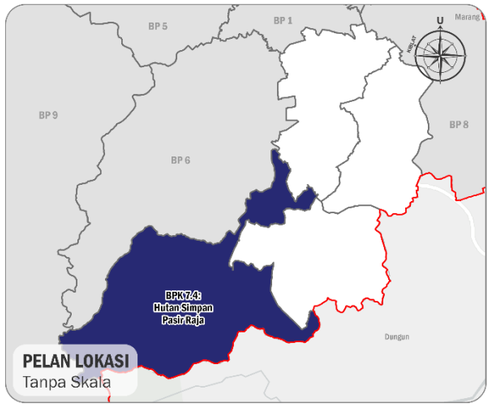
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 7.4 – HUTAN SIMPAN PASIR RAJA



Rajah 3.90: Pelan Risiko Bencana BPK 7.4 - Hutan Simpan Pasir Raja



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.52: Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.4 – Hutan Simpan Pasir Raja

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 7.4 Hutan Simpan Pasir Raja

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 7.4 : HUTAN SIMPAN PASIR RAJA					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
		b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	a) Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	a) Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BLOK PERANCANGAN 8 (BP 8)

PENGHULU DIMAN

BLOK PERANCANGAN 8 : PENGHULU DIMAN

Blok Perancangan 8 : Penghulu Diman (BP8) adalah keseluruhan daripada mukim Penghulu Diman dengan keluasan 16,336.40 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP8 adalah pertanian seluas 11,191.52 hektar (68.51%) diikuti dengan hutan seluas 2,841.48 hektar (17.93%) dan institusi dan kemudahan masyarakat seluas 534.01 hektar (3.27%). BP8 dibahagikan kepada 6 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

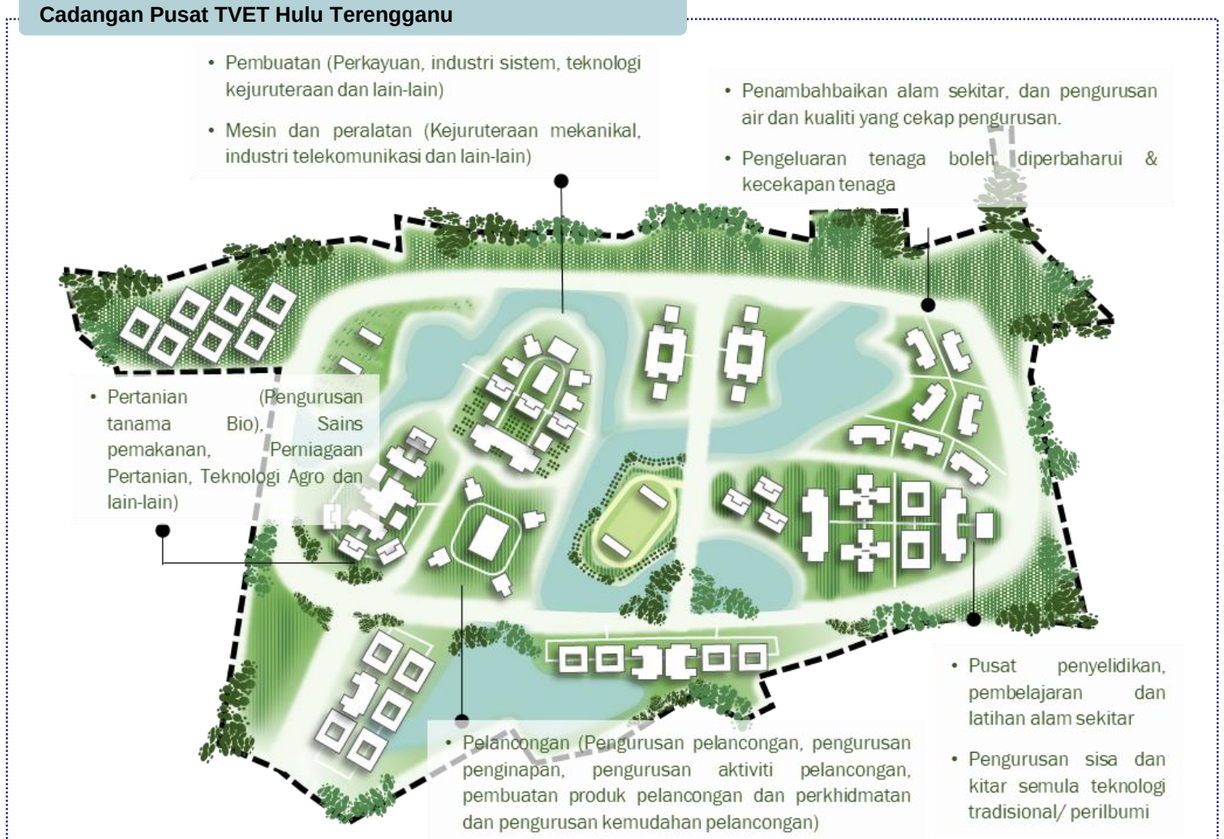
Jadual 3.53: Blok Perancangan Kecil bagi BP8 Penghulu Diman

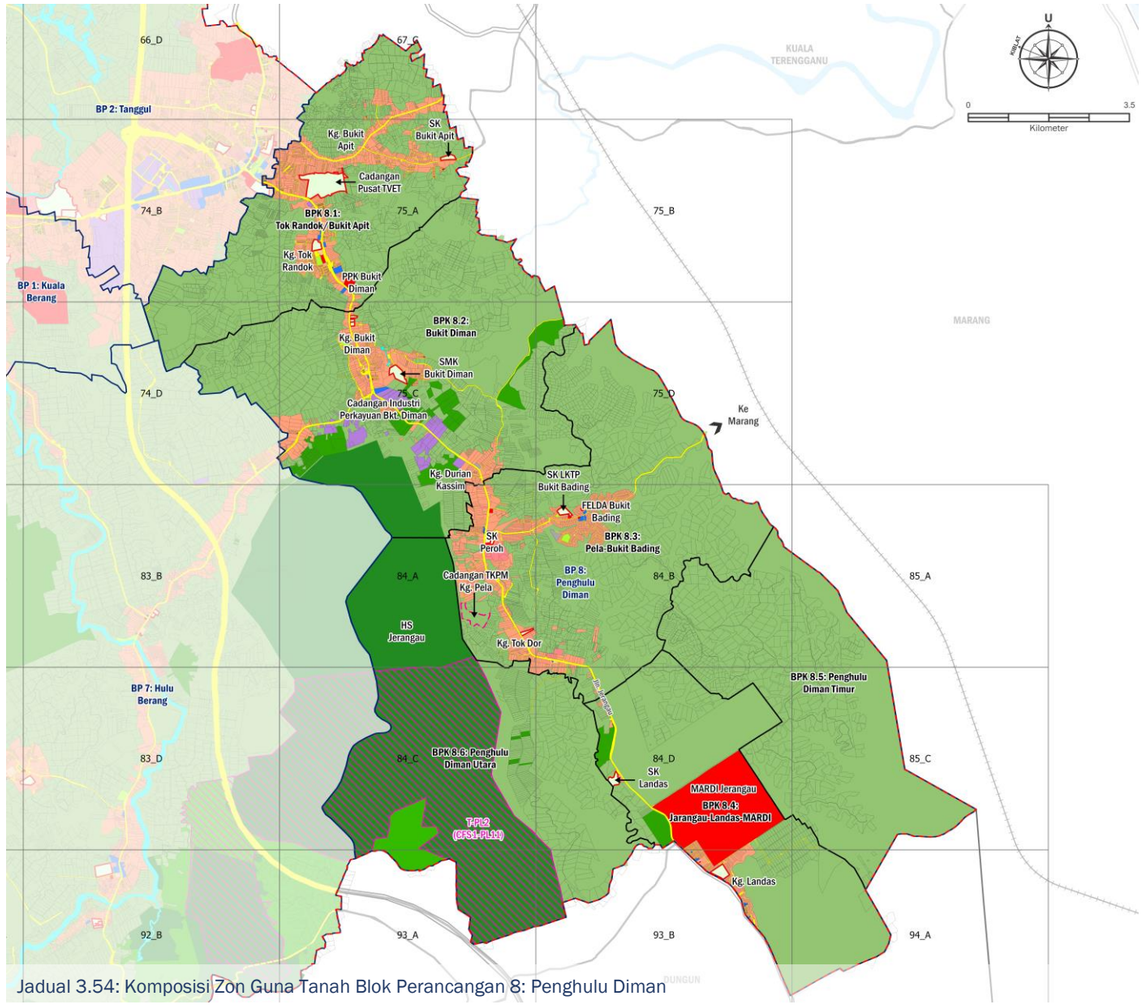
BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
8.1	Tok Randok – Bukit Apit	2,249.71
8.2	Bukit Diman	3,377.38
8.3	Pela – Bukit Bading	3,071.56
8.4	Jerangau – Landas – MARDI	2,070.40
8.5	Penghulu Diman Timur	2,265.49
8.6	Penghulu Diman Barat	3,301.86
	Jumlah Keseluruhan	**16,336.40**

Pembangunan utama BP8 tertumpu di BPK 8.1 Tok Randok – Bukit Apit dan 8.2 Bukit Diman. Dari segi taburan penduduk, BP8 mempunyai taburan penduduk seramai 9,747 orang dengan kedapatan 51-100 orang penduduk per kilometer. BP8 mempunyai beberapa penempatan desa iaitu Kg Bukit Apit, Kg Tok Randok, Kg Bukit Diman, FELDA Bukit Bading dan Kg Landas.

Pembangunan yang dirancang untuk BP8 fokus kepada pembangunan pusat TVET Hulu Terengganu. Pusat TVET ini bagi memenuhi keperluan tenaga kerja dalam menyokong sektor ekonomi utama daerah Hulu Terengganu khususnya bagi sektor pertanian, industri dan pelancongan. Selain itu, cadangan bagi membangunkan Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM) Kg Pela bagi menggalakkan pelaksanaan projek pertanian khususnya tanaman makanan secara berskala besar, komersial dan berteknologi tinggi oleh usahawan termasuk sektor swasta.

Cadangan Pusat TVET Hulu Terengganu

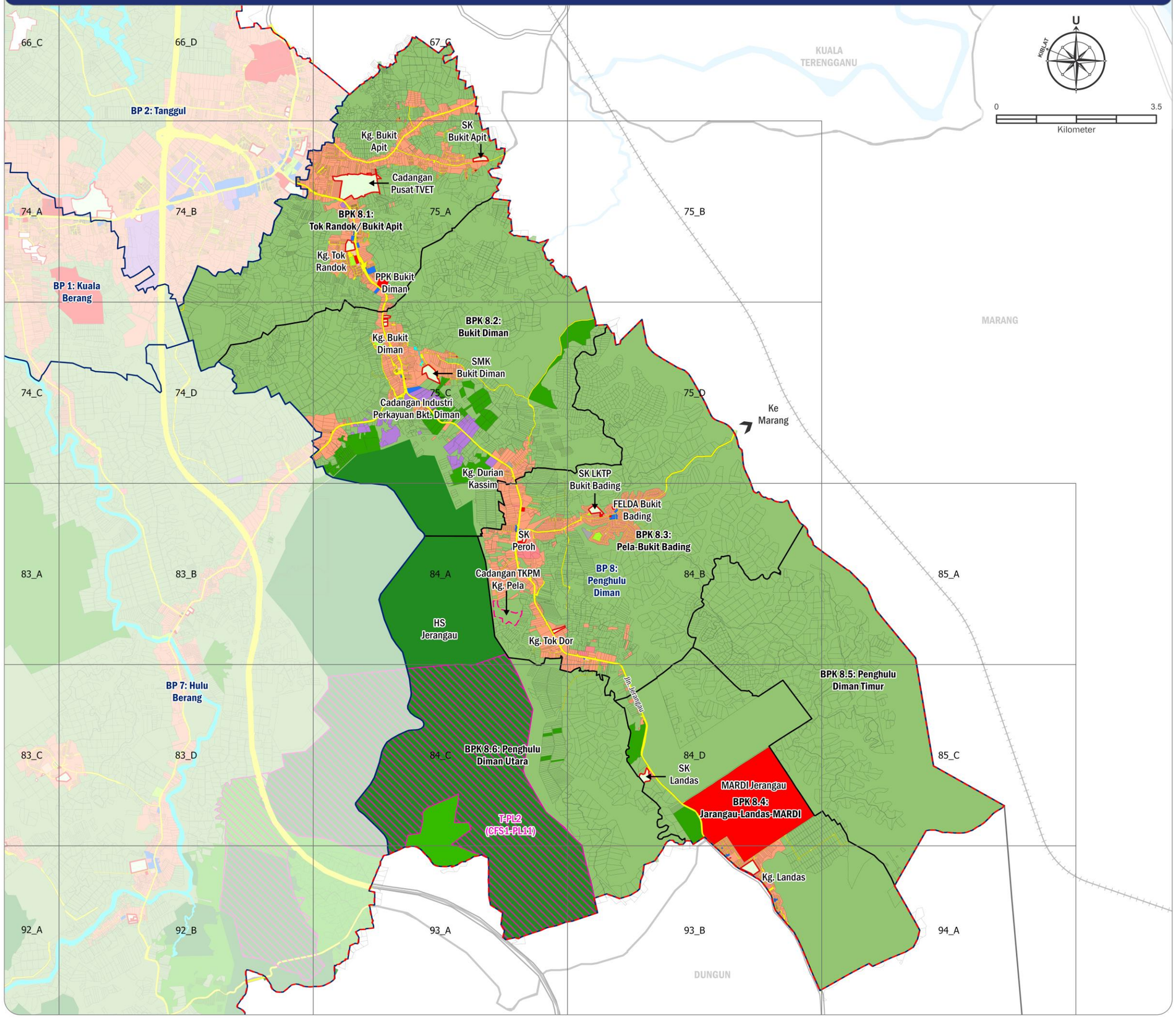




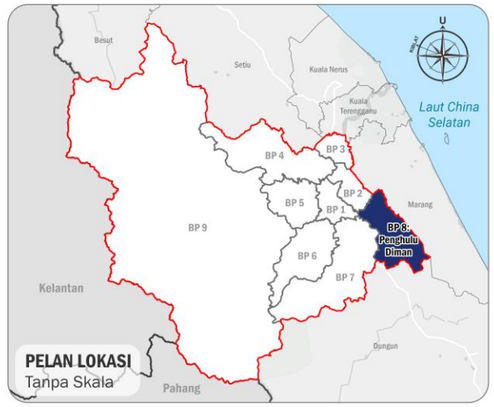
Jadual 3.54: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 8: Penghulu Diman

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	1,024.35	6.27
2	Komersial	12.88	0.08
3	Industri	100.97	0.62
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	534.01	3.27
5	Infrastruktur dan Utiliti	0.63	0.00
6	Pengangkutan	275.59	1.69
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	7.38	0.05
	Jumlah Tepu Bina	**1,955.82**	**11.97**
8	Hutan	2,841.48	17.39
9	Pertanian	11,191.52	68.51
10	Badan Air	347.58	2.13
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**14,380.58**	**88.03**
	Jumlah Keseluruhan	**16,336.40**	**100.00**

BP 8 – PENGHULU DIMAN



Rajah 3.91: Pelan Zon Guna Tanah BP 8 - Penghulu Diman



Petunjuk:

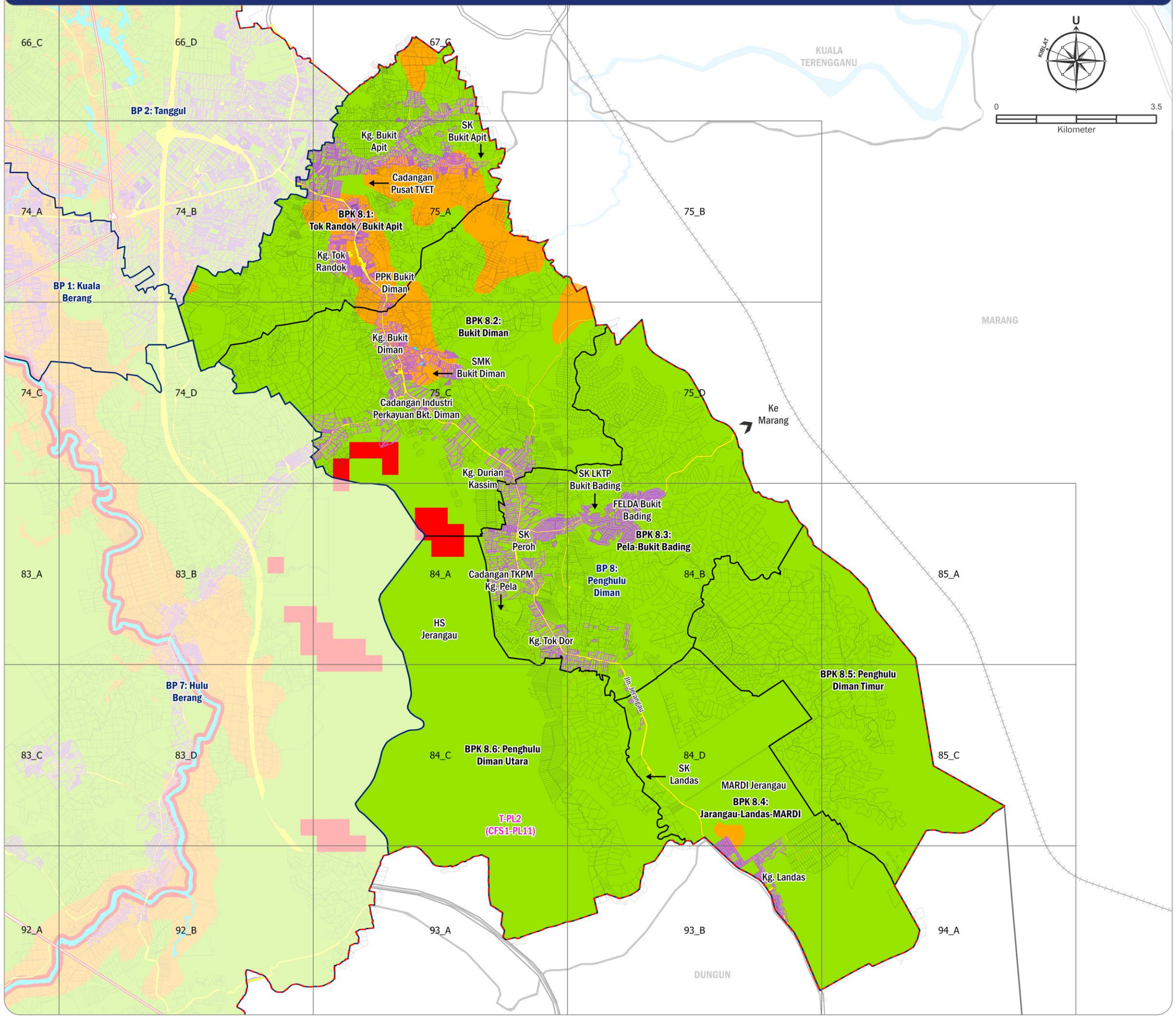
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

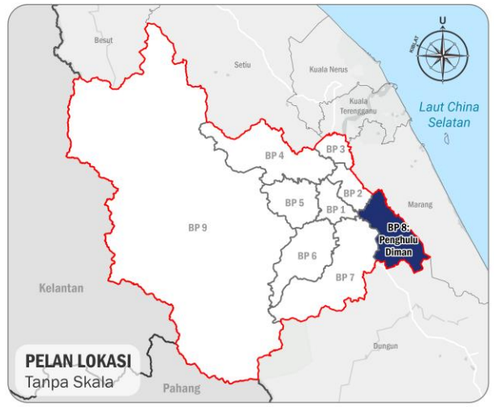
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Central Forest Spine (CFS)
- Syit Piawai
- Sempadan Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM)
- Jajaran/Stesen ECRL

BP 8 – PENGHULU DIMAN



Rajah 3.92: Pelan Risiko Bencana BP 8 - Penghulu Diman

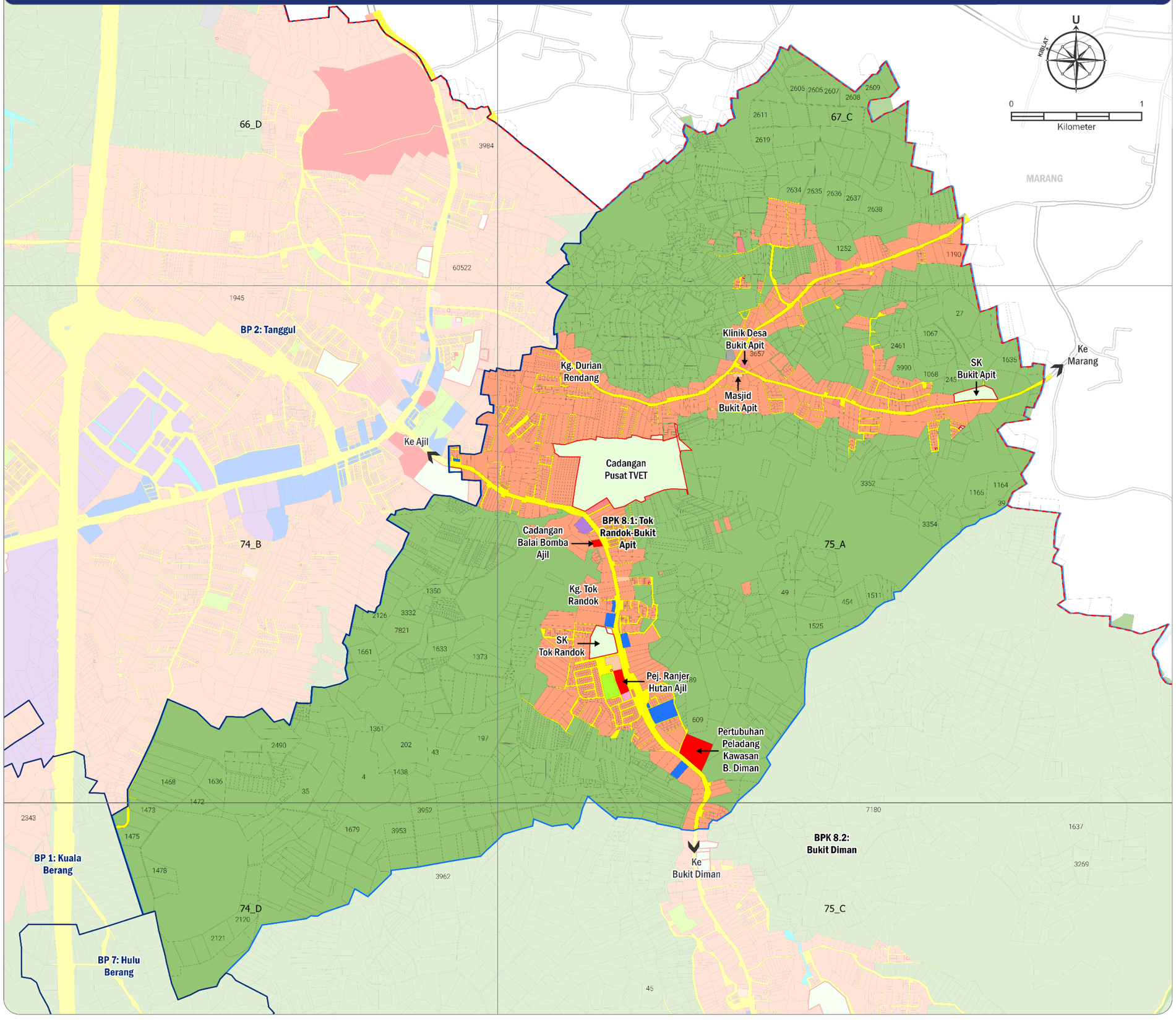


Petunjuk:

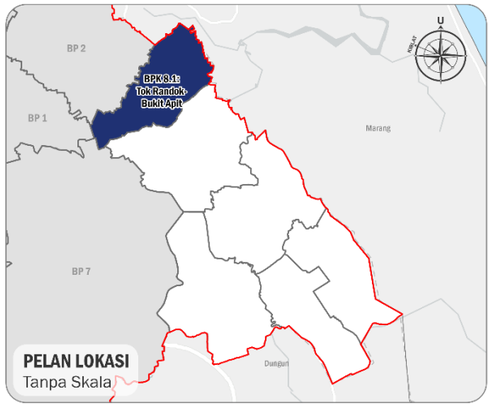
Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Badan Air
- Pengangkutan
- Jajaran/Stesen ECRL

BPK 8.1 – TOK RANDOK - BUKIT APIT



Rajah 3.93: Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.1 - Tok Randok - Bukit Apit



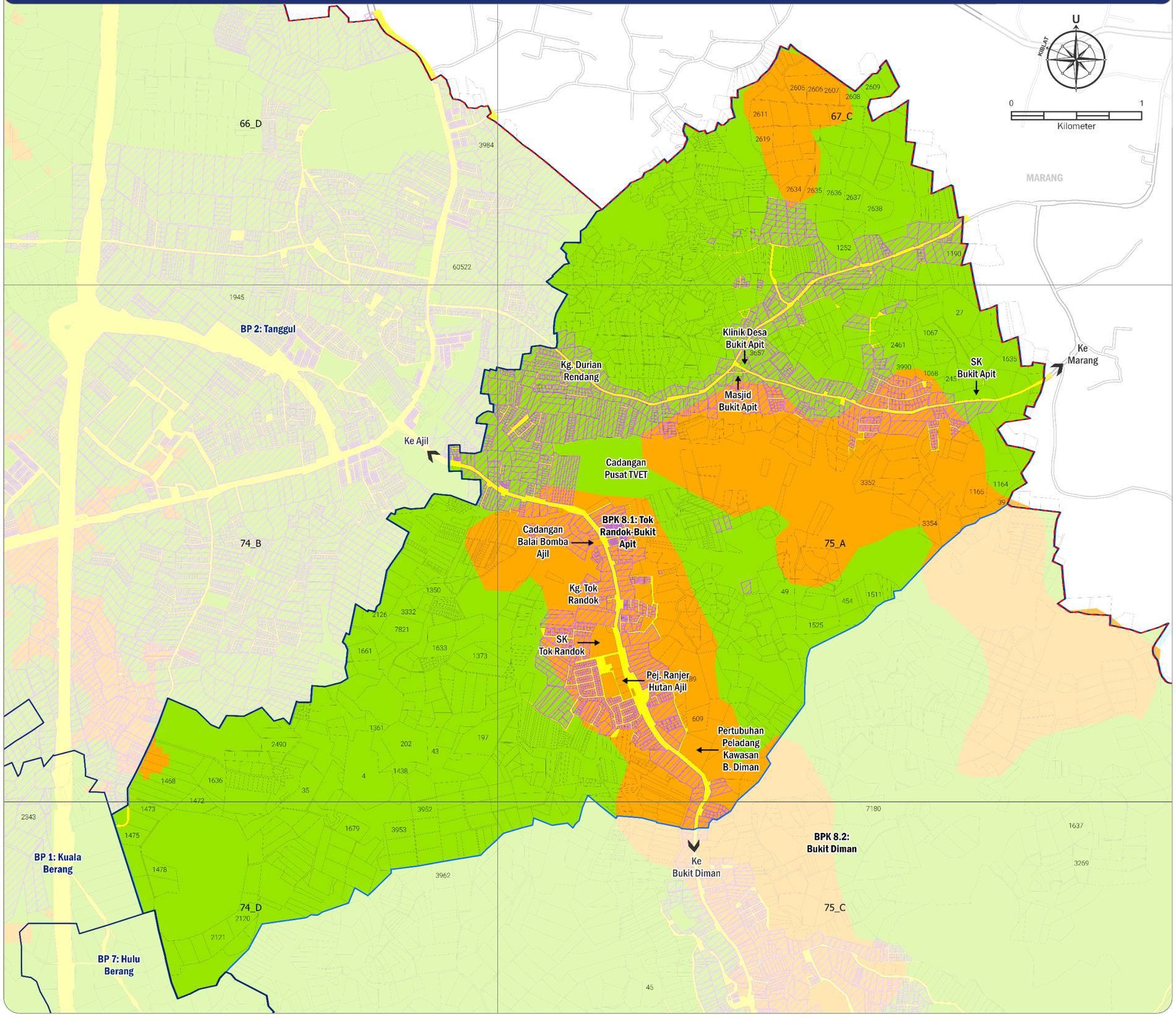
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

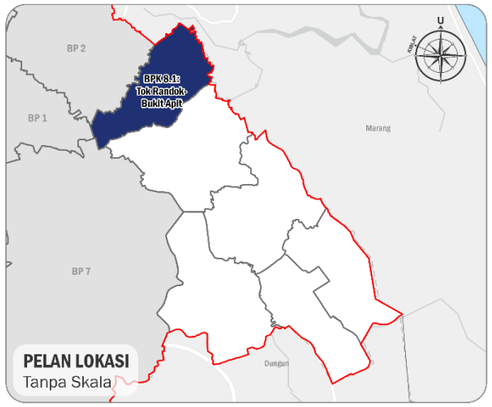
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 8.1 – TOK RANDOK - BUKIT APIT



Rajah 3.94: Pelan Risiko Bencana BPK 8.1 -Ton Randok - Bukit Apit



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Pengangkutan

Jadual 3.55: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1 – Tok Randok – Bukit Apit

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1 Tok Randok – Bukit Apit

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.1 : TOK RANDOK – BUKIT APIT				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti sederhana dengan jumlah perumahan < 40 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.55: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1 – Tok Randok – Bukit Apit (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.1 : TOK RANDOK – BUKIT APIT					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Pasar Basah dan Kering i) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pembuatan Lain b) Desa	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.

Jadual 3.55: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1 – Tok Randok – Bukit Apit (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.1 : TOK RANDOK – BUKIT APIT					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

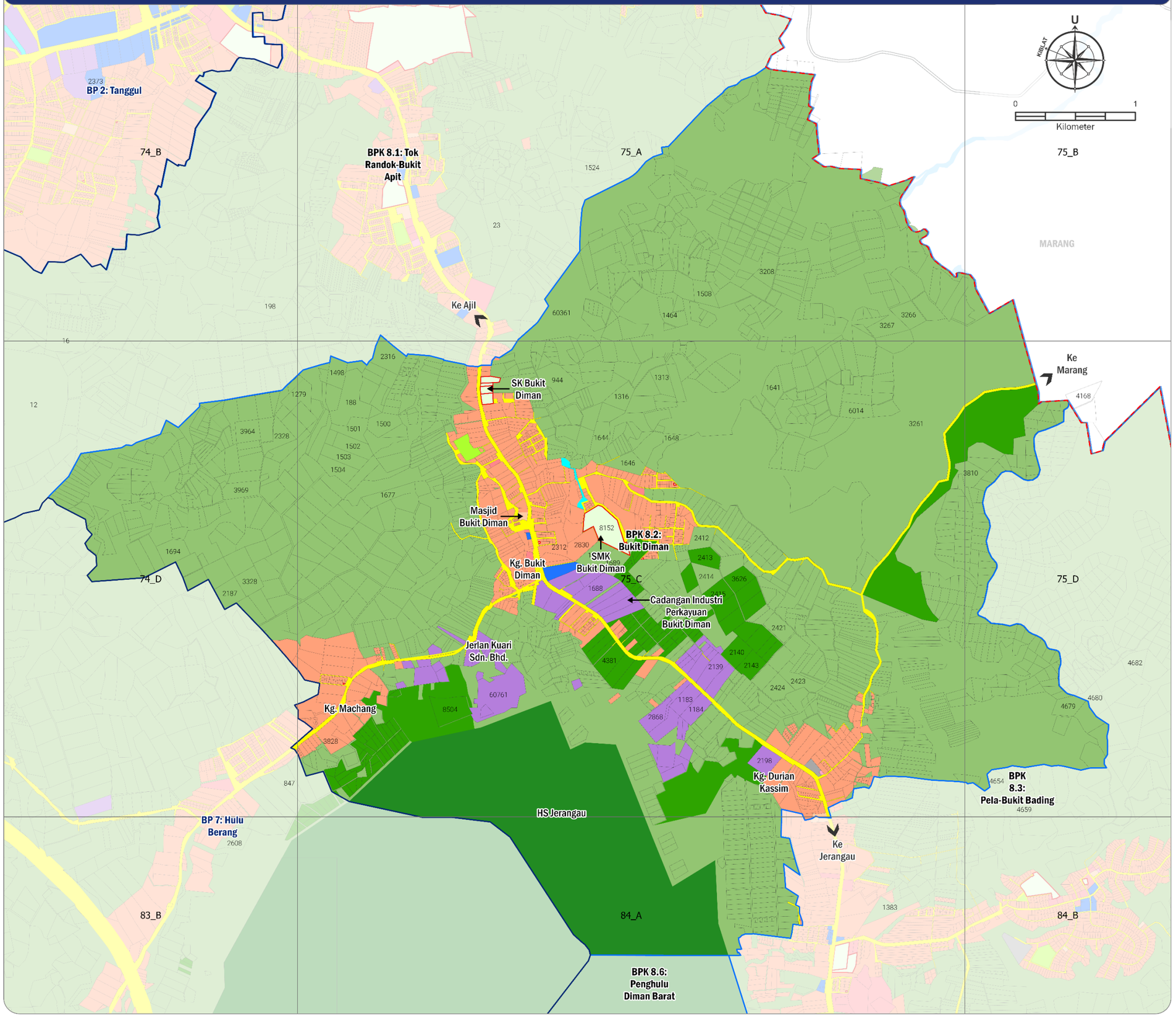
Jadual 3.55: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1 – Tok Randok – Bukit Apit (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.1 : TOK RANDOK – BUKIT APIT					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 7. Bagi penutupan tapak pelupusan Ajil sedia ada, tempoh penstabilan penutupan selamat adalah dalam tempoh 10 tahun. Setelah tapak pelupusan stabil, dicadangkan penggunaannya kepada tapah lapang. 8. Penutupan pusat pelupusan sampah tertaklik kepada "*Guideline for Safe Closure and Rehabilitation of MSW Landfill Sites*" daripada KPKT.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G5 – Pelupusan Sisa Pepejal	a) Tapak Pelupusan Sisa Pepejal yang Telah Ditutup			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

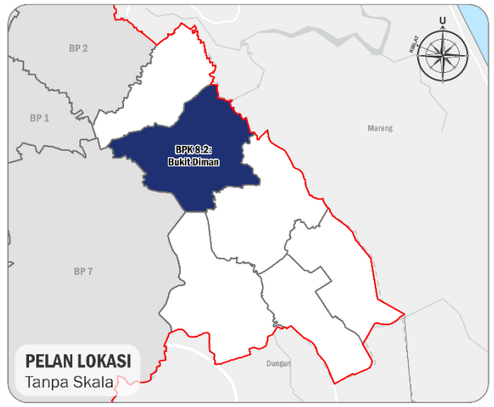
Jadual 3.55: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.1 – Tok Randok – Bukit Apit (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.1 : TOK RANDOK – BUKIT APIT					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

BPK 8.2 – BUKIT DIMAN



Rajah 3.95: Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.2 - Bukit Diman



Petunjuk:

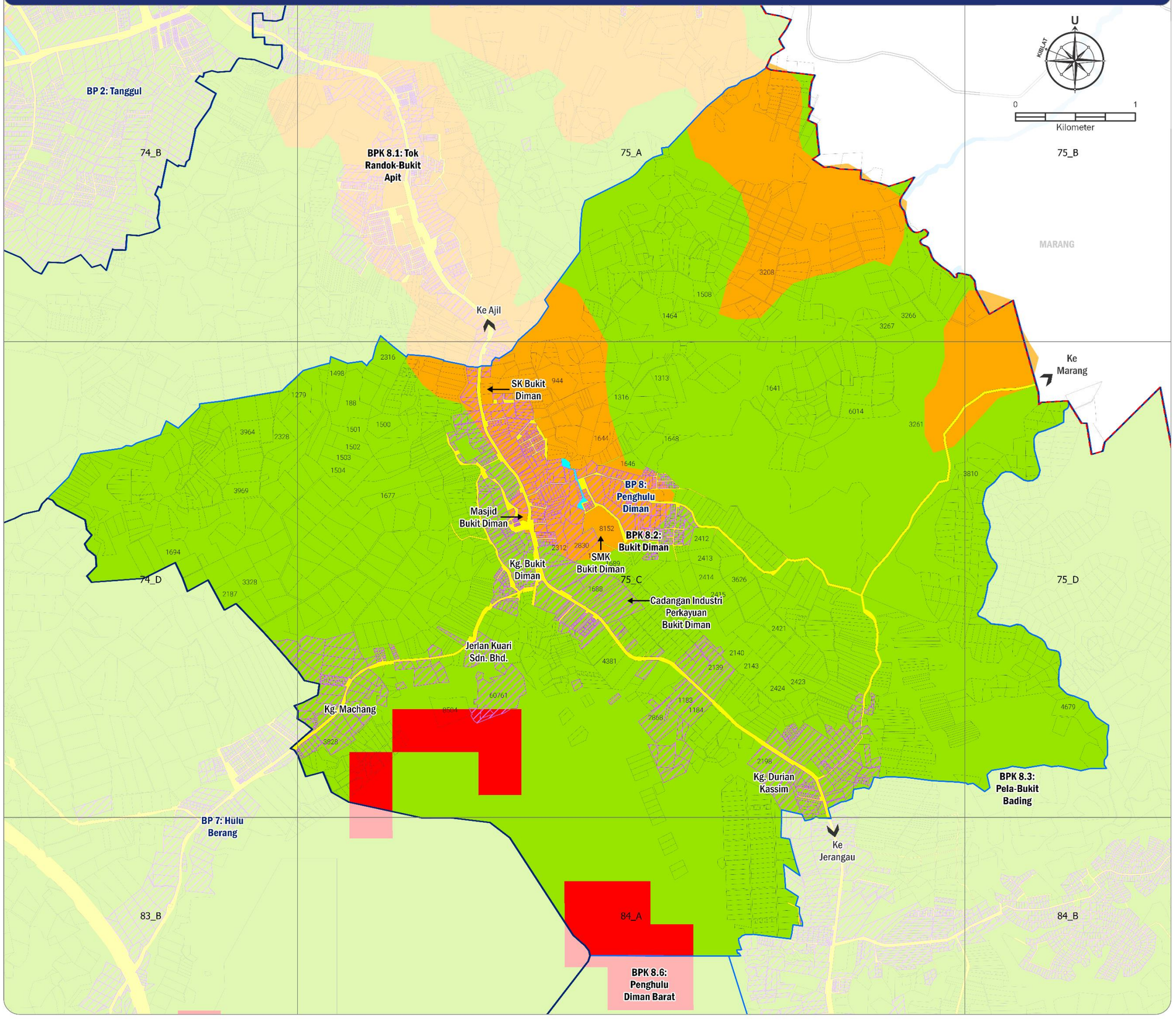
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Kemudahan Awam

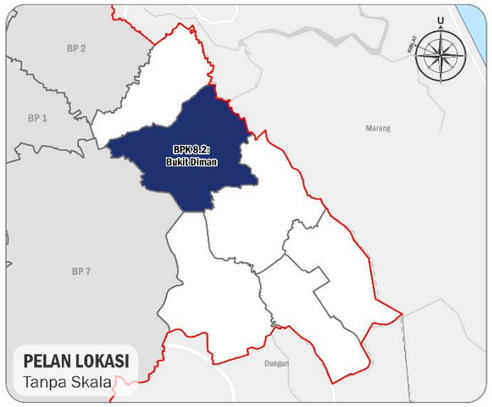
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 8.2 – BUKIT DIMAN



Rajah 3.96: Pelan Risiko Bencana BPK 8.2 - Bukit Diman



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Badan Air
- Pengangkutan

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 Bukit Diman

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Pasar Basah dan Kering i) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pengumpulan Produk Hasil Hutan b) Pembuatan Kayu, Produk Kayu dan Gabus c) Pembuatan Kertas dan Produk Kertas d) Pembuatan Lain e) Desa	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Pejabat **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal. 2. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 7. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 8. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 9. Penyediaan dan pelaksanaan langkah-langkah kawalan geo bencana berkaitan (termasuk bencana dari letupan) dari kesan aktiviti industri kepada kawasan sekitar termasuk penyediaan zon penampan dari rizab yang mencukupi 10. Kawasan perindusrian perlombongan/Kuari zon penampan 500m **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	C3 – Perlombongan / Kuari	a) Perlombongan b) Kuari			
	C4 – Rumah Pekerja	a) Rumah Pekerja b) Penginapan Pekerja Asing	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Pemajuan rumah pekerja di dalam kawasan perindustrian perlu mematuhi Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Berpusat dan prosedur permohonan bagi penyediaan penginapan pekerja secara jangka pendek. 2. Permohonan pemajuan rumah pekerja tertakluk kepada kelulusan MDHT dan agensi / jabatan teknikal berkaitan melalui prosedur Kebenaran Merancang (KM) Tempoh Terhad. 3. Boleh dibangunkan melibatkan keseluruhan atau sebahagian tapak / plot tanah. 4. Hanya dibenarkan dalam kawasan industri kategori sederhana dan ringan. 5. Memastikan kemudahan asas seperti bekalan air, elektrik, sistem kumbahan dan pembuangan sisa pepejal serta kemudahan sokongan seperti kawalan keselamatan, surau, tempat makan dan dapur disediakan dan teratur. 6. Mengelakkan berlakunya kacau ganggu di kawasan kejiranan sedia ada dan perlu mempunyai sistem kawalan keselamatan '*house-rule*' dan kesihatan dari wabak penyakit 7. Penyediaan rumah pekerja tertakluk kepada keluasan unit/ruang bangunan dan peraturan di bawah Akta 466 iaitu 3.0 meter persegi bagi dormitori dan 3.6 meter persegi bagi *bedsitter*.

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

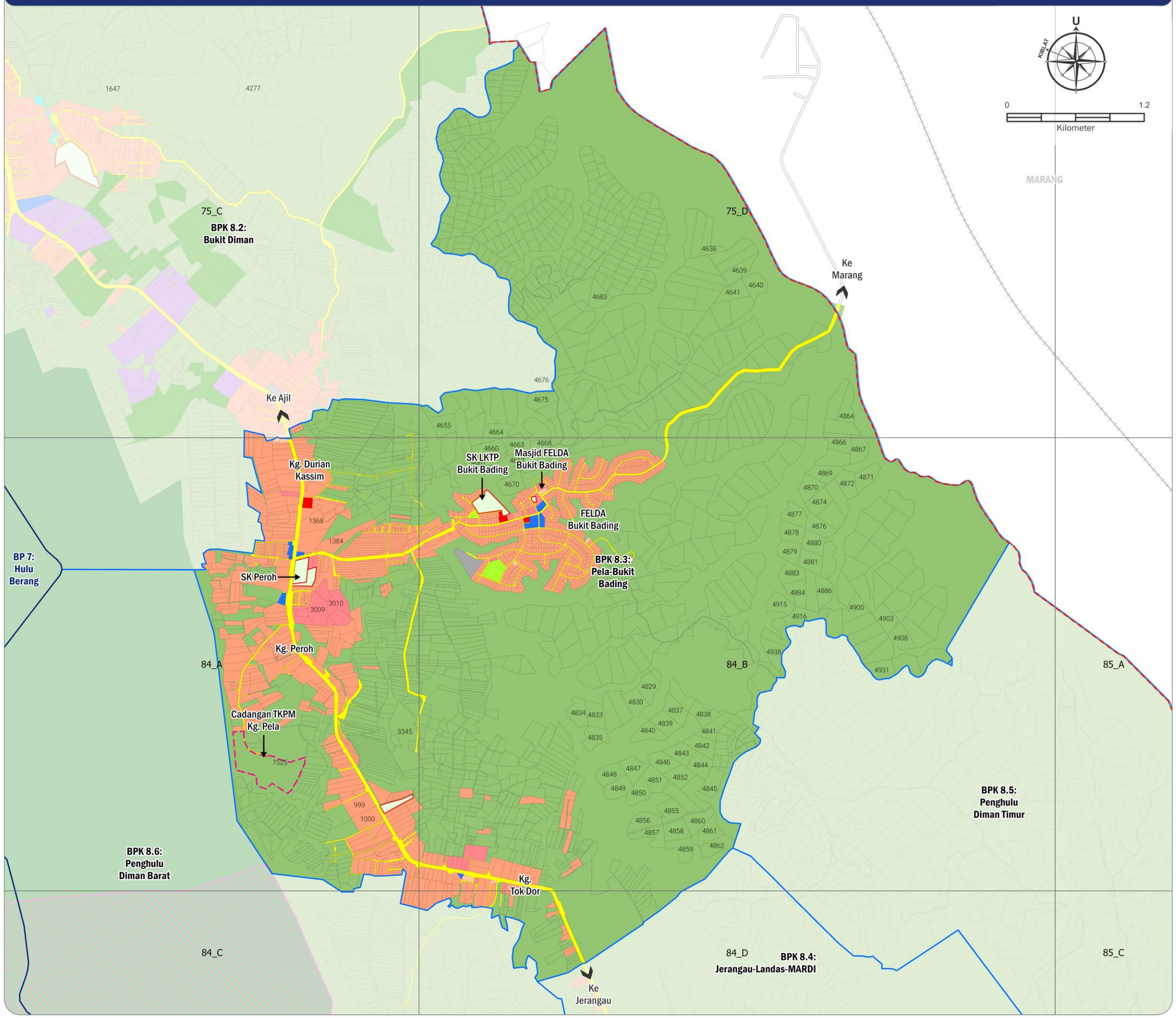
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			

Jadual 3.56: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.2 – Bukit Diman (sambungan)

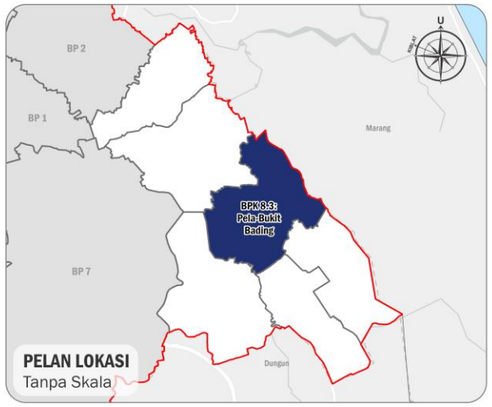
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.2 : BUKIT DIMAN					
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.



BPK 8.3 – PELA – BUKIT BADING



Rajah 3.97: Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.3 - Pela - Bukit Bading



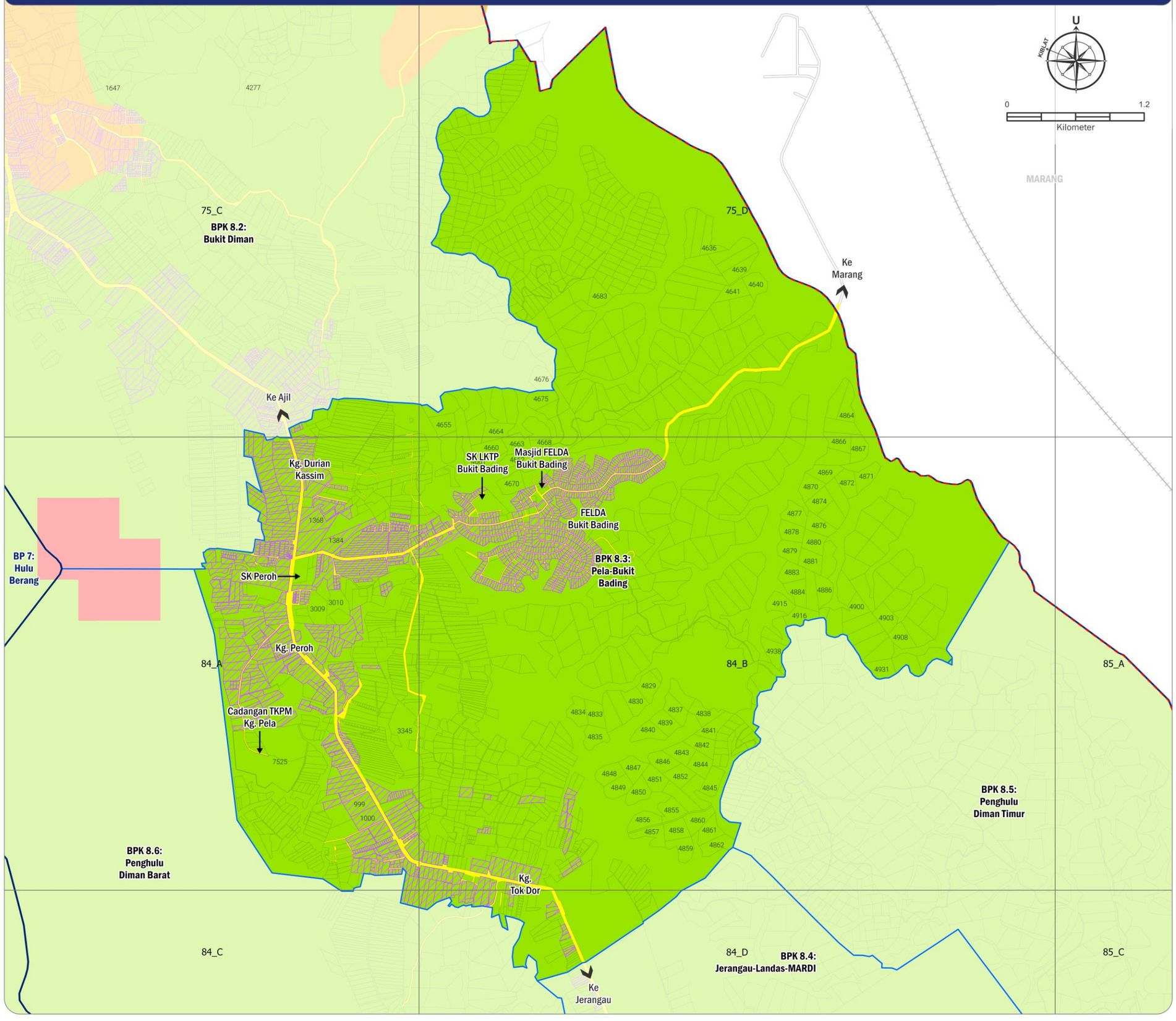
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

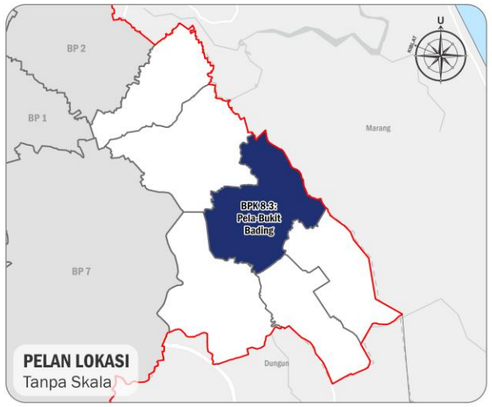
Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Kesihatan
- Keagamaan
- Perkuburan
- Keselamatan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Sempadan Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM)
- Jajaran ECRL

BPK 8.3 – PELA – BUKIT BADING



Rajah 3.98: Pelan Risiko Bencana BPK 8.3 - Pela - Bukit Bading



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Jajaran ECRL
- Pengangkutan

Jadual 3.57: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 – Pela – Bukit Bading

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 Pela – Bukit Bading

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.3 : PELA – BUKIT BADING				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain e) Penempatan Tanah Rancangan FELDA/FELCRA/RISDA		

Jadual 3.57: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 – Pela – Bukit Bading (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.3 : PELA – BUKIT BADING					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera g) Pasar Basah dan Kering h) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			



Jadual 3.57: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 – Pela – Bukit Bading (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.3 : PELA – BUKIT BADING					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

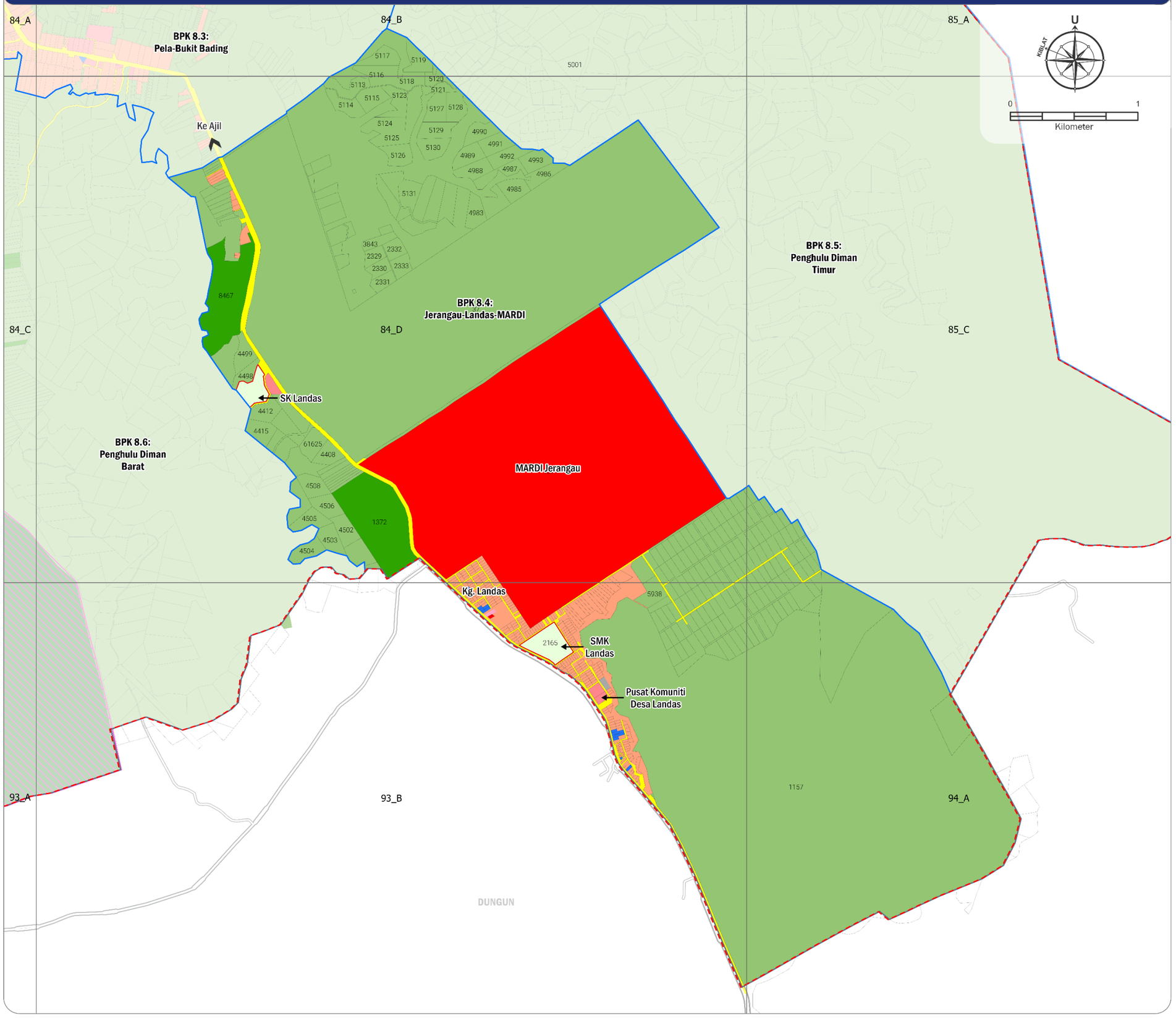
Jadual 3.57: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 – Pela – Bukit Bading (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.3 : PELA – BUKIT BADING					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

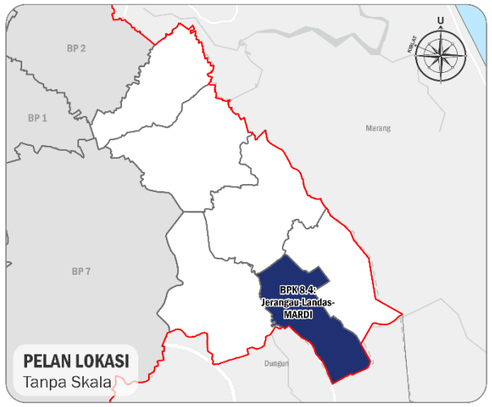
Jadual 3.57: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.3 – Pela – Bukit Bading (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.3 : PELA – BUKIT BADING					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan 15. Tapak Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM) Kampung Pela, perlu dikekalkan sebagai kawasan pertanian **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			
J – Badan Air	J1 – Semula Jadi	a) Sungai b) Badan Air Semula Jadi Lain	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.

BPK 8.4 – JERANGAU - LANDAS - MARDI



Rajah 3.99: Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.4 - Jerangau - Landas - Mardi



Petunjuk:

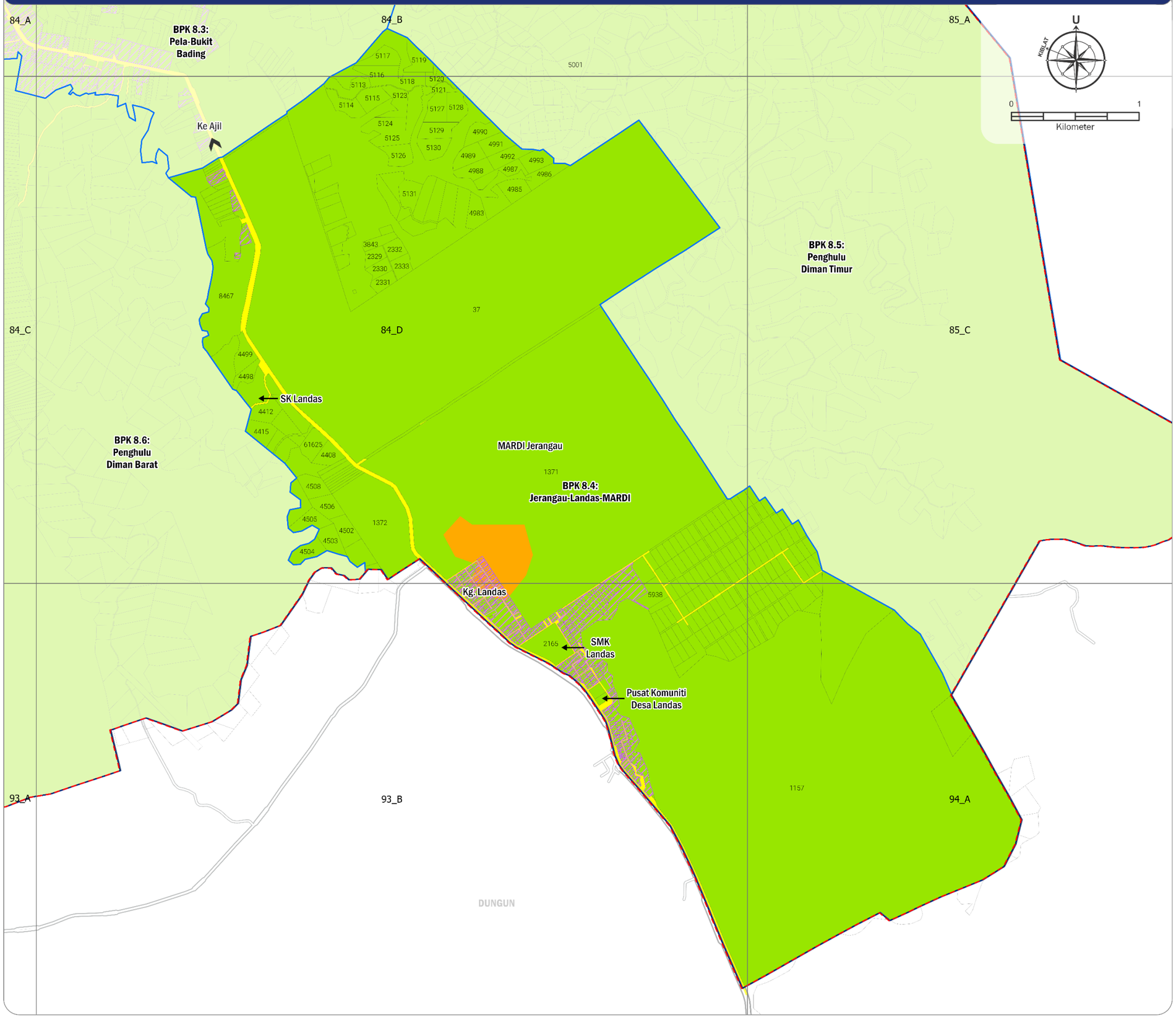
Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Pendidikan
- Perkuburan
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun
- Kemudahan Awam

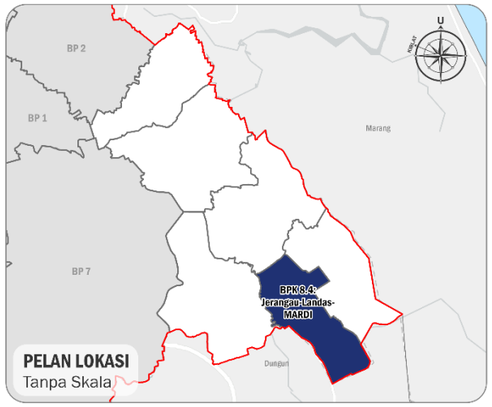
Hutan
- Hutan Tanah Kerajaan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 8.4 – JERANGAU - LANDAS - MARDI



Rajah 3.100: Pelan Risiko Bencana BPK 8.4 - Jerangau - Landas - Mardi



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Pengangkutan

Jadual 3.58: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 – Jerangau – Landas - MARDI

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 Jerangau – Landas - MARDI

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.4 : JERANGAU – LANDAS - MARDI				
A – Perumahan	A1 – Perumahan Strata	a) Rumah Berbilang Tingkat b) Perumahan Strata Lain	**B Perniagaan** B1 - Teres a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat B3 - Bangunan Sesebuah a) Rumah Kedai b) Gerai Statik / Medan Selera c) Stesen Minyak / Stesen EV **D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Kedai hanya dibenarkan berhadapan jalan utama sahaja. 2. Kedai dibenarkan di kawasan perumahan bergantung kepada pertimbangan dan kelulusan PBT. 3. Tadika/ taska hanya dibenarkan di lot-lot tepi (*corner lot*) sahaja bagi kemudahan di kawasan perumahan (rumah teres). Bagi rumah berkembar dan rumah banglo adalah dibenarkan. **Merujuk kepada Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Tadika dan Taska.** 4. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut ketetapan Dasar Perumahan Negeri Terengganu. 3. Perumahan rumah mampu milik (Jenis A, Jenis B dan i-RAHMAN) tertakluk kepada densiti dan ketinggian skim perumahan mampu milik yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan MDHT. 4. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan densiti perumahan dibenarkan adalah densiti rendah dengan jumlah perumahan < 12 unit per ekar. 5. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang mengikut garis panduan piawaian perancangan, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi/jabatan teknikal berkaitan. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 9. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25. 10. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR.
	A2 – Perumahan Bukan Strata	a) Sesebuah b) Teres / Kluster		
	A3 - Kampung	a) Kampung Tersusun b) Kampung Baru c) Kampung Tradisional d) Perumahan Kampung Lain		

Jadual 3.58: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 – Jerangau – Landas – MARDI (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.4 : JERANGAU – LANDAS - MARDI					
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat			
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Kemudahan Penginapan d) Pejabat e) Restoran f) Arked / Bazar g) Gerai Statik / Medan Selera h) Pasar Basah dan Kering i) Stesen Minyak / Stesen EV			
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar			

Jadual 3.58: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 – Jerangau – Landas – MARDI (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.4 : JERANGAU – LANDAS - MARDI					
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.

Jadual 3.58: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 – Jerangau – Landas – MARDI (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.4 : JERANGAU – LANDAS - MARDI					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

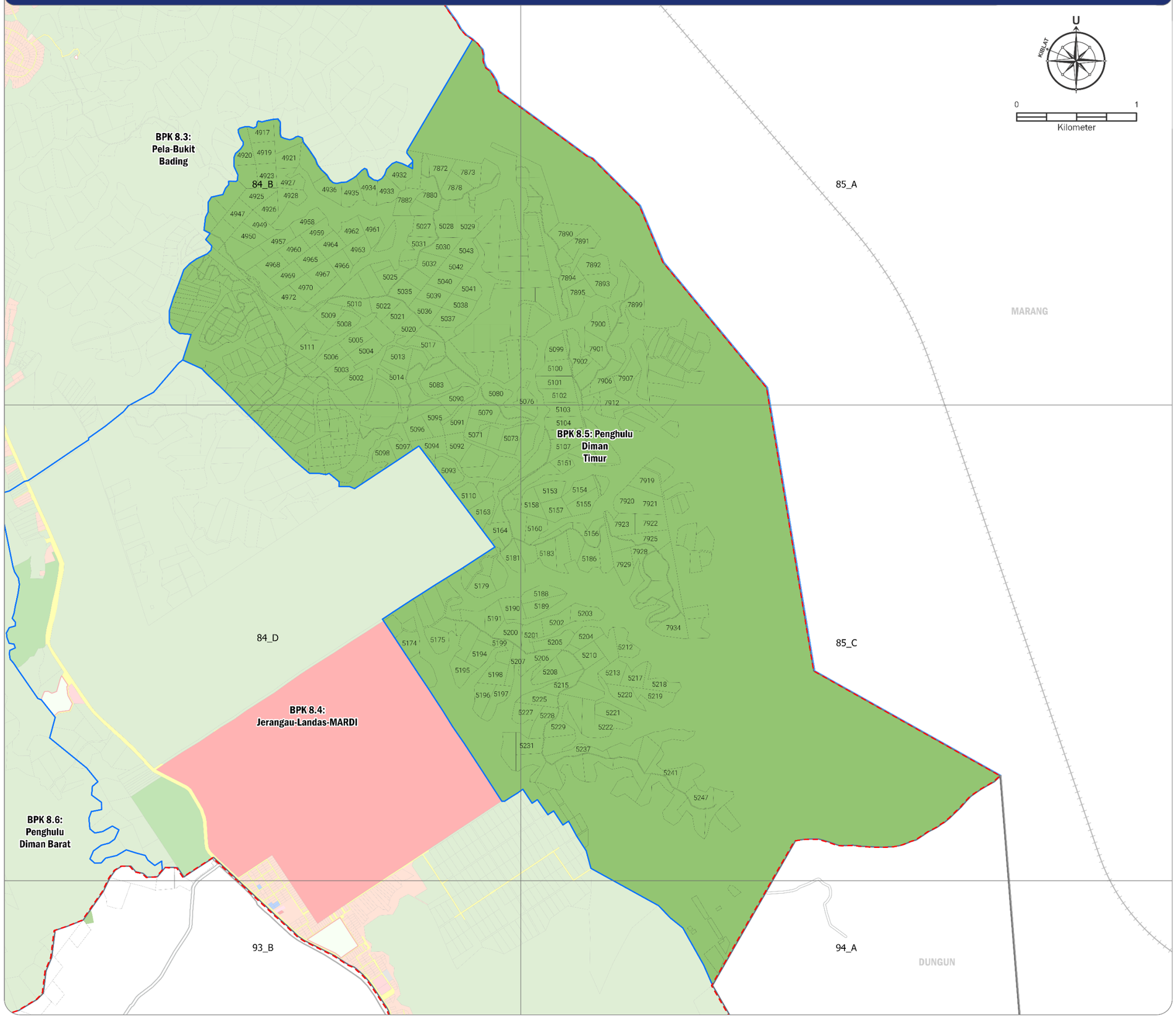
Jadual 3.58: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 – Jerangau – Landas – MARDI (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.4 : JERANGAU – LANDAS - MARDI					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperti sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

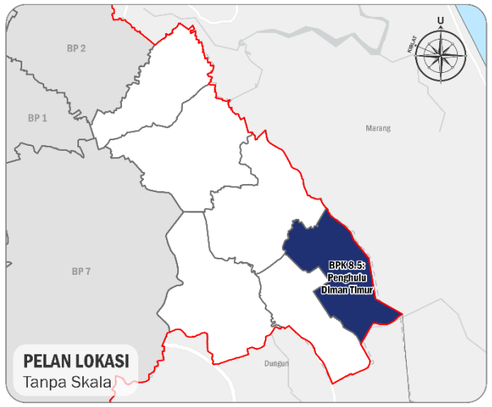
Jadual 3.58: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.4 – Jerangau – Landas – MARDI (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.4 : JERANGAU – LANDAS - MARDI					
I - Hutan	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).

BPK 8.5 – PENGHULU DIMAN TIMUR



Rajah 3.101: Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.5 - Penghulu Diman Timur

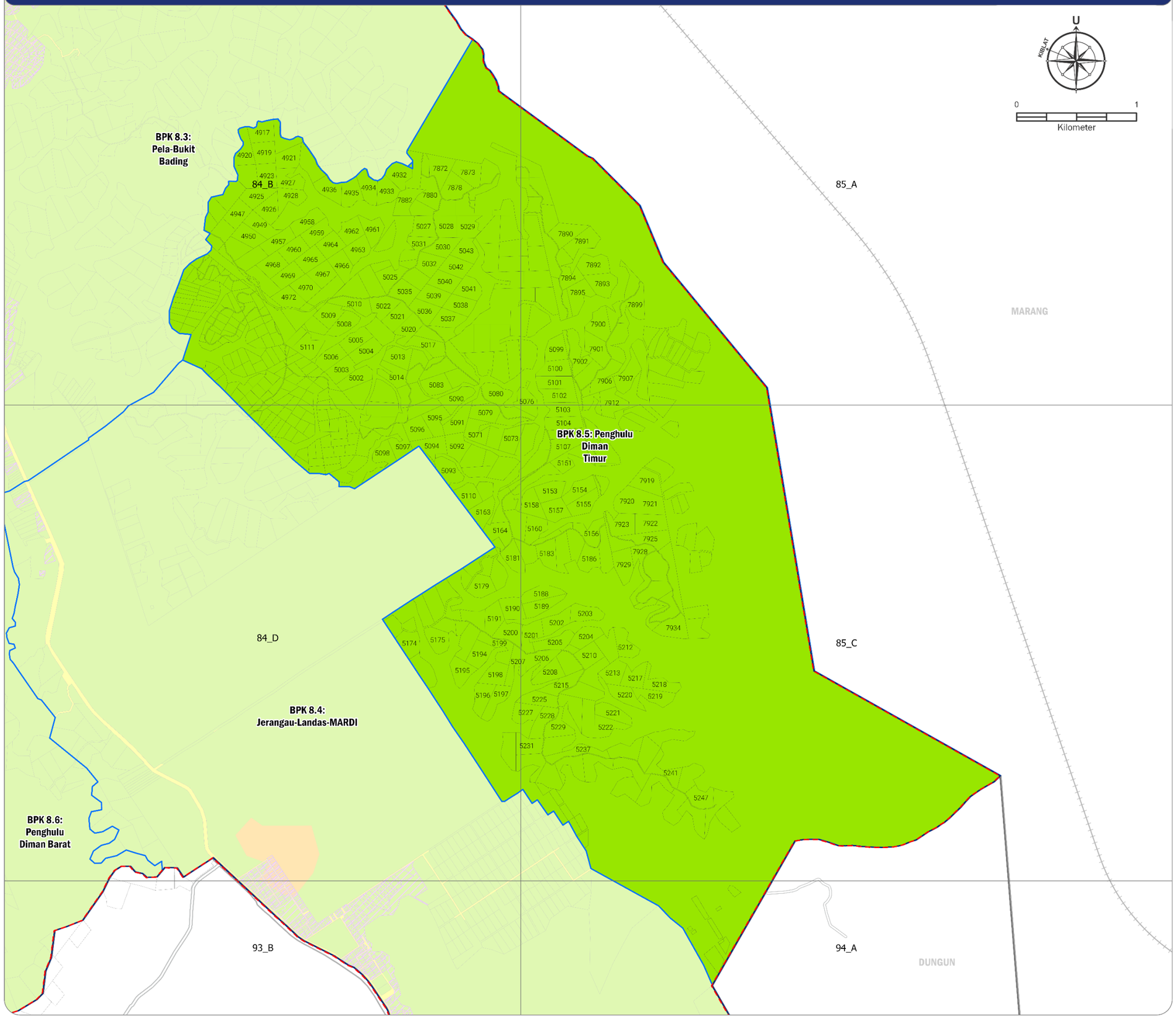


Petunjuk:

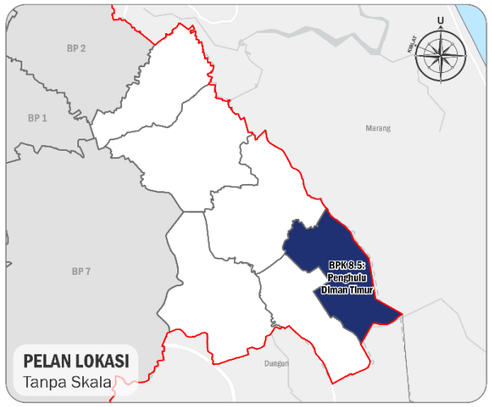
Guna Tanah
- Pertanian

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Jajaran ECRL

BPK 8.5 – PENGHULU DIMAN TIMUR



Rajah 3.102: Pelan Risiko Bencana BPK 8.5 - Penghulu Diman Timur



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Jajaran ECRL

Jadual 3.59: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.5 – Penghulu Diman Timur

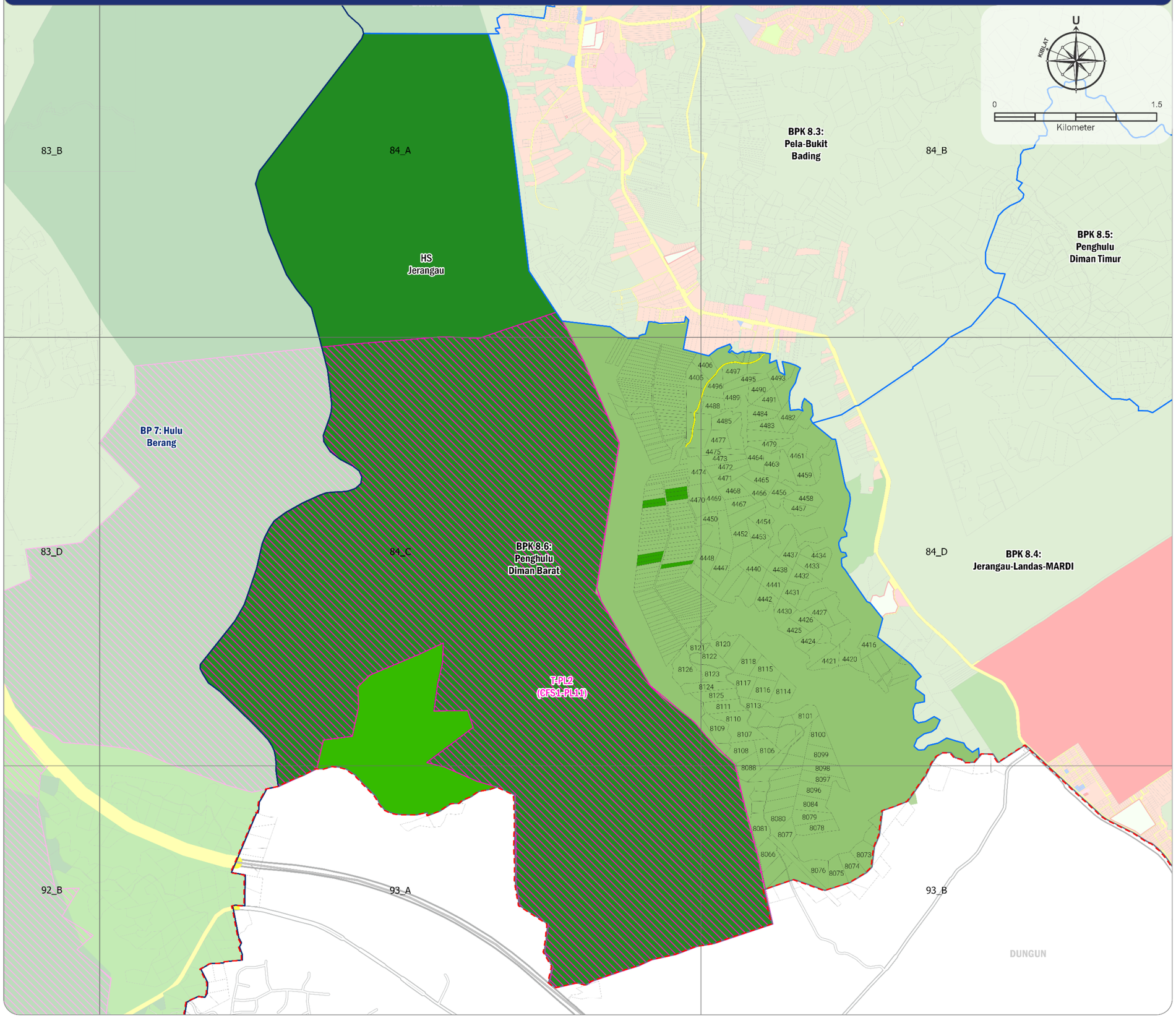
CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.5 Penghulu Diman Timur

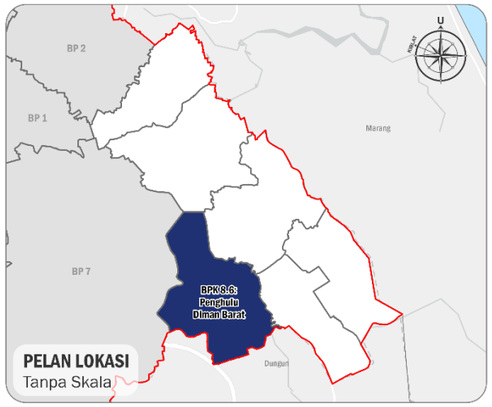
1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.5 : PENGHULU DIMAN TIMUR					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

BPK 8.6 – PENGHULU DIMAN BARAT



Rajah 3.103: Pelan Zon Guna Tanah BPK 8.6 - Penghulu Diman Barat



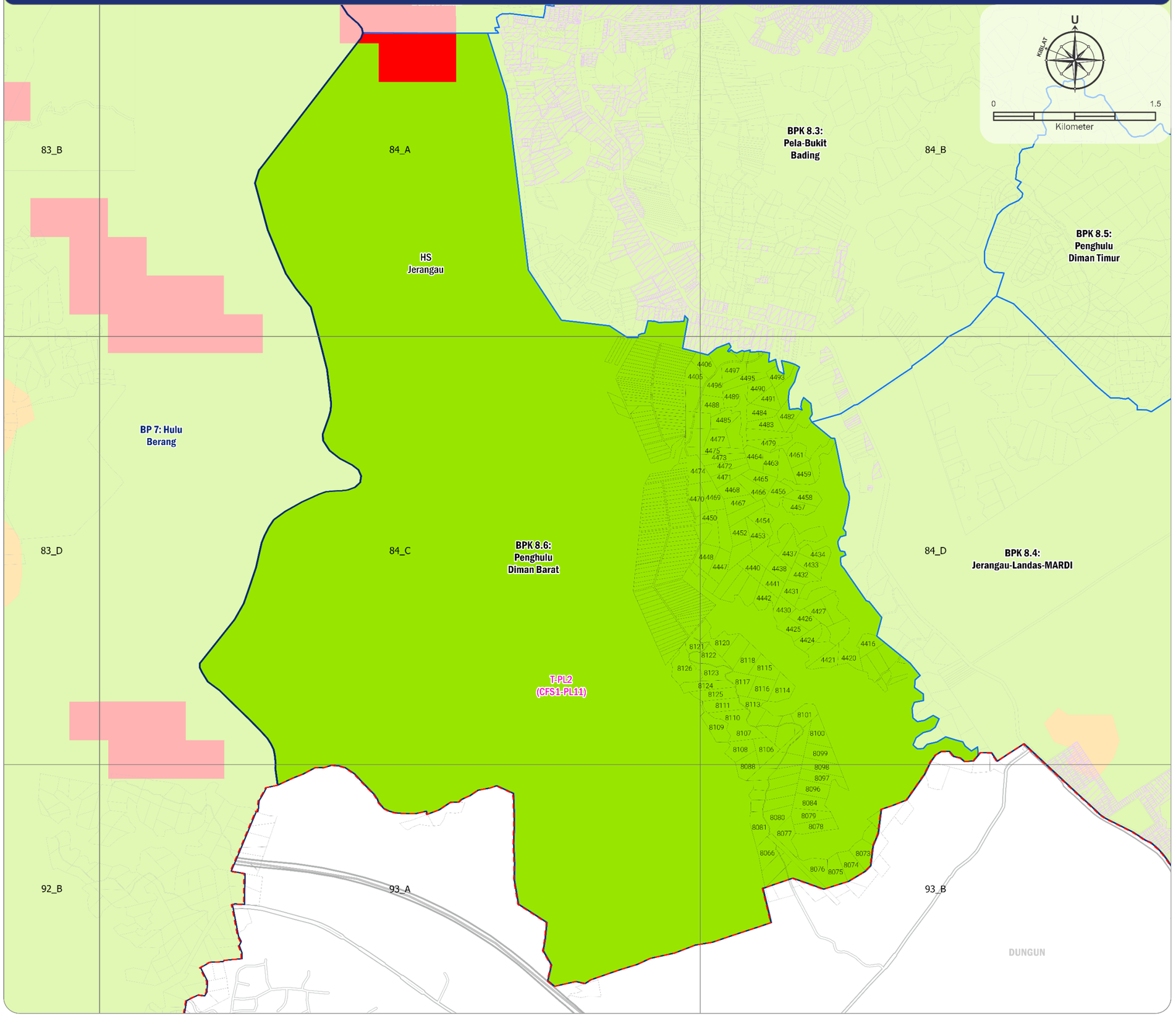
Petunjuk:

Guna Tanah
- Pengangkutan
- Pertanian

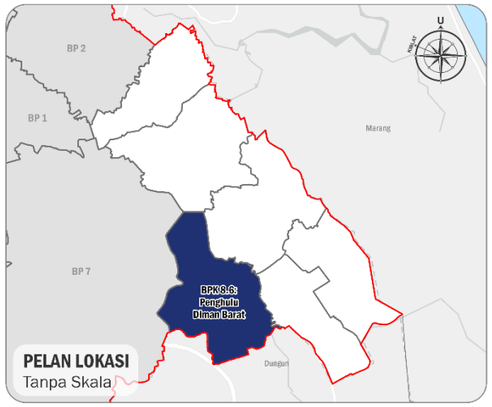
Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Central Forest Spine (CFS)
- Syit Piawai

BPK 8.6 – PENGHULU DIMAN BARAT



Rajah 3.104: Pelan Risiko Bencana BPK 8.6 - Penghulu Diman Barat



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Bahaya

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

Jadual 3.60: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.5 – Penghulu Diman Barat

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.6 Penghulu Diman Barat

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

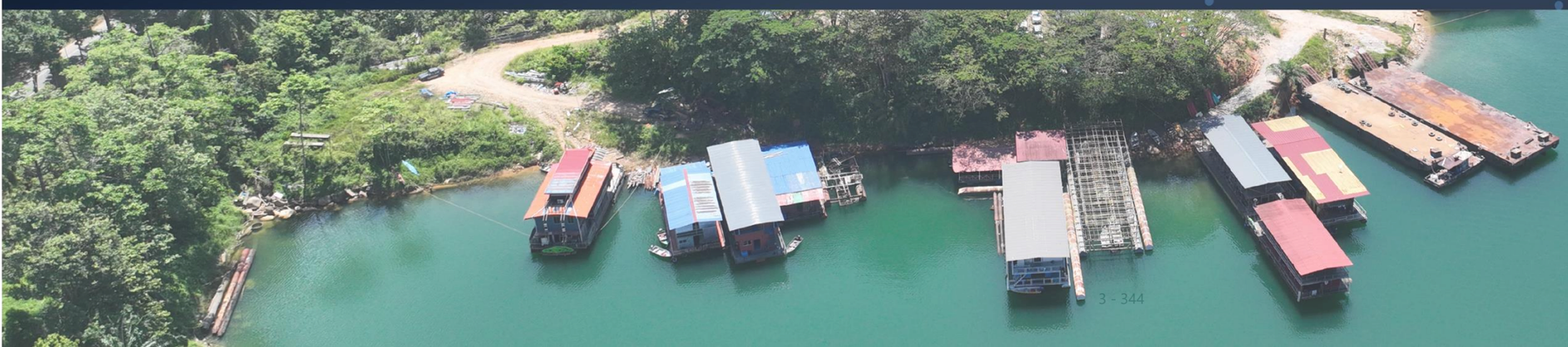
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.6 : PENGHULU DIMAN BARAT					
H - Pertanian	H1 - Tanaman	a) Getah b) Kelapa Sawit c) Kelapa d) Dusun Buah-buahan e) Sayur-sayuran f) Tanaman lain	**A - Perumahan** A2 - Perumahan Bukan Strata a) Sesebuah A3 - Kampung **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	Perumahan dibenarkan di atas tanah pertanian tertakluk kepada Seksyen 115 (4)(a) Kanun Tanah Negara (KTN) 1960	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Tukar syarat tidak dibenarkan, pengekalan kepada tanah pertanian. 4. Bangunan kediaman tidak boleh meliputi lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah tersebut atau 2 hektar yang mana lebih kecil. Kategori tanah dikekalkan kepada pertanian. 5. Bangunan kediaman yang dibina di kawasan pertanian perlu menyediakan saliran peparitan yang teratur dan memenuhi syarat-syarat jabatan teknikal. 6. Aktiviti pertanian yang melibatkan kerja tanah yang boleh memberi kesan kepada struktur dan kestabilan tanah serta sistem saliran disyaratkan untuk mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 7. Aktiviti penternakan ladang unggas, (luas binaan > 500 kp dan jumlah ternakan > 500 ekor) dibenarkan di kawasan pertanian sekiranya memenuhi syarat-syarat garis panduan ladang unggas (GPP LANTERA) serta tertakluk kepada kelulusan PBT dan jabatan berkaitan. 8. Lokasi ladang penternakan unggas hendaklah berada lebih 200 meter jarak dari kawasan penempatan, institusi dan kawasan pelancongan serta tidak kurang dari 1.0 kilometer dari sumber badan air seperi sungai dan tasik yang berfungsi sebagai takat pengambilan air bagi tujuan air terawat. 9. Aktiviti meracun perlu dikawal di kawasan pertanian khususnya yang berhampiran badan air/sungai untuk pemuliharaan ekosistem akuatik 10. Aktiviti-aktiviti penternakan perlu mematuhi syarat-syarat lain daripada Jabatan Veterinar semasa mengemukakan permohonan susunatur. 11. Sebarang efluen dari kawasan penternakan perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 12. Mana-mana permohonan pelaburan di bawah zon pertanian perlu mendapatkan kelulusan PBN. 13. Bagi Kawasan Tanah Orang Asli Kg Berua, pembangunan dibenarkan melibatkan perumahan dan kemudahan asas penduduk tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT dan agensi teknikal berkaitan. 14. Telekomunikasi digital, perparitan, jalan dan lain-lain kemudahan struktur dan utiliti asas perlu disediakan tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	H2 - Penternakan	a) Lembu/Kerbau b) Kambing/Biri-biri c) Ayam d) Penternakan Lain			

Jadual 3.60: Kelas Kegunaan Tanah BPK 8.5 – Penghulu Diman Barat (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 8.6 : PENGHULU DIMAN BARAT					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja **Eksplorasi Sumber Mineral – Aktiviti Perlombongan dan Pengkuarian** 1. Eksplorasi sumber mineral perlu mendapat kelulusan / persetujuan dari agensi teknikal yang berkaitan; 2. Kawasan tadahan air perlu dikekalkan; 3. Sebarang aktiviti perlombongan dan pengkuarian perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang dan pelan-pelan berkaitan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal terlibat; 4. Kawasan perlombongan dan pengkuarian perlu dikembalikan kepada keadaan yang stabil dan produktif supaya dapat dimanfaatkan semula setelah tamat tempoh pajakan; 5. Kawasan perlombongan dan pengkuarian di Hutan Simpanan Kekal (HSK) tidak dibenarkan; 6. Kawasan Central Forest Spine (CFS) yang terletak di luar HSK sahaja yang dibenarkan untuk aktiviti perlombongan dan pengkuarian; dan 7. Perlu mematuhi Garis Panduan Pemulihan Tapak Perlombongan dalam Pelan Induk Rangkaian Ekologi *Central Forest Spine* (CFS) (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan CFS) dan GPP Kawasan Sensitif Alam Sekitar terbitan PLANMalaysia (sekiranya tapak terlibat berada di dalam kawasan KSAS).
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			

BLOK PERANCANGAN 9 (BP 9)

HULU TERENGGANU



BLOK PERANCANGAN 9 : HULU TERENGGANU

Blok Perancangan 9 : Hulu Terengganu (BP9) adalah keseluruhan daripada mukim Hulu Terengganu dengan keluasan 264,025.80 hektar. Zon guna tanah utama bagi BP9 adalah hutan seluas 213,247.75 hektar (80.77%) diikuti dengan badan air seluas 49,398.95 hektar (18.71%) dan infrastruktur dan utiliti seluas 592.16 hektar (0.22%). BP9 dibahagikan kepada 3 Blok Perancangan Kecil (BPK) iaitu

Jadual 3.61: Blok Perancangan Kecil bagi BP9 Hulu Terengganu

BPK	Nama BPK	Luas (hektar)
9.1	Pengkalan Gawi	1,701.44
9.2	Pulau Bayas	2,06.3.80
9.3	Tasik Kenyir	260,260.36
	Jumlah Keseluruhan	**264,025.60**

Pembangunan utama BP9 tertumpu di BPK 9.1 Pengkalan Gawi. Pembangunan yang dirancang untuk BP9 fokus kepada membangunkan Pengkalan Gawi sebagai Kenyir Geopark Gateway. Pembangunan ini akan menjadikan Pengkalan Gawi sebagai pintu masuk utama pelancong untuk ke Kenyir Geopark. Ia dilengkapi dengan kemudahan pusat informasi, aktiviti beli-belah, kemudahan penginapan, serta tarikan semula jadi spesis flora dan fauna berlatar belakangkan keunikan landskap Tasik Kenyir. Cadangan ini juga bagi meningkatkan peluang ekonomi penduduk setempat dan sebagai tarikan sektor pelancongan Tasik Kenyir.

Cadangan Kenyir Geopark Gateway





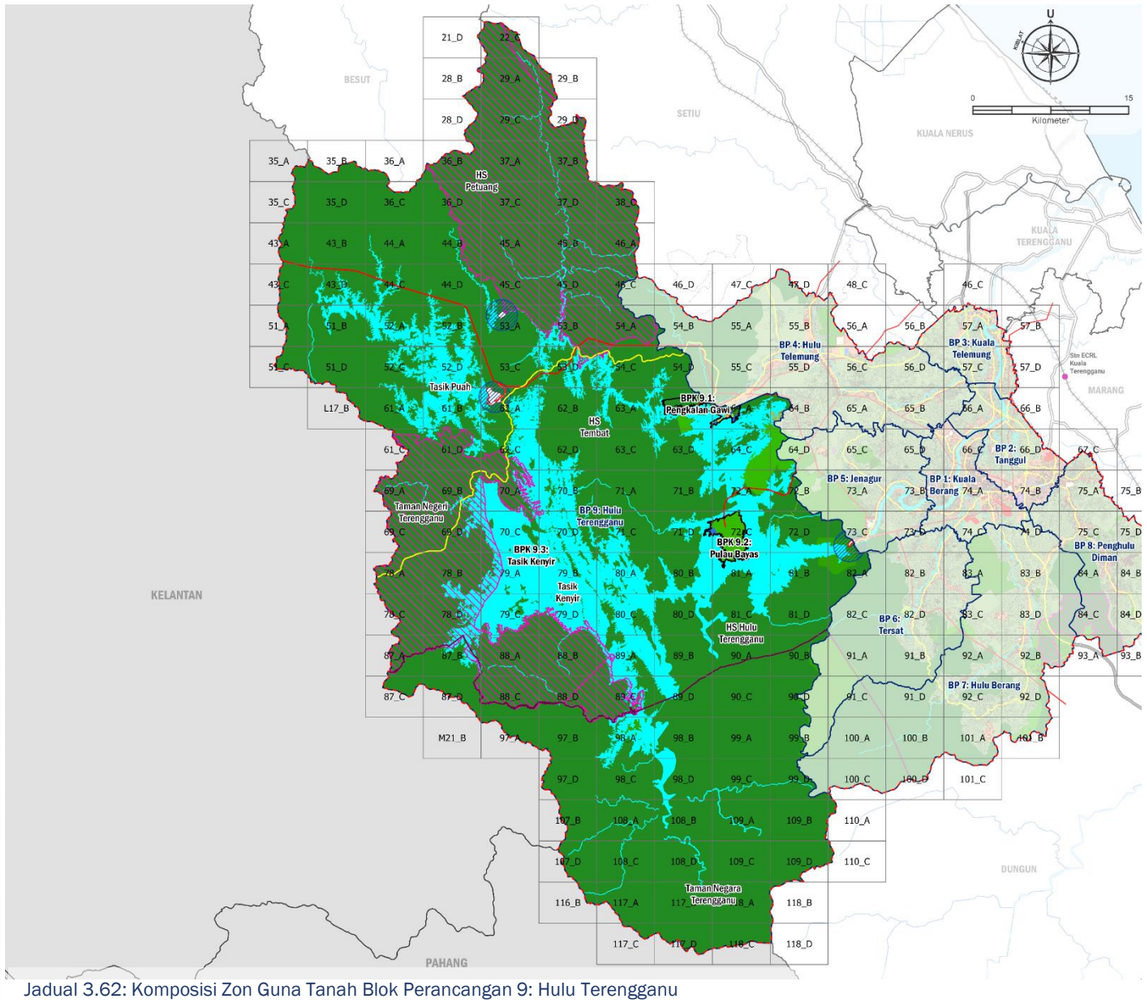






PETUNJUK:

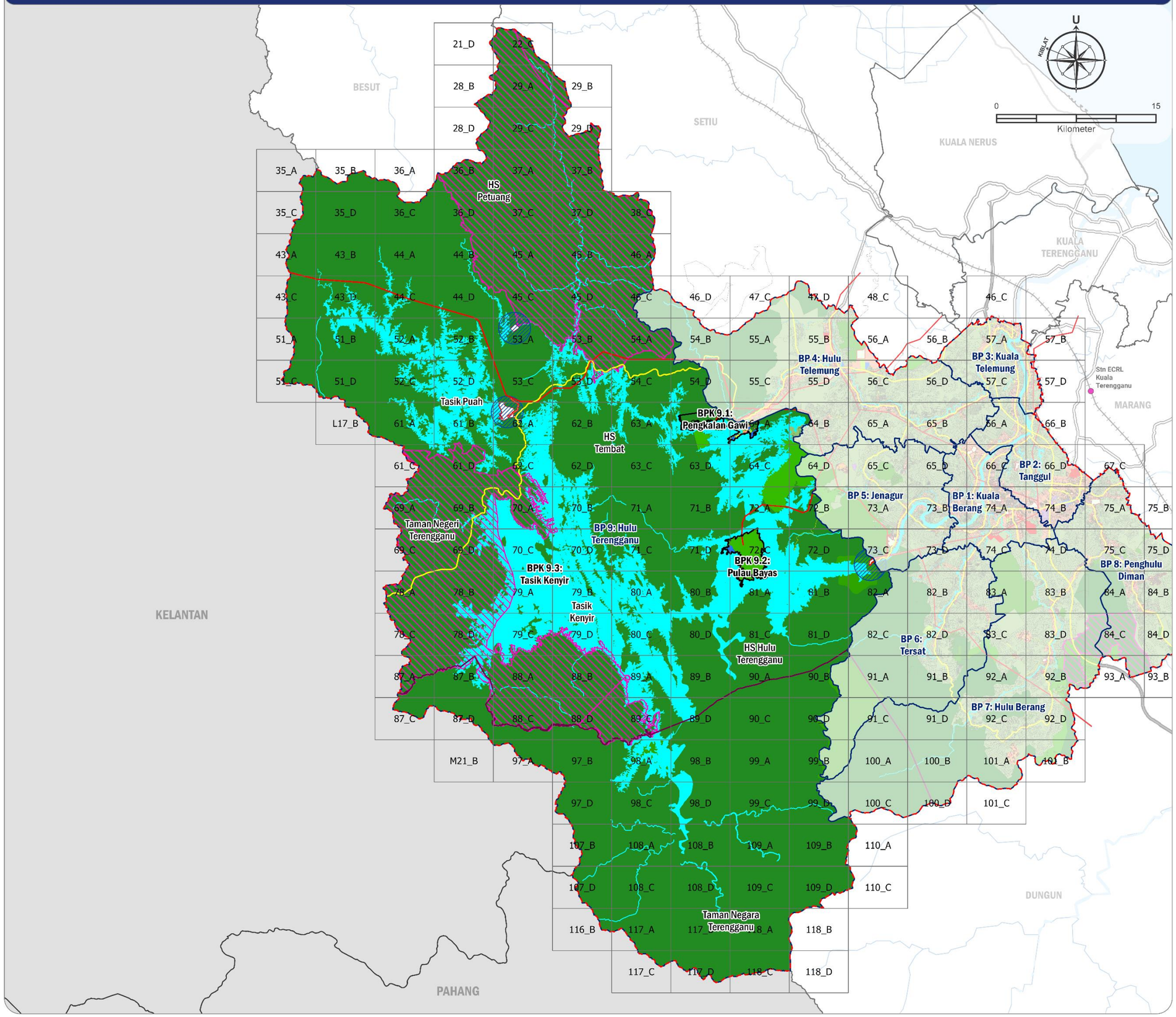
1. Pintu Masuk Utama
2. Plaza Berumput
3. Bangunan Serba Guna/ Seminar/ Majlis Dll
4. Pusat Jualan Benih & Pokok Hutan/Cenderamata
5. Parkir Awam
6. Kawasan Karavan & Tapak Karnival
7. Buggy Drop Off/Picked Up & Parkir Bas Persiaran
8. Tapak Pendaratan Helikopter / Helipad
9. Laluan Pelbagai Guna & Penyelenggaraan
10. Arca Anak Bukit Berumput (*Earth Mounding Sculpture*)
11. *Outdoor Café*
12. Restauran Terapung
13. Dek Bot Persiaran / Pelayaran Bot Makan
14. Laluan Dek Pelantar
15. Pondok Rehat Pelbagai Guna
16. Menara Tinjau
17. Padang Terbuka (Open Lawn)
18. Kawasan Peralatan Senaman/Peralatan Permainan Kanak-kanak
19. Tandas Awam
20. Restauran
21. Persisiran Tasik Berpasir
22. Arca Mercu Tanda
23. Kawasan Pendaratan/ Perlepasan Bot
24. Papan Tanda Tasik Kenyir
25. Air Pancuran
26. Tapak Aktiviti Belon Panas



Jadual 3.62: Komposisi Zon Guna Tanah Blok Perancangan 9: Hulu Terengganu

Bil	Guna Tanah	Zon Guna Tanah 2035	
		Keluasan (hektar)	Peratus (%)
1	Perumahan	258.23	0.10
2	Komersial	140.24	0.05
3	Industri	5.25	0.00
4	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	10.85	0.00
5	Infrastruktur dan Utiliti	592.16	0.22
6	Pengangkutan	233.29	0.09
7	Tanah Lapang dan Rekreasi	11.07	0.00
	Jumlah Tepu Bina	**1,251.09**	**0.47**
8	Hutan	213,247.75	80.77
9	Pertanian	127.82	0.05
10	Badan Air	49,398.95	18.71
	Jumlah Bukan Tepu Bina	**262,774.51**	**99.53**
	Jumlah Keseluruhan	**264,025.60**	**100.00**

BP 9 – HULU TERENGGANU



Rajah 3.105: Pelan Zon Guna Tanah BP 9 - Hulu Terengganu



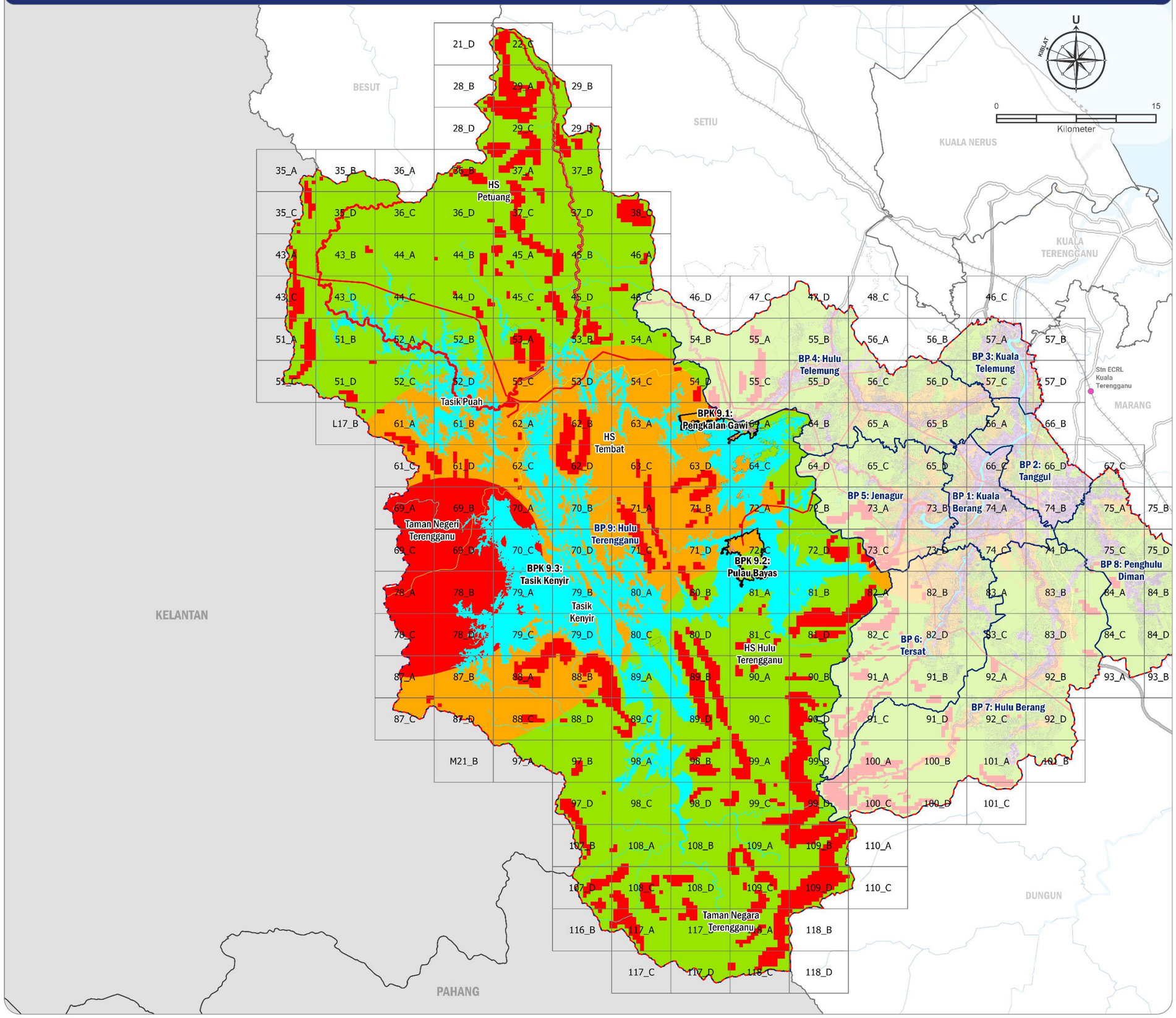
Petunjuk:

Guna Tanah
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Kawasan Zon Penampan Empangan
- Central Forest Spine (CFS)
- Syit Piawai
- Sempadan Taman Negara Terengganu
- Jajaran/Stesen ECRL

BP 9 – HULU TERENGGANU



Rajah 3.106: Pelan Risiko Bencana BP 9 - Hulu Terengganu

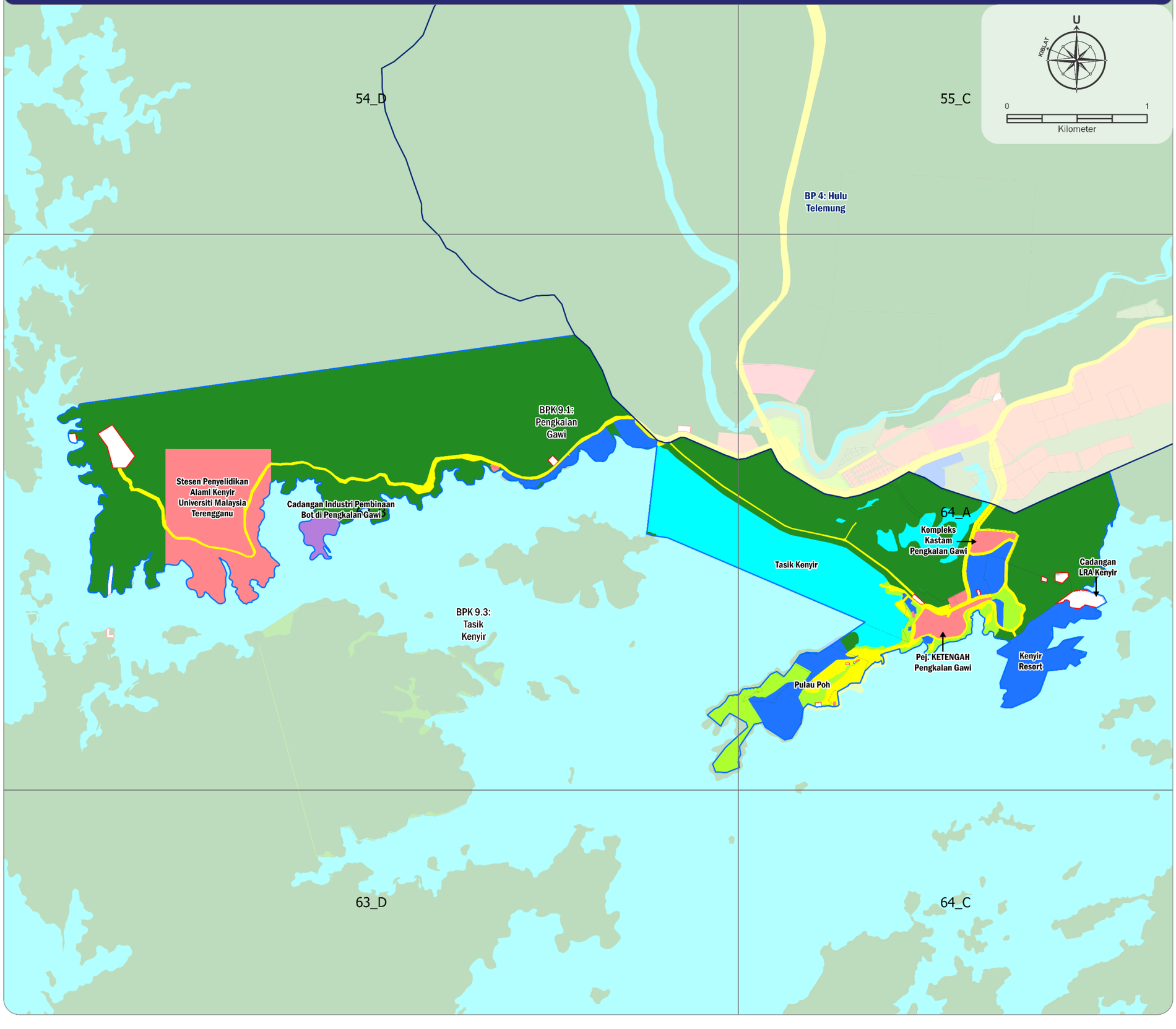


Petunjuk:

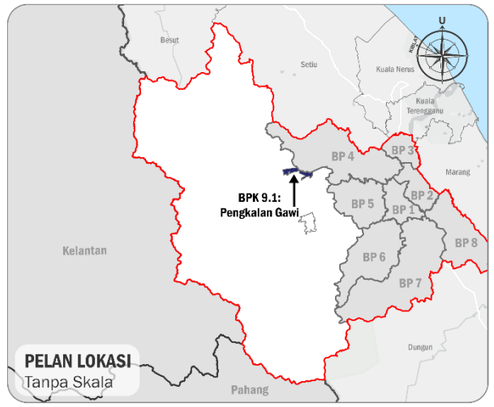
Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis
- Pengangkutan
- Badan Air
- Jajaran/Stesen ECRL

BPK 9.1 – PENGKALAN GAWI



Rajah 3.107: Pelan Zon Guna Tanah BPK 9.1 - Pengkalan Gawi



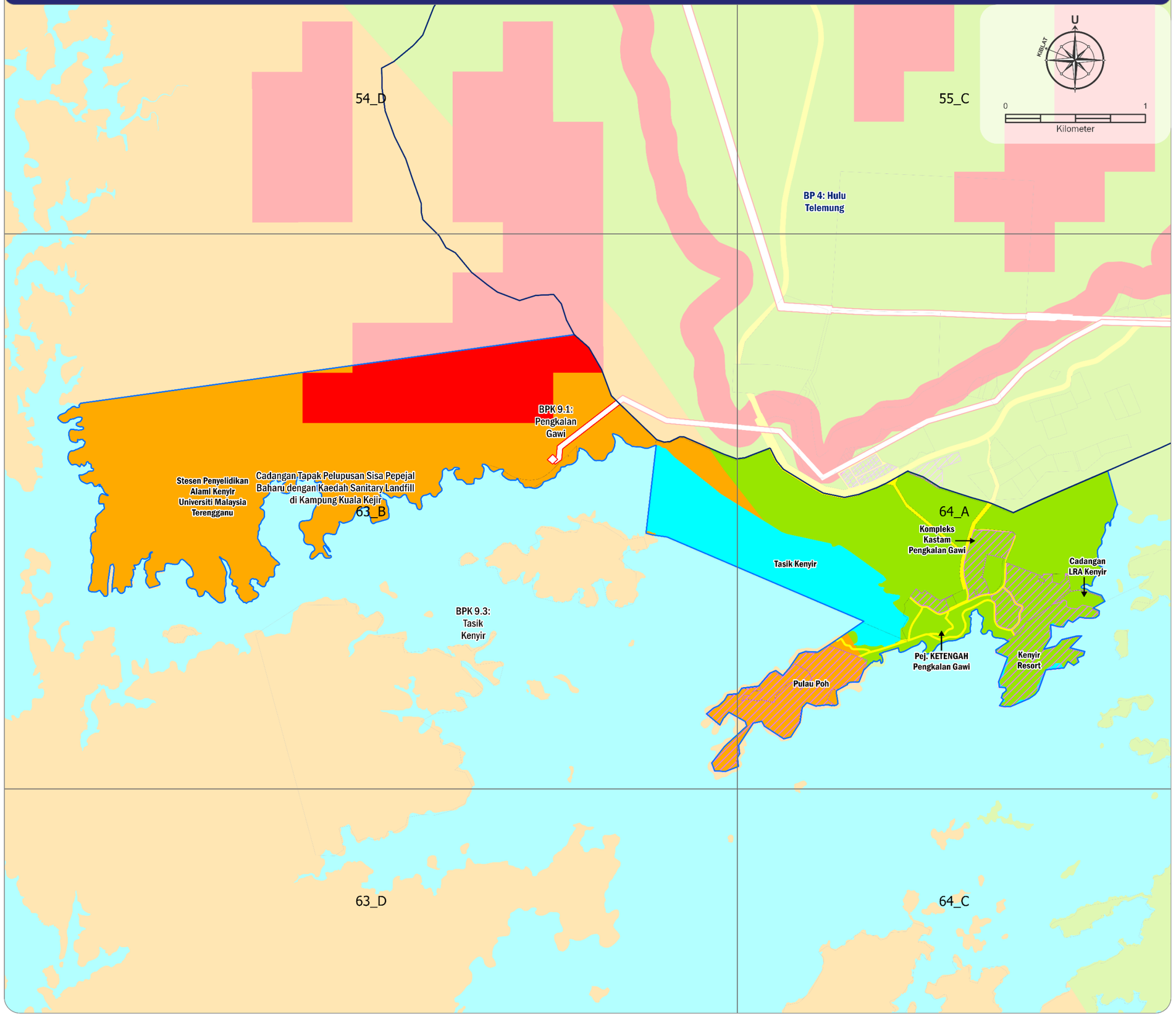
Petunjuk:

Guna Tanah
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Pengangkutan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Badan Air

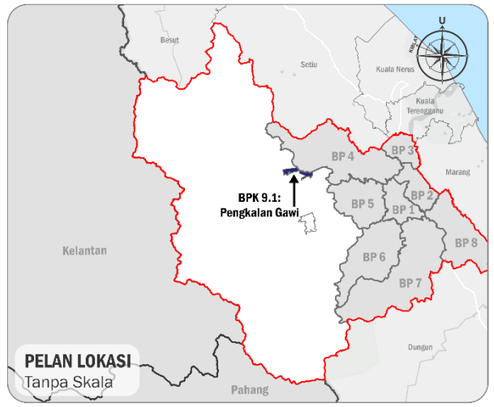
Hutan
- Hutan Simpan Kekal

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 9.1 – PENGKALAN GAWI



Rajah 3.108: Pelan Risiko Bencana BPK 9.1 - Pengkalan Gawi



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Badan Air
- Pengangkutan
- Talian Rentis

Jadual 3.63: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.1 – Pengkalan Gawi

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.1 Pengkalan Gawi

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.1 : PENGKALAN GAWI				
B – Komersial	B1 – Teres	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:3 dan ketinggian maksimum adalah 8 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B2 – Berkembar	a) Kedai b) Rumah Kedai c) Kedai Pejabat		
	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Rumah Kedai b) Kedai Pejabat c) Hypermarket / Pasaraya d) Kompleks Perniagaan e) Hotel f) Kemudahan Penginapan g) Pejabat h) Restoran i) Arked / Bazar j) Gerai Statik / Medan Selera k) Pasar Basah dan Kering l) Stesen Minyak / Stesen EV		
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Pendidikan Swasta b) Kesihatan Swasta c) Kemudahan Swasta d) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta e) Tempat Letak Kenderaan Swasta f) Tapak Bazar		

Jadual 3.63: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.1 – Pengkalan Gawi (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.1 : PENGKALAN GAWI					
C – Industri	C1 – Bukan Taman Perindustrian	a) Pembuatan Lain (Pembuatan dan Pembaikan Bot) b) Desa	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, syarat-syarat JAS dan agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawasan pemajuan tertakluk kepada penyediaan zon penampan (*buffer zone*) semasa mengemukakan permohonan kelulusan kebenaran merancang 4. Sebarang efluen dari kawasan perindustrian perlu dirawat dan mematuhi piawaian yang telah ditetapkan sebelum di discaj ke badan air 5. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
D – Institusi dan Kemudahan Masyarakat	D1 – Pendidikan	a) Taska b) Tadika c) Sekolah Rendah /Agama d) Sekolah Menengah Kebangsaan / Agama e) Sekolah Bersepadu	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Pembangunan institusi baharu boleh mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang melalui Seksyen 20A, Seksyen 21 atau Seksyen 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). 5. Tadika/ taska dibenarkan beroperasi di bangunan premis kerajaan atau mana-mana bangunan difikirkan sesuai dengan syarat mendapat kelulusan daripada MDHT dan Bomba. 6. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 7. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	D2 – Kesihatan	a) Hospital b) Klinik Kesihatan/Poliklinik			
	D3 – Keagamaan	a) Surau b) Masjid c) Kemudahan Keagamaan Lain			
	D4 – Perkuburan	a) Perkuburan Islam			
	D5 – Keselamatan	a) Balai Polis b) Balai Polis Komuniti/Pondok Polis c) Balai Bomba dan Penyelamat			
	D6 – Rumah Kebajikan	a) Rumah Anak Yatim b) Rumah Warga Emas c) Rumah Orang Kelainan Upaya d) Pusat Kebajikan Lain			
	D7 – Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun	a) Muzium b) Pejabat Kerajaan/ Agensi Kerajaan c) Mahkamah d) Badan Berkanun e) Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun Lain			
	D8 – Kemudahan Awam	a) Dewan Serbaguna Awam b) Dewan Orang Ramai c) Balai Raya/ Pusat Komuniti d) Perpustakaan e) Tandas Awam f) Kemudahan Awam Lain			

Jadual 3.63: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.1 – Pengkalan Gawi (sambungan)

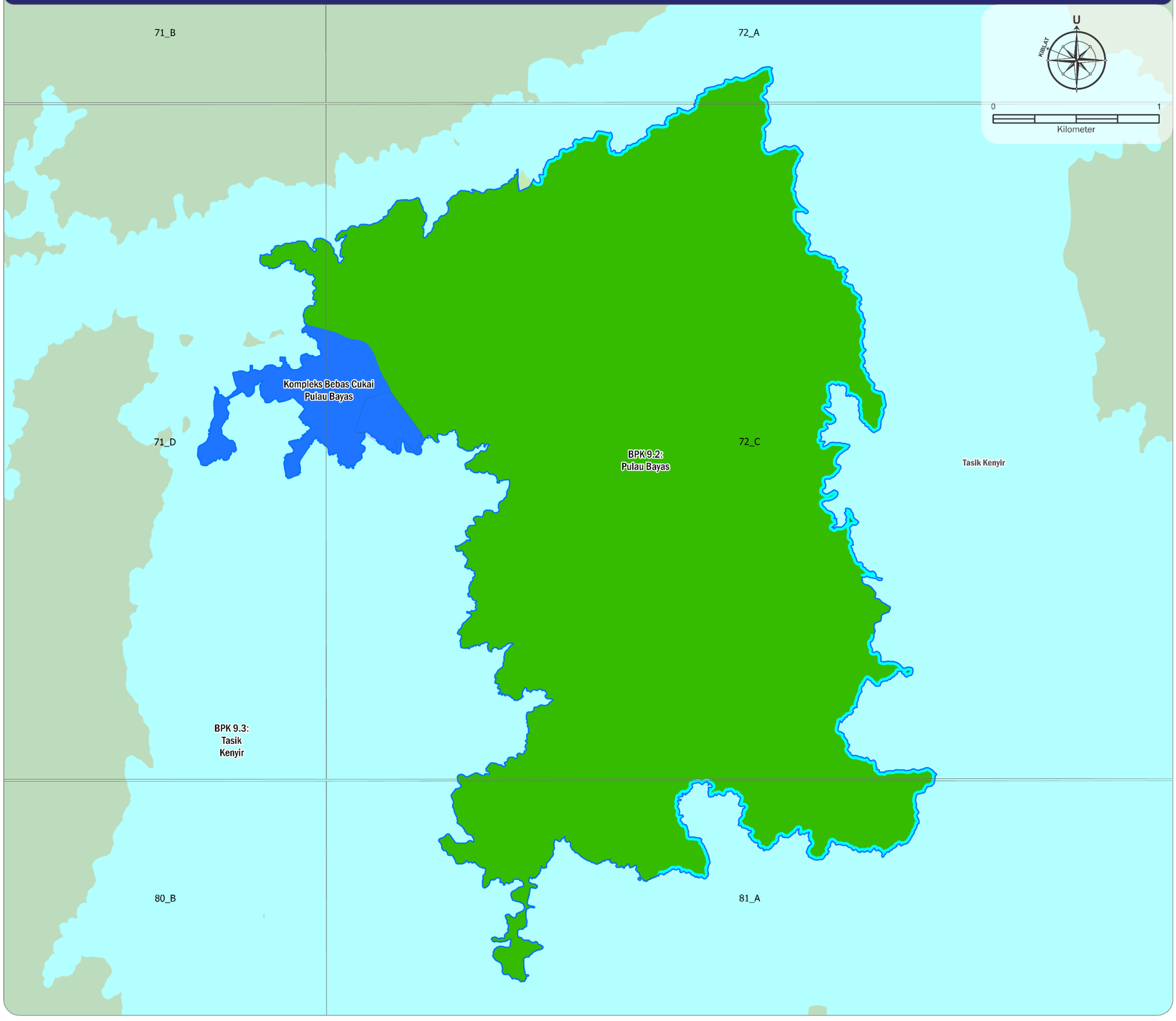
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.1 : PENGKALAN GAWI					
E – Tanah Lapang dan Rekreasi	E1 – Tanah Lapang	a) Taman Bandaran b) Taman Tempatan c) Kejiranan d) Padang Permainan e) Lot Permainan f) Tanah Lapang Lain	**B Perniagaan** B3 - Bangunan Sesebuah a) Gerai/ medan selera **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal.	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Aktiviti perniagaan tertakluk kepada PBT dan dibenarkan bagi kawasan tanah lapang dan rekreasi berkeluasan minimum 3 hektar (dibenarkan tidak melebihi 20% daripada luas taman) 3. Pembangunan dewan futsal dibenarkan di kawasan tanah lapang dan rekreasi bergantung kepada kelulusan dan syarat PBT. 4. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi	a) Kompleks Sukan b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain			
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Terminal Pengangkutan Bersepadu d) Tempat Letak Kenderaan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G3 - Bekalan Air	a) Loji Rawatan Air b) Takat Pengambilan Air c) Rumah Pam Bekalan Air d) Tangki Air e) Bekalan Air Lain			
	G4 - Pengairan dan Perparitan	a) Kolam Takungan b) Rangkaian Sistem Perparitan c) Pengairan dan perparitan Lain d) Tali Air dan Jalan			
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Pembentungan	a) Kolam Oksidasi b) Pembetungan Lain			

Jadual 3.63: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.1 – Pengkalan Gawi (sambungan)

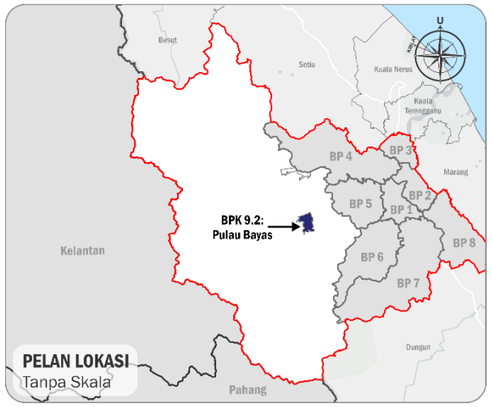
Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.1 : PENGKALAN GAWI					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu
J – Badan Air	J2 – Buatan	a) Tasik Empangan	**E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	1. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 2. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. 3. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja.



BPK 9.2 – PULAU BAYAS



Rajah 3.109: Pelan Zon Guna Tanah BPK 9.2 - Pulau Bayas



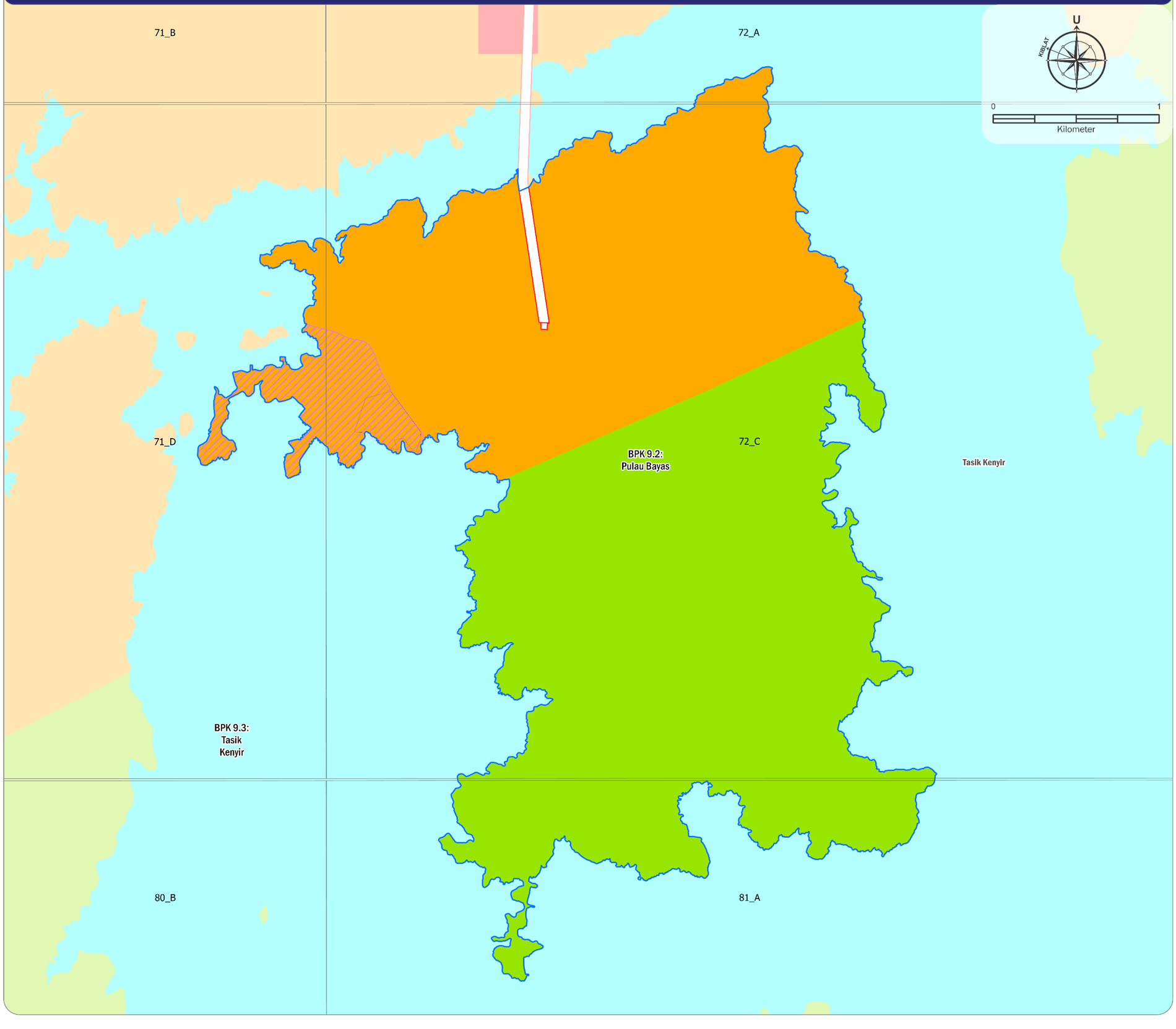
Petunjuk:

Guna Tanah
- Komersial

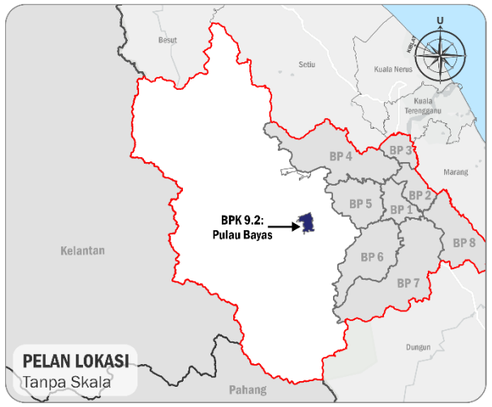
Hutan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai

BPK 9.2 – PULAU BAYAS



Rajah 3.110: Pelan Risiko Bencana BPK 9.2 - Pulau Bayas



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Blok Perancangan Kecil (BPK)
- Syit Piawai
- Talian Rentis

Jadual 3.64: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.2 – Pulau Bayas

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.2 Pulau Bayas

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan “Sponge City” di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

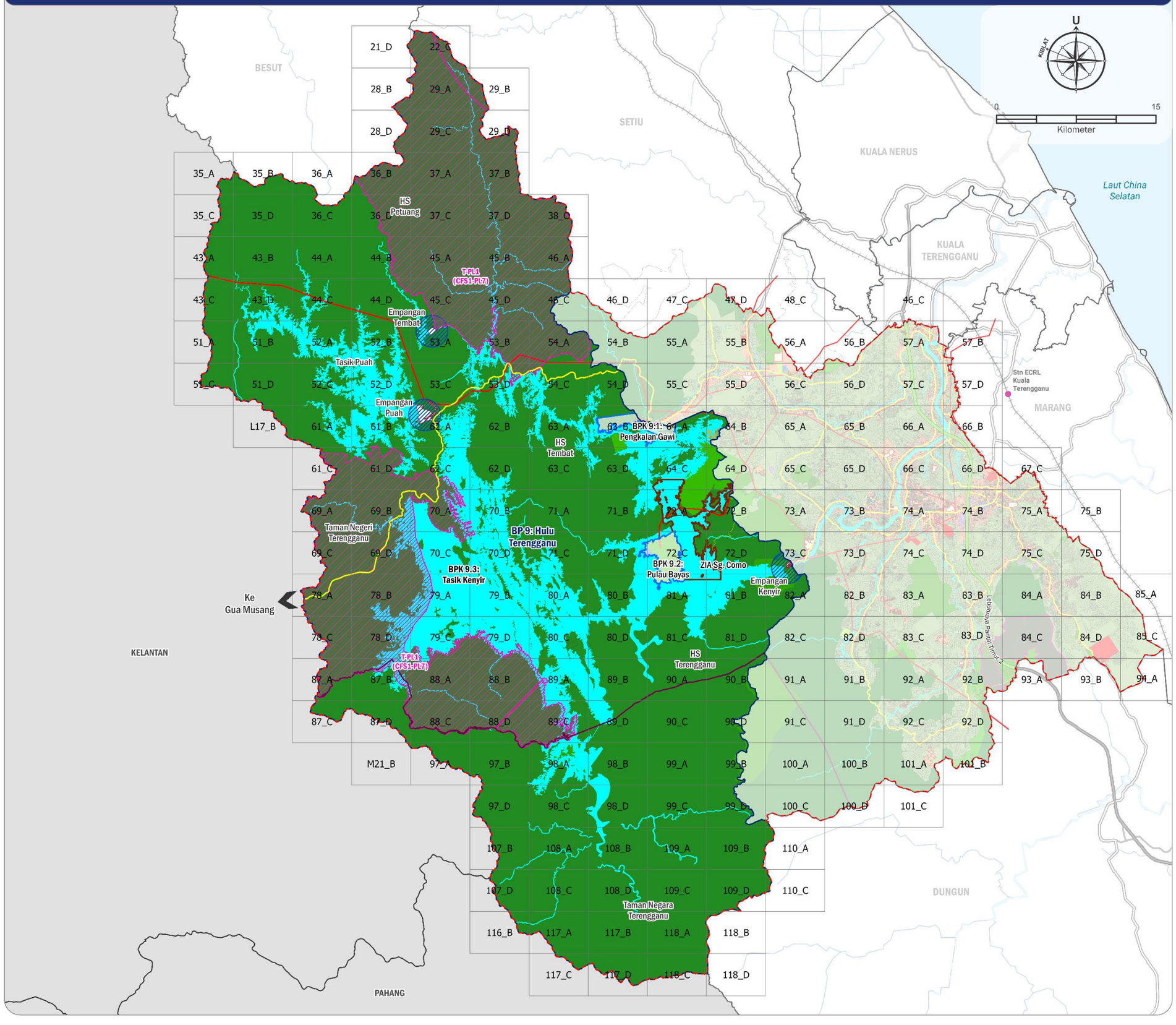
Kolum I	Kolum II	Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
		AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.2 : PULAU BAYAS				
B – Komersial	B3 – Bangunan Sesebuah	a) Kompleks Perniagaan b) Hotel c) Kemudahan Penginapan d) Restoran e) Arked / Bazar f) Gerai Statik / Medan Selera	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D1 - Pendidikan D2 - Kesihatan D3 - Keagamaan D8 - Kemudahan Awam **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **F Pengangkutan** F2 – Pengangkutan Air F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G3 - Bekalan Air G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi G7 – Pembentungan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. Aktiviti industri kotej (Perusahaan) seperti kerepek, kicap, sos, kuih-muih, makanan tradisional, jahitan dan sulaman bantal dibenarkan dengan syarat 3. Menjalankan langkah-langkah kawalan pencemaran	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Kawalan kepadatan dan ketinggian tertakluk kepada MDHT dengan nisbah plot dibenarkan 1:2 dan ketinggian maksimum adalah 3 tingkat. 4. Lokasi stesen minyak dibenarkan berhadapan jalan utama dan menyediakan jalan susur masuk khas mengikut spesifikasi JKR. 5. Aktiviti perniagaan hendaklah selaras dengan fungsi kawasan penempatan utama dan tertakluk kepada pertimbangan/kelulusan MDHT. 6. Kawasan *plinth* tidak melebihi 60%. 7. Infrastruktur bekalan air, pembetungan, perparitan, jalan dan utiliti seperti bekalan elektrik, telekomunikasi digital dan lain-lain tertakluk kepada syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 8. Aktiviti burung walit tidak dibenarkan di bangunan komersial. 9. Aktiviti bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) tidak dibenarkan 10. Aktiviti industri yang dibenarkan hanya perkhidmatan servis kenderaan ringan. Tertakluk kepada syarat dan kelulusan MDHT. 11. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 12. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	B4 – Kegunaan Khusus	a) Kemudahan Swasta b) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Swasta		

Jadual 3.64: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.2 – Pulau Bayas (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.2 : PULAU BAYAS					
I - Hutan	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja



BPK 9.3 – TASIK KENYIR



Rajah 3.111: Pelan Zon Guna Tanah BPK 9.3 - Tasik Kenyir



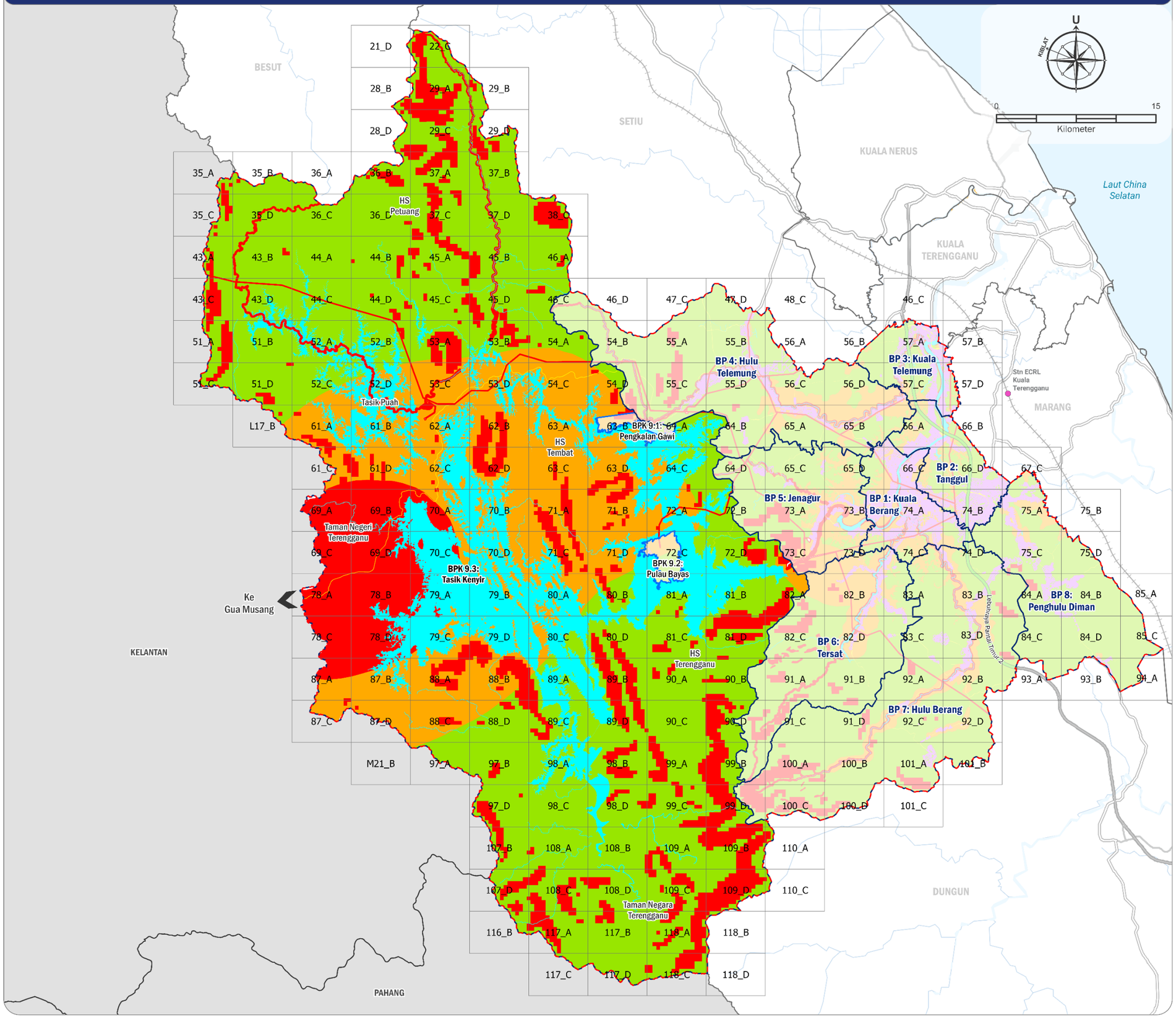
Petunjuk:

Guna Tanah
- Pengangkutan
- Badan Air

Hutan
- Hutan Simpan Kekal
- Hutan Tanah Kerajaan
- Kawasan Berhutan

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Kawasan Zon Penampan Empangan
- Central Forest Spine (CFS)
- Syit Piawai
- Sempadan ZIA
- Sempadan Taman Negara Terengganu

BPK 9.3 – TASIK KENYIR



Rajah 3.112: Pelan Risiko Bencana BPK 9.3 - Tasik Kenyir



Petunjuk:

Peta Risiko Bencana
- Risiko Tahap Rendah
- Risiko Tahap Sederhana
- Risiko Tahap Bahaya
- Kawasan Petempatan (Perumahan, Komersial dan Industri)

Lain-Lain
- Sempadan Daerah Hulu Terengganu
- Sempadan Daerah
- Sempadan Blok Perancangan (BP)
- Syit Piawai
- Badan Air
- Talian Rentis
- Pengangkutan

Jadual 3.65: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.3 – Tasik Kenyir

CATATAN UMUM YANG DIKENAKAN BAGI KESELURUHAN KELAS KEGUNAAN TANAH

Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.3 Tasik Kenyir

1. Semua pemajuan perlu mematuhi semua aspek perundangan, dasar dan merujuk kepada Garis Panduan Piawaian Perancangan Seluruh Negeri Terengganu (SeGP)
2. Kelas Kegunaan Tanah perlu dibaca bersama dengan zon kawalan pembangunan (Bab 2) dan Garis Panduan Kawalan Pembangunan (Bab 4).
3. Hanya aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum II sahaja dibenarkan bagi guna tanah utama di Kolum I, manakala aktiviti pemajuan tanah dan bangunan di Kolum III yang ingin dilakukan di dalam guna tanah utama akan dipertimbangkan mengikut kepada syarat PBT dan agensi, kesesuaian lokasi, kawasan kejiranan/penempatan dan lot bersebelahan.
4. Menggalakkan penerapan 7 elemen Bandar Pintar (Blueprint Bandar Pintar Negeri Terengganu 2040 (Smart Terengganu 2040) - *Smart Government, Smart Economy, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Environment* dan *Smart Digital Infrastructure*), Bandar Selamat, Bandar Rendah Karbon dan SDGs yang bersesuaian dan selaras dengan dokumen-dokumen peringkat negeri dan daerah.
5. Kawalan kepadatan, nisbah plot dan ketinggian tertakluk kepada penetapan yang telah ditetapkan seperti mana kawalan intensiti pembangunan Daerah Hulu Terengganu (Bab 2).
6. Eksplorasi di kawasan yang mempunyai potensi mineral (BPK terlibat sahaja) perlu mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
7. Bagi pemajuan lot lidi atau lot kecil disyorkan untuk membuat cantuman lot tidak melebihi 3 ekar bagi lot kecil dan tidak melebihi 5 ekar bagi lot lidi bagi tujuan memajukan lot-lot tanah yang terlibat (Rujuk Bab 4, Garis Panduan Khusus)
8. Aktiviti pengkuarian pasir di Sungai Terengganu tidak dibenarkan di kawasan zon perlindungan tuntung. Perlu mendapatkan kelulusan permit daripada Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri dan mematuhi Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir (Bab 4).
9. Jenis pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada syarat tambahan agensi teknikal berdasarkan tahap risiko bencana dari segi reka bentuk bangunan mengambil kira ancaman bencana setempat dan menerapkan pendekatan "Sponge City" di kawasan berisiko banjir.
10. Kawasan pemajuan di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) I, II dan III perlu mengemukakan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) berdasarkan kepada Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) 2015.
11. Penyediaan Penilaian Impak Sosial (SIA) tertakluk kapada jenis pembangunan Kategori A atau B berdasarkan Panduan Pelaksanaan Penilaian Impak Sosial (PPSIA) dan perlu mendapat kelulusan dari PLANMalaysia Terengganu.
12. Penyediaan Penilaian Impak Trafik (TIA) dan Penilaian Impak Warisan (HIA) tertakluk kepada jenis pembangunan berdasarkan penilaian oleh pihak MDHT.

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.3 : TASIK KENYIR					
F – Pengangkutan	F1 – Pengangkutan Darat	a) Terminal/ Stesen Teksi b) Terminal/Stesen Bas c) Tempat Letak Kenderaan d) Hentian Rehat dan Rawat	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan rizab jalan adalah tertakluk kepada JKR dan MDHT serta agensi lain yang berkaitan. 4. Penyediaan laluan pejalan kaki dan laluan sikal perlu mengikut Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal. 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir.
	F4 – Jalan	a) Jalan Persekutuan b) Jalan Negeri c) Jalan Bandaran d) Jalan Lain			
G - Infrastruktur dan Utiliti	G1 - Bekalan Elektrik	a) Pencawang Masuk Utama (PMU) b) Pencawang Pembahagi Utama (PPU) c) Pencawang Elektrik (PE) d) Bekalan Elektrik Lain	**E Tanah Lapang dan Rekreasi** E1 – Tanah Lapang **Pengangkutan** F4 – Jalan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal 2. 30% daripada keluasan boleh dikira sebagai kawasan lapang 3. Digalakkan untuk mewujudkan kolam takungan dwifungsi dengan aktiviti rekreasi pasif	1. Lain-lain aktiviti pemajuan yang boleh menimbulkan kacau ganggu fizikal, sosial dan alam sekitar tidak dibenarkan. 2. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa, berdasarkan unjuran keperluan penduduk dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 3. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi-agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa. 4. Mengikut piawaian perancangan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) 5. Merujuk kepada garis panduan khusus pembangunan mengikut tahap keterdedahan banjir. 6. Pembangunan perlu mematuhi rizab sungai yang diwartakan dan mengelakkan kawasan cerun >25.
	G5 - Telekomunikasi	a) Menara Pemancar Telekomunikasi b) Rizab Telekomunikasi c) Telekomunikasi Lain			
	G7 – Empangan	a) Struktur Empanngan	Tiada sebarang pembangunan dibenarkan selain daripada Projek Khas Kerajaan	1. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan teknikal	1. Pemajuan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kelulusan agensi terlibat dan PBN

Jadual 3.65: Kelas Kegunaan Tanah BPK 9.3 – Tasik Kenyir (sambungan)

Kolum I	Kolum II		Kolum III		Kolum IV
GUNA TANAH UTAMA	AKTIVITI YANG DIBENARKAN		AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		CATATAN
			AKTIVITI	SYARAT	
BPK 9.3 : TASIK KENYIR					
I - Hutan	I1 - Hutan Simpan Kekal	a) Hutan Darat	**D Institusi dan Kemudahan Masyarakat** D7 - Kegunaan Kerajaan / Badan Berkanun **F- Pengangkutan** F4 – Jalan **G Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik G4 - Pengairan dan Perparitan G5 - Telekomunikasi **E Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 - Kemudahan Sukan dan Rekreasi	1. Aktiviti penyelidikan dan ekopelancongan dibenarkan tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan 2. Keperluan penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti adalah tertakluk kepada PBT, agensi agensi yang berkaitan mengikut keperluan semasa	**Hutan Simpan Kekal** 1. Sebarang pembangunan telekomunikasi, peparitan, jalan dan lain-lain kemudahan infrastruktur yang melibatkan Hutan Simpan Kekal perlu mendapat kebenaran daripada Jabatan Perhutanan, dan PBN. 2. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal dan mendapat kebenaran dari Jabatan Perhutanan. 3. Kawasan hutan tertakluk kepada kajian semula pelan induk rangkaian ekologi (CFS) dan program pelaksanaan jangka panjang CFS Negeri Terengganu **Hutan Tanah Kerajaan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Aktiviti Ladang Hutan dibenarkan di hutan tanah kerajaan tertakluk kepada kelulusan PBN. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 6. Sebarang pembangunan di dalam kawasan zon penampan empangan perlu mendapatkan kebenaran dari agensi dan PBN. **Kawasan Berhutan** 1. Hanya aktiviti penyelidikan dan rekreasi pasif dibenarkan tanpa melibatkan sebarang pembangunan fizikal. 2. Penanaman semula hutan perlu dijalankan sekiranya terdapat tumbuhan sedia ada yang terjejas. Pengekalan tumbuhan sedia ada sebagai tempat perlindungan spesies flora dan fauna yang berperanan sebagai zon penampan dari ancaman hakisan dan banjir 3. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. 4. Aktiviti pengurusan perhutanan / ladang hutan secara mampan mengikut *Selective Management System* (SMS) berpandukan Garis Panduan Pembalakan Kurang Impak Di Semenanjung Malaysia (Kemaskini 2020) 5. Hanya pembangunan yang bertujuan untuk memenuhi keperluan sokongan hidup dan kesejahteraan masyarakat sahaja dibenarkan dengan syarat bagi mengelakkan risiko geobencana. 6. Semua projek pembangunan yang tersenarai di dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 Jadual 1 dan 2 perlu mendapatkan kelulusan Laporan EIA sebelum dilaksanakan. 7. Mana-mana kawasan berhutan yang telah diberi milik hanya dibenarkan untuk aktiviti pertanian dan agropelancongan sahaja
	I2 - Hutan Tanah Kerajaan	a) Hutan Darat b) Ladang Hutan			
	I3 - Kawasan Berhutan	a) Kawasan Berhutan b) Ladang Hutan			
J – Badan Air	J2 – Buatan	a) Tasik Empangan	**C1 – Bukan Taman Perindustrian** a) Industri (Tenaga Boleh Baharu) **E – Tanah Lapang dan Rekreasi** E2 – Kemudahan Sukan dan Rekreasi a) Kemudahan Sukan dan Rekreasi Lain **F – Pengangkutan** F2– Pengangkutan Air a) Jeti **G - Infrastruktur dan Utiliti** G1 - Bekalan Elektrik a) Loji Janakuasa Hidro **H3- Akuakultur** a) Ikan b) Akuakultur lain	i. Akuakultur dibenarkan hanya di Zon Industri Akuakultur (ZIA) Sungai Como. ii. Mematuhi piawaian perancangan dalam aspek keluasan minimum, lokasi dan syarat jabatan.	i. Mengikut garis panduan piawaian perancangan semasa dan syarat-syarat agensi atau jabatan teknikal berkaitan. ii. Aktiviti rekreasi air dibenarkan dengan kawalan dan kelulusan daripada jabatan teknikal berkaitan. iii. Pembangunan tebing sungai untuk tujuan mitigasi atau pengukuhan tebing sungai dan pencegahan risiko bencana sahaja. iv. Pembangunan ladang solar tertakluk kepada Garis Panduan Perancangan (GPP) Pembangunan Ladang Solar Negeri Terengganu serta syarat-syarat dan kelulusan PBN.

BAB 04

RTDHT 2035 (P)

GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

4.1 Garis Panduan Umum
4.2 Garis Panduan Khusus
4.2.1 Garis Panduan Khusus Zon Kawalan Pembangunan di Persisir Sg. Terengganu
4.2.2 Garis Panduan Khusus Aktiviti Pelancongan Atas Air di Tasik Kenyir
4.2.3 Garis Panduan Khusus Pembangunan Bagi Aktiviti Perlombongan Pasir
4.2.4 Garis Panduan Khusus Pembangunan Kemudahan Masyarakat Bersepadu
4.2.5 Garis Panduan Khusus *Sponge City*
4.2.6 Garis Panduan Khusus Laluan Basikal
4.2.7 Garis Panduan Khusus Unggas
4.2.8 Garis Panduan Khusus Kawasan Perindustrian



BAB
04 GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

30
Garis
Panduan
Umum

8
Garis
Panduan
Khusus

Penyediaan garis panduan untuk kawalan pembangunan akan menjadi panduan kepada pihak Majlis Daerah Hulu Terengganu (MDHT) semasa memproses dan meluluskan permohonan kebenaran merancang yang dikemukakan oleh pihak pemaju dan individu. Terdapat dua Garis Panduan Perancangan (GPP) bagi Kawalan Pembangunan yang diguna iaitu:-

i. Garis Panduan Umum
ii. Garis Panduan Khusus

4.1 GARIS PANDUAN UMUM

Garis Panduan Umum merujuk kepada mana-mana garis panduan, manual dan piawaian perancangan yang telah disediakan oleh agensi teknikal dan digunapakai bagi perancangan dan pelaksanaan semasa di seluruh Malaysia termasuk Daerah Hulu Terengganu.

Oleh itu, Garis Panduan Umum perlu dirujuk bagi perancangan dan pembangunan di Daerah Hulu Terengganu.

Piawaian perancangan dan garis panduan sedia ada yang dirujuk pada masa kini adalah merangkumi 38 garis panduan yang diketegorikan kepada:

1. Garis Panduan Perancangan (GPP) yang disediakan oleh PLANMalaysia; dan
2. Lain-lain garis panduan dan manual lain yang dikeluarkan oleh jabatan dan agensi teknikal yang berkenaan.

Jadual 4.1: Senarai Garis Panduan Umum yang Perlu dirujuk Mengikut Sektor

		Perancangan Fizikal dan Guna Tanah	Alam Sekitar Sumberjaya dan Perhutanan, Pengurusan Sumber Mineral dan Sungai	Pengurusan Risiko Bencana	Perhubungan, Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas	Infrastruktur, Utiliti & Digital Telekomunikasi dan Jalur Lebar	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	Pelancongan dan Warisan	Reka Bentuk Bandar	Rekreasi, Kawasan Lapang, Landskap & Pemeliharaan Pokok	Perumahan	Perniagaan	Perindustrian	Pertanian
GARIS PANDUAN UMUM JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA (PLANMalaysia)														
1	Garis Panduan Perancangan Pembangunan Semula Kawasan Brownfield	■									■			
2	Garis Panduan Perancangan Sempadan Pertumbuhan Bandar	■												
3	Garis Panduan Perancangan Bandar Berdaya Tahan Bencana di Malaysia	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
4	Panduan Pelaksanaan Pembangunan Kebun Kejiranan									■	■			■
5	Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan												■	■
6	Garis Panduan Perancangan Ladang Penternakan Ayam													■
7	Piawaian Perancangan Kawasan Perindustrian												■	
8	Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang												■	
9	Garis Panduan Perancangan Perumahan										■			
10	Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat						■							
11	Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Taska dan Tadika						■							
12	Garis Panduan Perancangan Tanah Perkuburan Islam dan Bukan Islam						■							
13	Garis Panduan Perancangan Fizikal bagi Warga Emas						■							
14	Garis Panduan Perancangan Kawasan Lapang						■			■				
15	Garis Panduan Perancangan Rekabentuk Sejagat (*Universal Design*)						■		■	■				
16	Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Basikal				■									
17	Panduan Pelaksanaan Penyediaan Laluan Pejalan Kaki				■									
18	Garis Panduan Perancangan Bandar Sihat Mesra Pejalan Kaki				■									
19	Garis Panduan Perancangan Pemuliharaan dan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	■	■	■										
20	Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi	■	■	■										
21	Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan				■									
22	Garis Panduan Perancangan Terminal Kenderaan Berat				■									
23	Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti (*Service* Protokol)				■									
24	Garis Panduan Perancangan Ladang Solar	■				■								
GARIS PANDUAN YANG DISEDIAKAN OLEH PLANMalaysia Terengganu														
1	Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP)													
1 (a)	*Garis Panduan Perumahan*										■	■	■	■
1 (b)	*Garis Panduan Komersial*											■		
1 (c)	*Garis Panduan Perindustrian*												■	

Jadual 4.1: Senarai Garis Panduan Umum yang Perlu dirujuk Mengikut Sektor (Sambungan)

		Perancangan Fizikal dan Guna Tanah	Alam Sekitar Sumberjaya dan Pertutanan, Pengurusan Sumber Mineral dan Sungai	Pengurusan Risiko Bencana	Perhubungan, Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas	Infrastruktur, Utiliti & Digital Telekomunikasi dan Jalur Lebar	Institusi dan Kemudahan Masyarakat	Pelancongan dan Warisan	Reka Bentuk Bandar	Rekreasi, Kawasan Lapang, Landskap & Pemeliharaan Pokok	Perumahan	Perniagaan	Perindustrian	Pertanian
GARIS PANDUAN YANG DISEDIAKAN OLEH PLANMalaysia@Terengganu														
1 (d)	*Garis Panduan Kemudahan Masyarakat*	■	■	■										
1 (e)	*Garis Panduan Alam Sekitar*				■									
1 (f)	*Garis Panduan Infrastruktur dan Utiliti*				■									
1 (g)	*Garis Panduan Jalan dan Pengangkutan*				■									
1 (h)	*Kawalan Pembangunan Tasik Kenyir*	■				■								
2	Garis Panduan Perancangan Pembangunan Ladang Solar Negeri Terengganu	■				■							■	
LAIN-LAIN														
1	Garis Panduan Landskap Negara									■				
2	Manual Saliran Mesra Alam			■										
3	Garis Panduan Perancangan Infrastruktur Komunikasi (GPP-I)			■										
4	Garis Panduan Landskap Negara			■										

4.2 GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis Panduan Khusus merujuk kepada piawaian pembangunan yang dikhususkan di Daerah Hulu Terengganu sahaja di mana terdapat beberapa tambahan kawalan pembangunan yang perlu dipatuhi. GPK disediakan berdasarkan keperluan mengikut sektor dan cadangan pembangunan yang dinyatakan di dalam Jilid I.

Terdapat sepuluh (10) Garis Panduan Khusus yang telah dicadangkan dalam konteks daerah Hulu Terengganu seperti yang dinyatakan di dalam Jadual 4.2.

Jadual 4.2: Senarai Garis Panduan Khusus

BIL.	GARIS PANDUAN KHUSUS	TUJUAN PELAKSANAAN
1	Garis Panduan Khusus Zon Kawalan Pembangunan di Persisir Sg. Terengganu	Mengawal pembangunan di Koridor Pembangunan Terkawal di Persisiran Sungai Terengganu.
2	Garis Panduan Aktiviti Pelancongan Atas Air di Tasik Kenyir	Meningkatkan keselamatan pengunjung Tasik Kenyir dan memelihara alam semula jadi serta keindahan landskap Tasik Kenyir.
3	Garis Panduan Pembangunan bagi Aktiviti Perlombongan Pasir	Melindungi sungai-sungai dari kesan buruk akibat aktiviti perlombongan pasir.
4	Garis Panduan Pembangunan Kemudahan Masyarakat Bersepadu	Meningkatkan kadar penggunaan kemudahan masyarakat di mana ia secara tidak langsung meningkatkan kepelbagaian aktiviti dan perkhidmatan serta meningkatkan tahap vibransi di dalam satu kawasan.
5	Garis Panduan *Sponge City*	Menekankan pengurusan air hujan yang membolehkan bandar mengumpul air hujan dan menggunakannya bagi tujuan-tujuan lain apablia diperlukan.
6	Garis Panduan Khusus Laluan Basikal	Menggalakkan penggunaan pengangkutan hijau yang mesra alam sekitar.
7	Garis Panduan Khusus Unggas	Memastikan perancangan dan pembangunan ladang penternakan ayam yang mampan dan harmoni .
8	Garis Panduan Khusus Kawasan Perindustrian	Memastikan pembangunan kawasan perindustrian yang mampan dan mesra alam dan mengawal kesan pencemaran aktiviti perindustrian kepada alam sekitar dan juga komuniti tempatan.
9	Garis Panduan Pembangunan Pusat Pemindahan Kekal (PPK) dan Perancangan Penempatan Semasa Banjir	Memastikan keberkesanan pengurusan bencana banjir yang lebih sistematik dan menjamin kordinasi bantuan dan tindakan agensi terselaras
10	Garis Panduan Khusus Perlombongan Sumber Mineral	Memastikan penggunaan sumberjaya asli secara mampan

4.2.1 Garis Panduan Khusus Zon Kawalan Pembangunan di Persisir Sg. Terengganu

Garis Panduan Khusus bertujuan untuk mengawal pembangunan di Koridor Pembangunan Terkawal di Persisiran Sungai Terengganu. Kawalan pembangunan diperincikan kepada tiga (3) jenis zon pembangunan mengikut tahap keterdedahan risiko bencana yang berkaitan.



01 Perincian Zon Tiada Pembangunan

Jadual 4.3: Aspek Piawaian Pembangunan di Kawasan Zon Tiada Pembangunan

Komponen	Piawaian
Pembangunan Tepu Bina	• Zon tiada pembangunan meliputi kawasan rizab sungai yang telah diwarta di bawah subperenggan 13(i)(ii)(a) Kanun Tanah Negara, 1965 1965. Sehubungan dengan pengisytiharan sungai di bawah subperenggan 13(i)(ii)(a), dicadangkan rizab sungai tersebut seterusnya diwartakan di bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara, 1965 1965. • Struktur kekal tidak dibenarkan berada di kawasan zon saluran banjir (*floodway*) (termasuk rizab sungai) bagi membolehkan dataran banjir berfungsi dalam pengawalan banjir dan tidak menghalang laluan air (*channel*). • Hanya pembinaan struktur (seperti *flood mitigation dams*, tetambak, lintasan banjir) serta memperbaiki saluran air keluar dan membentuk takungan air sebagai pilihan kedua sekiranya langkah-langkah bukan berstruktur kurang berkesan sahaja yang dibenarkan. • Pembangunan di kawasan rizab sungai tidak dibenarkan dan perlu mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) dan garis panduan JPS. • Tertakluk kepada syarat-syarat umum kebenaran dari PBT untuk pembangunan di daratan banjir.

02 Perincian Zon Pembangunan Terkawal

Jadual 4.4: Aspek Piawaian Pembangunan di Kawasan Zon Pembangunan Terkawal

Komponen	Piawaian
Perumahan, Perniagaan, Kemudahan Awam dan Infrastruktur	• Pembangunan baru hanya boleh dipertimbangkan di kawasan di zon "*flood fringe*" dengan syarat: i. Langkah-langkah menghadapi risiko bencana banjir telah dibuat; ii. Risiko bencana banjir yang baru tidak akan wujud manakala risiko bencana banjir sedia ada tidak memberi kesan yang lebih buruk; iii. Tidak ada impak alam sekitar yang nyata; iv. Mempunyai maklumat mencukupi bagi permohonan pembangunan yang telah dicadangkan terpelihara dari kesan banjir 100 tahun; v. Mengemukakan Pelan Pengurusan Risiko Banjir yang disahkan oleh Jurutera Profesional; vi. Pembangunan berdensiti sederhana dan rendah di dalam koridor sungai untuk memelihara ekologi dan memelihara kualiti air. vii. Aras lantai bangunan dinaikkan agar melebihi aras banjir contohnya seperti penyediaan rumah bertiang. • Pembangunan yang melibatan kemudahan awam seperti sekolah dan hospital, sekolah, kemudahan taska, balai polis dan balai bomba tidak dibenarkan. • Semua pembangunan perlu mematuhi keperluan Manual Saliran Mesra Alam Malaysia (MSMA) dan juga kawalan hakisan dan kelodak (*Erosion and Sediment Control Plan* - ESCP)

Jadual 4.4: Aspek Piawaian Pembangunan di Kawasan Zon Pembangunan Terkawal (sambungan)

Komponen	Piawaian
Perindustrian	• Tidak dibenarkan berada di dalam kawasan zon saluran banjir (*floodway*) dan zon "*flood fringe*". Hanya dibenarkan dibangunkan di kawasan luar dataran banjir; • Pembangunan perindustrian mesti dilengkapi dengan kemudahan pelupusan sisa dan bahan buangan industri; dan • Semua pembangunan perindustrian baru perlu menyediakan sistem pengumpulan dan penggunaan semula air hujan (SPAH) dan mempertimbangkan keperluan On-Site Detention (OSD) dan mematuhi keperluan MSMA dan juga ESCP.
Pertanian	• Satu zon penampan perlu disediakan di atara tapak cadangan dan tebing sungai: i. Tanaman kontan: 3 meter ii. Ternakan akuakultur: 20 meter • Aktiviti penternakan haiwan tidak digalakkan • Tanaman kekal tidak dibenarkan • Satu zon penampan perlu disediakan di atara tapak cadangan dan tebing sungai: i. Tanaman kontan: 3 meter ii. Ternakan akuakultur: 20 meter • Aktiviti penternakan haiwan tidak digalakkan • Tanaman kekal tidak dibenarkan
Landskap	• Merancang dan mereka bentuk landskap di kawasan sungai yang telah mengalami masalah hakisan dan tepubina digalakkan bagi tujuan pengendalian dan penyelenggaraan sungai: i. Menyediakan 5 meter ruang landskap (sungai di dalam kawasan bandar) ii. Mewujudkan kawasan lapang tanpa sebarang infrastruktur. iii. Menanam tanaman pokok-pokok, semak-samun atau rumput bersesuaian dikawasan rizab sungai sebagai zon penampan.
Rekreasi	• Tiada struktur binaan kekal atau pembangunan secara besar-besaran dibenarkan di kawasan rizab sungai kecuali aktiviti ekopelancongan berimpak rendah atau rekreasi air. • Dalam kes pembangunan tapak persendirian bersebelahan dengan sungai, satu anjakan dari rizab / tebing sungai selebar 15 meter diperlukan
Penetapan rizab sungai sebagai zon penampan	• Keperluan rizab sungai di kawasan pembangunan/perbandaran atau di kawasan di mana luahan air banjir tidak melebihi tebing sediaada, bergantung kepada keadaan setempat dan ditentukan mengikut kehendak rekabentuk sungai dengan keluasan minima 5.0 meter perlu disediakan bagi kerja-kerja penyelenggaraan. • Peruntukan kelebaran minima rizab sungai untuk mengawal pembangunan berhampiran sungai adalah seperti berikut :-

Kelebaran Laluan Air Antara Tebing	Keperluan Kelebaran Rizab dari Kedua Belah Tebing Berdasarkan Keluasan Sungai Sedia Ada
> 40 meter	50 meter
20 – 40 meter	40 meter
10 – 20 meter	20 meter
5 – 10 meter	10 meter
< 5 meter	5 meter

• Lebar rizab sungai di atas adalah lebar minimum yang diukur pada bahagian paling sempit bagi sesuatu seksyen rizab, di mana sempadannya tidak semestinya mengikut lingkaran sungai.

03 Perincian Zon Galakan Pembangunan

Zon galakan pembangunan merujuk kepada kawasan yang bebas daripada risiko bencana khususnya banjir. Zon ini dilihat bersesuaian bagi aktiviti pembangunan, namun ia perlu mematuhi piawaian yang ditetapkan dan mendapat persetujuan agensi-agensi pelaksana yang lain seperti MDHT, SATU dan JAS. Berikut merupakan aktivoti pembangunan yang digalakkan :

a) Perumahan;
b) Perniagaan;
c) Institusi dan kemudahan masyarakat khususnya sekolah dan hospital, sekolah, kemudahan taska, balai polis dan balai bomba dan lain-lain;
d) Perindustrian berskala kecil (pembangunan di kawasan luar dataran banjir); dan
e) Infrastruktur dan Utiliti

Aspek piawaian pembangunan di kawasan Zon Galakan Pembangunan adalah seperti berikut:

1. Memaksimumkan peratusan kawasan hijau (perhutanan)
2. Menggalakan pembangunan yang menyediakan kemudahan mengumpul air hujan (contohnya kolam takungan)
3. Menghadang pembukaan kawasan perhutanan untuk tujuan pertanian dan sebagainya.
4. Mengamalkan kaedah terbaik di dalam operasi harian.
5. Mematuhi keperluan MSMA dan garis panduan agensi terlibat (contohnya Jab. Pertanian dan Jab. Veterinar)

4.2.2 Garis Panduan Aktiviti Pelancongan Atas Air di Tasik Kenyir

Tasik Kenyir merupakan salah satu daripada aset semula jadi dan kawasan pelancongan utama di Hulu Terengganu di mana perancangannya perlu melihat kepada keseimbangan pembangunan ekonomi dan pemeliharaan sumber semula jadi. Kepentingannya sebagai geopark kebangsaan turut menjadi salah satu faktor ke arah pembangunan yang seimbang. Ini adalah bagi memastikan pembangunan di Tasik Kenyir tidak memberi impak negatif kepada persekitaran di samping merancakkan pembangunan ekonomi khususnya pelancongan.

Oleh itu, garis panduan khusus bagi pembangunan di Tasik Kenyir dibentuk khususnya bagi aktiviti pelancongan dan rekreasi Tasik Kenyir. Berikut merupakan cadangan aktiviti pelancongan dan rekreasi yang dibenarkan di Tasik Kenyir

i. Chalet atas air

ii. Aktiviti rekreasi air (berkayak, berperahu, berdayung (*rowing*), bot kayuh (*paddle boat*), berenang, jet ski dan bot laju) oleh pemunya, pemilik dan penganjur

iii. Aktiviti eko-pelancongan yang tidak mencemarkan alam sekitar



Rumah Bot dan Rumah Rakit Merupakan Chalet Atas Air yang Sinonim Dengan Tasik Kenyir.

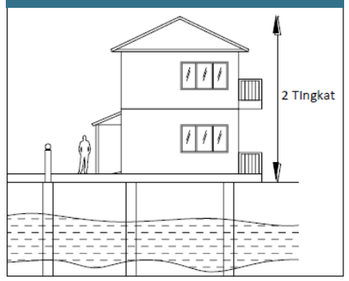
01 Chalet Atas Air

Jadual 4.5: Aspek Piawaian Pembangunan Aktiviti Pelancongan bagi Chalet Atas Air di Tasik Kenyir

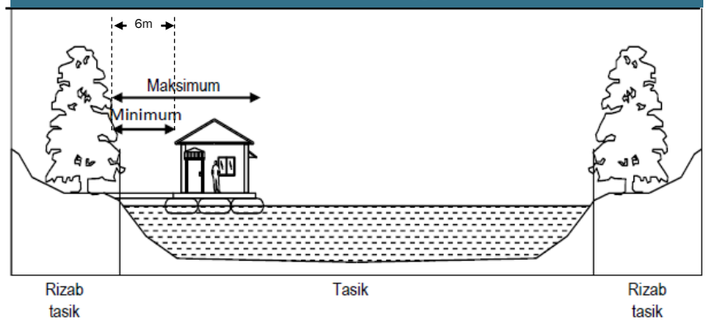
Komponen	Piawaian
Jenis Chalet Yang Dibenarkan	Rumah peranginan atas air yang disewakan untuk penginapan pelancong dengan jenis binaan: i. Struktur tiang (stilt) ke dasar badan air. ii. Terapung. iii. Rumah bot.
Pertimbangan Lokasi	i. *Tapak pembangunan hendaklah berhadapan dengan tanah milik pemaju sendiri di kawasan daratan tanpa menyebabkan halangan fizikal dan visual kepada tanah milik jiran bersebelahan. ii. Mengambil kira ambang ekologi (*ecological threshold*) dan keupayaan tampungan (*carrying capacity*) Tasik Kenyir iaitu 7,250 orang sehari. iii. *Kajian Impak Sosial (*Social Impact Assessment*) hendaklah dijalankan.
Perancangan Tapak dan Reka Bentuk	i. Bangunan berdensiti rendah sahaja dengan aras maksimum dua (2) tingkat. ii. *Anjakan bangunan: • Minimum 6m dari rizab tasik • Maksimum tidak melebihi ¼ lebar tasik. iii. *Pembangunan tidak melebih 20% daripada panjang pesisir tasik supaya tidak melindungi pandangan tasik daripada daratan.
Infrastruktur dan Utiliti	i. Sistem pengurusan sisa pepejal dan kumbahan yang efektif perlu disediakan bagi memastikan tahap kebersihan dan kesihatan pengunjung sentiasa terjamin. ii. Sistem bekalan elektrik, air, paip pembetungan selaras dengan piawaian. iii. Pencahayaan yang terang bagi waktu malam.
Keselamatan	i. Pelan laluan keluar yang selamat sekiranya berlaku kecemasan (termasuklah penyediaan bot keselamatan). ii. Penyediaan penghadang bagi ruang menghadap air. iii. Kemudahan kamera litar tertutup. iv. Ciri-ciri keselamatan lain seperti penyediaan jaket Keselamatan & pelampung.
Lain-lain	i. *Tertakluk kepada piawaian perancangan Garis Panduan Piawaian Perancangan Menyeluruh Negeri Terengganu (SeGP) Chalet/Resort. ii. Perkara bertanda * tidak terpakai bagi rumah bot.

Sumber: 1. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kawasan Tasik
2. Garis Panduan Perancangan Chalet Atas Air
3. Garis Panduan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan Aktiviti Rekreasi Air 2020

Illustrasi Ketinggian Bangunan



Illustrasi Anjakan Bangunan



02 Aktiviti Rekreasi Air

Jadual 4.6: Aspek Piawaian Aktiviti Pelancongan Rekreasi Air di Tasik Kenyir

Komponen	Piawaian	
Jenis Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti rekreasi air oleh individu, pemilik dan penganjur iaitu:	
	i. **Riadah air :** • Berkayak. • Berperahu. • Berdayung (*rowing*). • Bot kayuh (*paddle boat*). • Berenang.	ii. **Sukan air bermotor:** • Jet ski. • Bot laju.
Langkah Keselamatan	**Primer** i. Mengezonkan kawasan bagi sesuatu aktiviti air yang spesifik dan menandakan sempadan kawasan tersebut dengan jelas. Zon boleh diasingkan seperti berikut:	**Sekunder** i. Menempatkan pasukan keselamatan di lokasi aktiviti rekreasi air. ii. Pemantauan berterusan dari pihak pelaksana dan penganjur bagi mana-mana aktiviti air. (Bagi aktiviti riadah di atas rumah bot, pengusaha rumah bot perlu memainkan peranan sebagai pelaksana atau penganjur bagi memantau keselamatan penumpang rumah bot)

	Zon	Luas	Lokasi
a.	Berenang	Rujuk Jadual 4.7	Berhampiran kawasan daratan / rumah bot
b.	Riadah air tidak bermotor	Luas yang selamat yang ditetapkan penganjur sekiranya berlaku kecemasan	
C.	Riadah air bermotor.		

ii. Wajib memakai alat keselamatan yang bersesuaian dengan aktiviti yang dilakukan seperti jaket keselamatan.
iii. Memberi taklimat keselamatan kepada peserta sebelum menjalankan aktiviti.
iv. Aktiviti sukan/rekreasi air dihadkan pada waktu siang.
v. Penyelenggaraan peralatan secara berkala.

Sumber: 1. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kawasan Tasik
2. Garis Panduan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan Aktiviti Rekreasi Air 2020

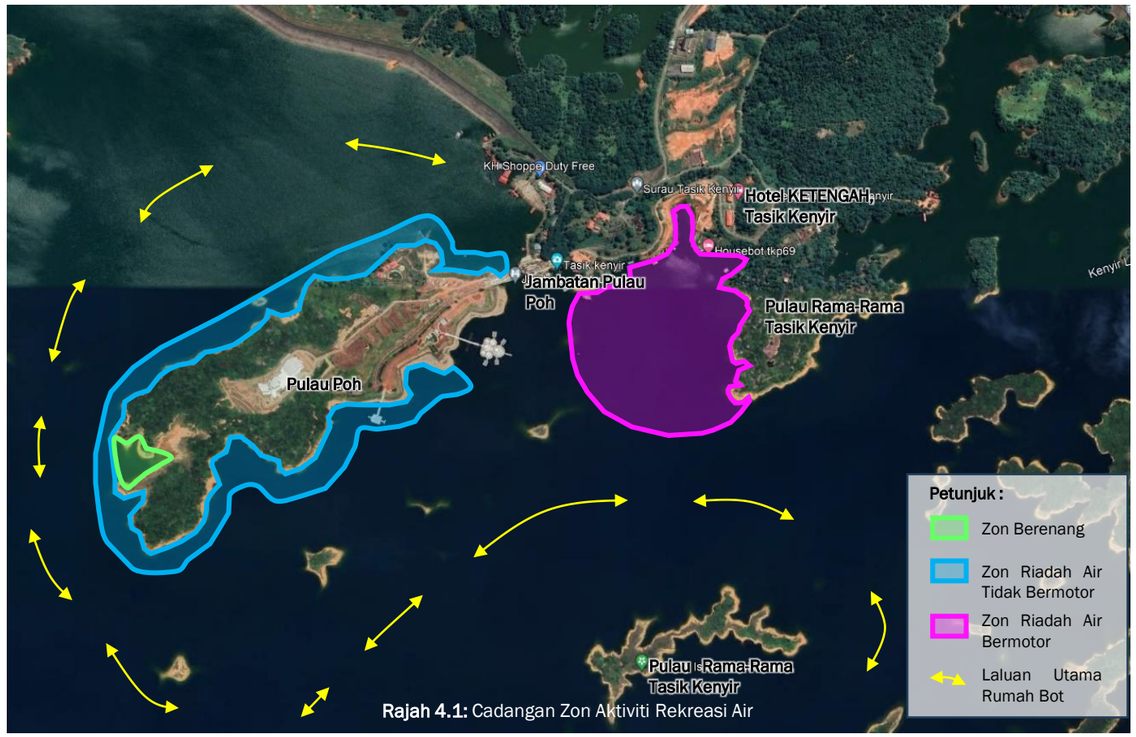
Jadual 4.7: Luas Kawasan Berenang dan Bilangan Penyelamat

Luas Kawasan Renang (m^2)	Bilangan Penyelamat Minimum (Musim Biasa)	Bilangan Penyelamat Minimum (Musim Sibuk)
170	1	2
212	1	2
250	1	2
312	2	2
416	2	3
1,000	4	6

Sumber: Garis Panduan Persekitaran Rekreasi Selamat, Vol 2: Kolam Renang dan Kawasan Persekitaran Serupa, 2006



Penggunaan Pelampung Penanda Yang Jelas Bagi Memisahkan Kawasan Rekreasi Air dan Kawasan Laluan Bot



Rajah 4.1: Cadangan Zon Aktiviti Rekreasi Air

03 Aktiviti Ekopelancongan yang Tidak Mencemarkan Alam Sekitar

Jadual 4.8: Aspek Piawaian Aktiviti Ekopelancongan yang Tidak Mencemarkan Alam Sekitar di Tasik Kenyir

Komponen	Piawaian
Jenis Aktiviti Yang Dibenarkan	i. Rumah peranginan atas air yang disewakan untuk penginapan pelancong dengan jenis binaan: ii. Lawatan ke kawasan pulau-pulau pelancongan dan tapak geopark. iii. Penyelidikan. iv. Aktiviti memancing ikan (tidak menggunakan alat merosakkan alam sekitar) di kawasan yang dibenarkan.

Sumber: 1. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kawasan Tasik
2. Garis Panduan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan Aktiviti Rekreasi Air 2020

4.2.3 Garis Panduan Pembangunan Bagi Aktiviti Perlombongan Pasir

Garis panduan ini disediakan bertujuan untuk melindungi sungai-sungai dari kesan buruk akibat aktiviti perlombongan pasir. Pengurusan aktiviti pengambilan pasir yang baik boleh mengurangkan mendapan pasir di dasar-dasar dan di kuala-kuala sungai dan mengurangkan kejadian banjir.

Sebarang aktiviti yang boleh menyebabkan kesan kepada alam sekitar adalah perlu mematuhi Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127) terutamanya Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan kepada Alam Sekeliling) 2015.

Jadual 4.8: Aspek Piawaian Pembangunan Bagi Aktiviti Perlombongan Pasir

Aspek	Piawaian/Perincian
Pematuhan dan Kelulusan	**1. Mematuhi syarat-syarat Jabatan Teknikal** i. Pengusaha dikehendaki mematuhi syarat-syarat daripada agensi teknikal seperti: • Pejabat Tanah Daerah • Pihak Berkuasa Tempatan • Jabatan Kerja Raya • Jabatan Pengairan dan Saliran • Jabatan Alam Sekitar • Lembaga Sumber Air Terengganu • Agensi berkaitan lain ii. Pegawai dari jabatan dan agensi teknikal berhak memasuki kawasan perusahaan pasir sungai untuk memeriksa pematuhan syarat-syarat. iii. Mematuhi syarat-syarat tambahan dari semasa ke semasa yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah **2. Pengusaha dikehendaki menyediakan dan mendapatkan kelulusan pelan ukur** i. Pelan ukur keratan lintang dan bujur sebelum dan selepas operasi dan bila-bila masa dikehendaki oleh JPS dan LAUT. Kerja pengukuran tersebut hendaklah disediakan oleh Juru Ukur Berlesen dan berdasarkan kepada Aras *Ordinance Datum* Jabatan Ukur. ii. Kelulusan Pelan Ukur yang disahkan oleh Jabatan Pengairan & Saliran Negeri Terengganu sebelum membayar Wang Deposit dan mendapatkan Permit Pengalihan Bahan Batuan (Borang 4C) dari Pentadbir Tanah. **3. Mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) dan Lesen Aktiviti Penggubahan Sumber (LAPS)** i. Pengusaha perlu mendapatkan kelulusan tapak s*tockpile*, permit pengalihan, dan laluan masuk melalui LPS dari Pentadbir Tanah Daerah dan Pihak Berkuasa Negeri serta Lesen Aktiviti Penggubahan Sumber (LAPS) daripada Lembaga Sumber Air Terengganu (LAUT) mengikut peraturan Enakmen Sumber Air (Terengganu) 2020
Kawasan larangan dan sensitif	1. Pengusaha perlu memastikan kawasan larangan pengambilan pasir sungai dalam lingkungan lima (5) kilometer (Hulu dan Hilir) dari Kawasan Pendaratan Tuntung yang telah diwartakan di bawah Enakmen Penyu Negeri Terengganu dipatuhi sepanjang aktiviti pengorekan pasir berjalan. 2. Sebarang bentuk operasi perlombongan pasir hendaklah sekurang-kurangnya 500 meter dari jarak jambatan (*upstream & downstream*) dan 100 meter dari rizab jalan. 3. Perusahaan pasir tidak dibenarkan dalam lingkungan 10 kilometer ke hulu sungai dan 5 kilometer ke hilir sungai dari muka sauk 4. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 500 meter dari mana-mana struktur hidrolik yang penting seperti rumah pam, `*water intakes*' dan sebagainya 5. Pasir tidak boleh diambil dalam lingkungan 200 meter dari lain-lain struktur hidrolik yang kecil serta termasuk jambatan, bangunan dan sebagainya kecuali dengan kebenaran daripada JPS. 6. Pasir tidak boleh diambil di mana hakisan terjadi atau dijangka berlaku umpamanya di liku tebing yang cekung (*concave bank*). 7. Pengambilan pasir yang melebihi keratan asal sungai adalah tidak dibenarkan. 8. Pasir hanya boleh diambil di sepertiga bahagian tengah sungai sahaja (*Middle Third*). 9. Pengambilan pasir boleh dipertimbangkan untuk bahagian liku tebing yang cembung (*convex bank*) di mana pemendapan pasir telah berlaku.
Kaedah pengambilan pasir dan penyimpanan pasir (*stockpile*)	1. Keluasan tapak sedut kurang daripada empat (4) hektar 2. Kaedah pengambilan pasir yang dibenarkan: i. Kaedah Pam dan Pontun (satu sahaja dibenarkan untuk satu kawasan) ii. Kaedah Jengkaut iii. Kaedah Kapal Korek iv. Secara manual menggunakan tenaga manusia dengan alat penyedok dan sampan 3. Sebarang struktur binaan di atas tapak yang telah diluluskan melibatkan tanah milik bagi tujuan perusahaan pasir hendaklah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad (Akta 172) daripada Pihak Berkuasa Tempatan. 4. Sebarang struktur binaan di atas tapak *stockpile* melibatkan tanah kerajaan yang telah diluluskan bagi tujuan perusahaan pasir hendaklah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad (Akta 172) daripada Pihak Berkuasa Tempatan. 5. Cerun timbunan *stockpile* tidak melebihi 30 meter darjah dari horizontal untuk mengelakkan sebarang runtuhan dan kemalangan. Timbunan yang melebihi 5 meter hendaklah ditutup dengan kaedah yang sesuai. 6. Pengusaha perlu memastikan kedudukan *stockpile* pasir hendaklah berada sekurang-kurangnya 30 meter dari tebing sungai atau di luar rizab sungai atau yang mana-mana lebih jauh 7. Pengalihan bahan batuan tidak menyebabkan kerosakan jalan: i. Kenderaan yang membawa pasir hendaklah ditutup rapi serta memastikan bahan muatan tersebut tidak mengotori jalan raya dan tidak mengganggu keselamatan orang awam. ii. Penyediaan jalan masuk dari tapak *stockpile* ke jalan utama selebar sekurang-kurangnya lapan (8) meter iii. Hanya satu (1) jalan akses sahaja yang dibenarkan berdasarkan pelan kelulusan bersambung ke jalan sedia ada. Simpang tersebut perlu direka bentuk mengikut Arahan Teknik Jalan (AT J) yang berkaitan. iv. Jalan akses tersebut perlu diturap sepanjang 150 meter bermula dari tepi jalan sedia ada. v. Kolam mencuci (*wash through*) perlu dibina 150 meter sebelum persimpangan akses.
Keselamatan, pengurusan alam sekitar, dan kelestarian	1. Memastikan kawasan tersebut tidak tercemar akibat daripada aktiviti yang dijalankan. 2. Aktiviti perlombongan pasir darat atau sungai yang melebihi 20 hektar adalah tertakluk di bawah: i. Jadual Pertama Aktiviti 8(b) Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 ii. Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 3. Perlindungan terhadap keadaan dan persekitaran sungai di mana semua pokok dan tumbuhan haruslah dikekalkan dan sebarang penebangan serta pembersihan di sekitar kawasan tebing, hendaklah dilakukan atas kebenaran pihak JPS. 4. Menggunakan sumber tenaga yang mampan seperti menggunakan elektrik dan pengurangan penggunaan bahan diesel bagi mengurangkan pelepasan karbon 5. Menjamin aktiviti perlombongan tidak mendatangkan bahaya kepada harta awam: i. Memastikan aktiviti pengambilan pasir tidak membahayakan harta awam dan sentiasa mematuhi keperluan Seksyen 53 & Seksyen 54, Enakmen Bekalan Air 1998. ii. Memastikan aktiviti pengambilan pasir tidak merosakkan struktur hidraulik, jambatan, jeti, bangunan, rumah pam, muka sauk, paip, dan struktur awam lainnya iii. Memastikan jarak minimum aktiviti pengambilan pasir daripada harta awam seperti struktur hidraulik, jeti, bangunan, dan sebagainya adalah 1000 meter di hulu dan hilir sungai atau jarak yang ditentukan oleh JPS. 6. Menjalankan pemulihan kawasan pengoperasian dengan baik setelah aktiviti pengorekan pasir sungai selesai seperti: i. Pemuliharaan tanah (*land conservation*) ii. Pemuliharaan tebing, termasuklah pembersihan kawasan dan pengalihan segala struktur atau binaan seperti *containment wall*, palong, dan sebagainya 7. Menunaikan *Corporate Social Responsibility* (SCR) kepada komuniti setempat

<table>
<tr><th>Aspek</th><th>Piawaian/Perincian</th></tr>
<tr><td>Perlindungan dan pemeliharaan sungai</td><td>
1. Pengambilan pasir tidak dibenarkan di kawasan yang telah berlaku hakisan tebing atau di liku sungai.
2. Memastikan pengambilan pasir menggunakan cara lapisan dan bukan secara bertompok-tompok dan memastikan pengambilan pasir dari dasar sungai tidak melebihi kedalaman 1.5 meter serta tidak boleh melebihi 200 meter padu (m³) sehari.
3. Lapisan pasir yang boleh dikeluarkan dari dasar sungai hendaklah bergantung kepada kelebaran dan kadar penambahan semula (replenishment rate) sungainya.
<table>
<tr><th>Kelebaran Sungai Di antara Tebing Kanan dan Kiri</th><th>Lapisan Pengambilan Pasir Yang dibenarkan</th></tr>
<tr><td>Kurang daripada 10 meter</td><td>Tidak Dibenarkan</td></tr>
<tr><td>Diantara 10 hingga 20 meter</td><td>0.5 meter</td></tr>
<tr><td>Diantara 20 hingga 50 meter</td><td>1.0 meter</td></tr>
<tr><td>Lebih daripada 50 meter</td><td>1.5 meter</td></tr>
</table>
4. Membaiki segala kerosakan tebing sungai akibat daripada pengeluaran pasir dan perlu membaikinya atas tanggungan pengusaha sendiri.
5. Semua pokok dan tumbuhan haruslah dikekalkan dan sebarang penebangan serta pembersihan di sekitar kawasan tebing
6. Mengelakkan pencemaran air sungai yang menyebabkan penurunan kualiti air:
i. Pengusaha mengambil tindakan mengatasi apa-apa pencemaran seperti tumpahan minyak kepada sungai akibat pengambilan pasir.
ii. Nilai kualiti air berdasarkan parameter Total Suspended Solid (TSS) tidak melebihi 150 mg/l dan mengikut pematuhan Jabatan Alam Sekitar.
iii. Mengeluarkan laporan berkala pemantauan kualiti air dan dihantar kepada pihak LAUT
</td></tr>
<tr><td>Pelaksanaan dan penyeliaan</td><td>
1. Memasangkan papan kenyataan dengan maklumat yang jelas di tapak perusahaan pasir sungai dengan butir-butir seperti nama syarikat, alamat, nombor telefon, dan lain-lain.
2. Memastikan pengoperasian tidak mengganggu dan menjejaskan penduduk sekitar:
i. Pengusaha perlu memastikan pengoperasian tidak menimbulkan sebarang kacau ganggu kepada penduduk sekitar, tidak menghalang perjalanan lalulintas dan tidak mendatangkan sebarang pencemaran, bunyi bising, dan selamat.
ii. Mengutamakan keselamatan penduduk berkaitan dengan laluan keluar masuk lori sekiranya kawasan operasi tersebut berhampiran kawasan kampung.
iii. Kawalan persekitaran premis dan tempat operasi supaya sentiasa berada dalam keadaan bersih dengan mengambil langkah kawalan vektor contoh bekas-bekas kosong yang berpotensi bagi pembiakan nyamuk serta mempunyai pelan pengurusan sampah dengan sempurna.
3. Pihak pengusaha perlu mengemukakan laporan pemantauan bagi setiap enam (6) bulan dan akhir (permit tamat) setelah bermulanya operasi dan perlu dikemukakan kepada JPS berkaitan:-
a) Laporan Pengeluaran Pasir:-
i. Jumlah yang telah dikeluarkan.
ii. Kuantiti yang masih boleh dikeluarkan.
iii. Purata kedalaman dan takat pengorekan.
iv. Pelan ukur keratan rentas sungai semasa (termasuk jarak 500 meter di hulu dan 500 di hilir kawasan kerja bagi setiap 50 meter sela)
b) Laporan Ringkas Bergambar berkaitan:
Kerosakan tebing sungai.
i. Penyelenggaraan kolam rawatan air dan status kualiti air.
ii. Keadaan struktur hidraulik berhampiran (contohnya: jambatan, rumah pam, muka sauk, dan lain-lain)
iii. Zon penampan
</td></tr>
</table>

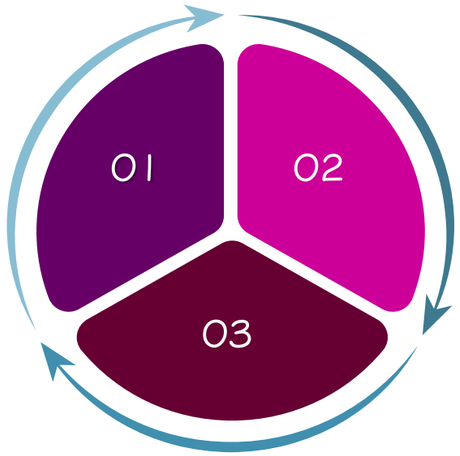
4.2.4 Garis Panduan Pembangunan Kemudahan Masyarakat Bersepadu

1. Penerapan penyediaan kemudahan masyarakat bersepadu melalui galakkan aktiviti bercampur atau perkongsian ruang kemudahan masyarakat. Perancangan tapak pusat komuniti khususnya digalakkan berintegrasi dalam satu bangunan atau diletakkan secara berpusat bersama kemudahan masyarakat yang lain seperti perpustakaan, pusat kebajikan (mengikut keperluan), klinik, taska / tadika dan bit polis.
2. Ia bertujuan bagi meningkatkan kadar penggunaan kemudahan masyarakat yang terdapat di Daerah Hulu Terengganu di mana ia secara tidak langsung meningkatkan kepelbagaian aktiviti dan perkhidmatan serta meningkatkan tahap vibransi di dalam satu kawasan.
3. Penyediaan kemudahan masyarakat yang mencukupi adalah berlandaskan kepada lokasi yang strategik iaitu di kawasan tumpuan penduduk khususnya di Bandar Kuala Berang dan Ajil dan pusat petempatan yang lain. Bagi mengurangkan pembukaan kawasan baharu untuk penyediaan kemudahan masyarakat di mana secara tidak langsung menyebabkan rebakkan perbandaran di kawasan pertanian yang produktif, aktiviti bercampur dan perkongsian ruang kemudahan masyarakat adalah digalakkan.

Jadual 4.10: Kategori Kemudahan Awam dan Cadangan Aktiviti Digalakkan

Kemudahan Awam/ Pusat Komuniti	Cadangan Aktiviti Digalakkan
Dewan Serbaguna / Dewan Orang Ramai Sedia Ada	Sebahagian daripada dewan di Hulu Terengganu tidak digunakan sepenuhnya dan keadaan fizikalnya yang perlu ditambahbaik. Oleh yang demikian melalui aktiviti bercampur atau kebenaran perkongsian ruang ini akan melonjankkan lagi aktiviti komuniti di kawasan sekitarnya. Bahkan, ia boleh menjadi sumber pendapatan tambahan kepada Majlis Hulu Terengganu melalui hasil kutipan sewa ruang di dalam dan di luar kawasan dewan. Berikut adalah antara aktiviti bercampur/perkongsian ruang yang dicadangkan: 1. Perniagaan tempatan (kiosk atau *foodtruck*) di luar dewan 2. Gelanggang sukan (badminton, ping pong, sukaneka dan lain-lain) 3. Pusat latihan dan seminar 4. Majlis keramaian 5. Lain-lain
Balai Raya/ Pusat Komuniti	Tumpuan galakan aktiviti bercampur di setiap Balai Raya/ Pusat Komuniti semasa iaitu sebanyak 60 unit bagi aktiviti seperti : a. Arena keusahawanan (latihan dan menjalankan perniagaan sebahagian atau sepenuhnya) mengikut keperluan b. Dibenarkan sebagai tapak tanaman pertanian organik kepada komuniti c. Digunakan sebagai tapak menambahbaik barangan kitar semula d. Sebagai pusat kreatif belia atau gelari pameran hasil produk komuniti e. Pusat penggerak komuniti *(community command centre)* Aktiviti ini akan secara tidak langsung dapat mengaktifkan semula penggunaan balai raya serta menghidupkan persekitarannya dengan kepelbagaian aktiviti komuniti melalui pendekatan serampang tiga (3) mata. Mana-mana balai raya yang usang atau ditinggalkan, ia perlu suntikan tambahan bagi penambahbaikan infrastruktur dan keadaan fizikalnya melalui inisiatif kerajaan atau melalui gotong royong bersama komuniti.

Kaedah dan Panduan Pelaksanaan Galakkan Aktiviti Bercampur Kemudahan Masyarakat



1 Penambahbaikan kemudahan dan infrastruktur

1. Laluan pejalan kaki ke Kawasan dewan/balai raya
2. Menambah baik fizikal dewan/balai raya (*refurbish*)
3. Meningkatkan penanaman pokok di sekitar dewan/balai raya

2 Pemerkasaan komuniti melalui program-program

1. Membentuk AJK komuniti bagi penggunaan dewan
2. Mewujudkan jadual program-program berkala bagi mengaktifkan penggunaan dewan
3. Menjalankan program keusahawanan dengan Kerjasama program modal insan di bawah Giat Mara, ECER dan sebagainya.

3 *Business Model* pengurusan program-program

1. Membentuk model perniagaan (*business model*) bagi keseluruhan hasil pendapatan daripada kepelbagaian aktiviti yang dicadangkan melalui hasil sewaan tapak.


Kebun Hidroponik di Balai Raya



Balai Raya Sebagai Pusat Upcycling



Pusat Latihan/Program Keusahawanan


Kemudahan Taska/Tadika di dalam bangunan komersial, Pejabat Kerajaan dan lain-lain

4.2.5 Garis Panduan *Sponge City*

Bandar Span (*Sponge* City) merupakan konsep moden pembangunan bandar di dunia yang diterima pakai oleh banyak negara maju untuk mengawal bencana banjir dan perubahan iklim. Pembangunan berkonsepkan *sponge city* menekankan pengurusan air hujan yang membolehkan bandar mengumpul air hujan dan menggunakannya bagi tujuan-tujuan lain apablia diperlukan. Pembangunan berkonsepkan *sponge city* mengintegrasikan elemen infrastruktur hijau (*green infrastructure*) seperti taman hujan, turapan telap, menaik taraf sistem saliran dan perparitan yang lebih mampan, dan sistem kawalan banjir yang sistematik. Reka bentuk *sponge city* menekankan kepada penyelasaian terhadap permasalahan banjir, konsep ini juga mengambil kira isu-isu seperti pembuangan air tercemar ke badan air berhampiran serta kemerosotan ekosistem bandar.

Jadual 4.11: Perincian Komponen *Sponge City*

Komponen	Piawaian
Aktiviti yang Digalakkan	i. Penggunaan kolam takungan sebagai *Sponge City* ii. Kesinambungan hijau dan biru – kawasan hijau, parit dan kolam yang saling berhubung di kawasan kejiranan secara semula jadi dapat menyimpan air iii. Penyimpanan air hujan – penyimpanan air hujan melalui kolam takungan *off-river storage* (ORS) iv. Penyimpanan air banjir – penggunaan struktur dwi-fungsi seperti kawasan taman permainan
Reka Bentuk	i. Reka bentuk berliang (*porous*) – pembinaan sistem saliran seperti *Bio-ecological Drainage*. Kaedah yang boleh diguna pakai seperti *bio-swale*s, dan *bio-retention*
Konsep Pembangunan	i. Menyediakan sekurang-kurangnya 3 jenis kawasan hijau seperti taman rekreasi hijau, padang rekreasi, hutan, tanah bencah bandar dan lain-lain. ii. Tumbuhan dan pokok asal perlu dikekalkan atau ditanam semula supaya pengekalan struktur tanah sedia ada akan menjadi kuat disebabkan oleh kesesuaian tumbuhan dan pokok sedia ada. iii. Sistem saliran sedia ada perlu dipertingkatkan dengan memastikan penambahbaikan baru menerapkan reka bentuk sistem saliran dan perparitan yang berasaskan bio-ekologika (BIOECODS) yang menerapkan elemen kejuruteraan penyusupan, pengumpulan dan penyimpanan yang melambatkan aliran air. • Komponen utama ini adalah kombinasi kepada proses penyusupan, melambatkan aliran, penyimpanan dan pembersihan sebagai perawatan awal sebelum dialirkan ke parit atau sungai berhampiran. Komponen utama BIOECODS adalah: a) Alur berumput atau swale drain, dan b) Kolam takungan c) Air ribut daripada kawasan yang dibangunkan akan dihalakan ke swale sebagai saluran terbuka (*open conveyance swale*) yang ditanam dengan *native cow grass* dan aliran tambahan ditampung oleh saluran bawah tanah yang diperbuat daripada bahan polimer berbeza dengan sistem konvensional. iv. Menggunakan sistem saliran bandar mampan, Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang diterbitkan oleh JPS perlu diguna bagi semua projek pembangunan baharu untuk memastikan "*zero net run-off*". Bagi pembangunan sedia ada, sistem saliran mesra alam perlu diadaptasi dengan mengambil kira keadaan semasa dan potensi guna tanah. • Menaiktaraf landskap sedia ada dengan menukar permukaan tidak telap air kepada permukaan telap air. Melaksanakan beberapa teknik seperti *bioretention* dan *permeable pavers* di laluan pejalan kaki, laluan atau lorong belakang rumah, *shared driveway*s, tempat letak kenderaan, kemudahan lintasan pejalan kaki, bahu jalan dan lorong kecemasan. a) Aplikasi teknik bio-retention pada sistem pengangkutan jalan dan pengurusan lalu lintas. b) Laluan pejalan kaki: Penyediaan permukaan telap air c) Jalan mati: Kawasan *circle island*s pada jalan mati. d) Lorong belakang rumah: Menggunakan landskap tumbuh-tumbuhan berbanding turapan bertar.

Jadual 4.11: Perincian Komponen *Sponge City* (Sambungan)

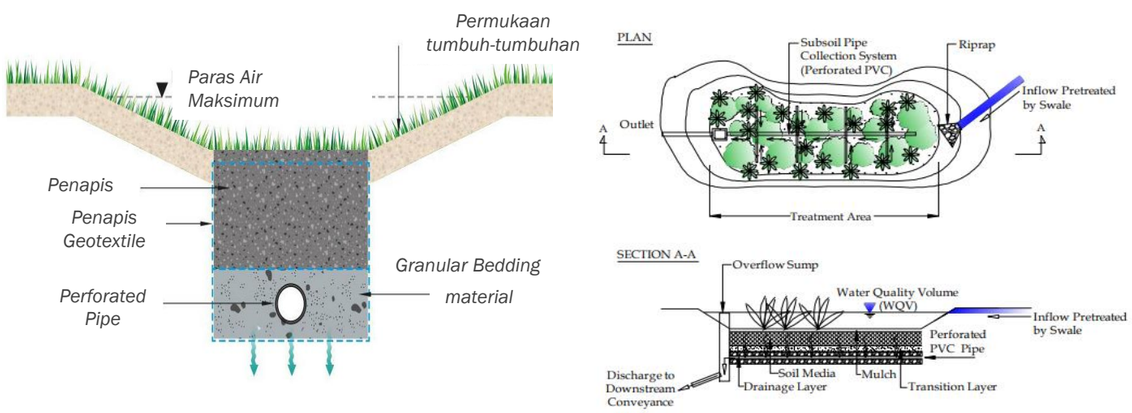
Komponen	Piawaian
Konsep Pembangunan	• Aplikasi teknik *permeable pavers* pada sistem pengangkutan jalan dan pengurusan lalu lintas. a) Turapan yang poros (poros pavements) sangat sesuai diadaptasi di kawasan trafik rendah seperti tempat letak kenderaan. b) Permukaan telap air membenarkan air hujan untuk meresap masuk ke dasar tanah dan merawat pencemaran yang dibawa air. i. Mewajibkan pemasangan pengumpulan air hujan (SPAH) di setiap bangunan-bangunan sedia ada.

Sumber: Garis Panduan Perancangan Bandar Berdaya Tahan Bencana di Malaysia, PLANMalaysia



Rajah 4.2: Ilustrasi Pembangunan Menyeluruh *Sponge City*

Sumber: Garis Panduan Perancangan Bandar Berdaya Tahan Bencana di Malaysia, PLANMalaysia



Rajah 4.3: Contoh Reka Bentuk Swale Drain

Sumber: JPS, MASMA 2nd Edition

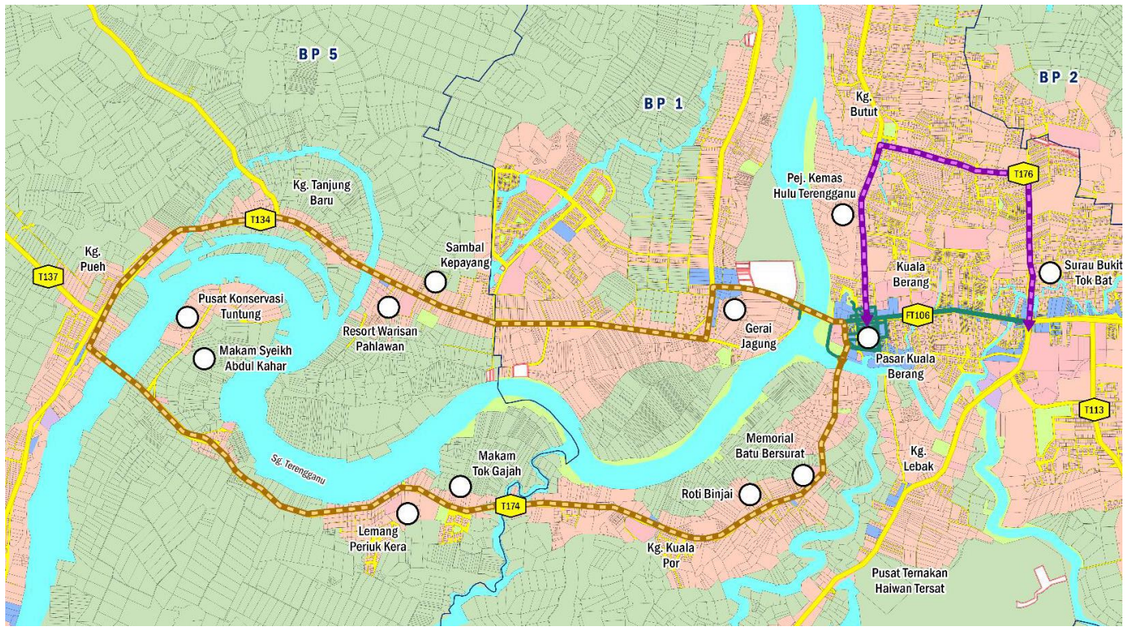
4.2.6 Garis Panduan Khusus Laluan Basikal

Trend berbasikal semakin mendapat perhatian daripada rakyat Malaysia tanpa mengira lapisan umur. Justeru, penyediaan laluan basikal dicadangkan di sekitar Daerah Hulu Terengganu bagi menggalakkan penggunaan pengangkutan hijau yang mesra alam sekitar. Cadangan laluan basikal ini bagi mengasingkan kenderaan bermotor dengan basikal menggunakan penanda jalan. Cadangan laluan basikal di atas jalan sedia ada ini melihat kepada aspek guna tanah di daerah Hulu Terengganu di mana tiada rezab jalan untuk cadangan jalan basikal khas atau berasingan.

Jadual 4.12: Perincian Kawalan / Keperluan / Piawaian Laluan Basikal

Komponen	Piawaian	Syarat-syarat / Perincian
Binaan Laluan	Piawaian Binaan Laluan Non-Exclusive : Arahan Teknik Jalan 10/86 (*Guide to Design Cycle Track*)	Binaan laluan basikal di sebelah jalan raya sedia ada menggunakan turapan fleksibel
	Piawaian Binaan Laluan Exclusive : BS 5400 (Reka Bentuk Dan Pembinaan Jambatan Keluli, Konkrit Dan Komposit)	Binaan laluan basikal berstruktur terbahagi kepada dua jenis iaitu : i. Laluan basikal atas permukaan tanah (*At-grade*) ii. Struktur binaan atas air (*Suspended*)
Elemen Reka Bentuk	Piawaian Elemen Reka Bentuk : Arahan Teknik Jalan 10/86 (*Guide to Design Cycle Track*) i. Kelajuan Reka Bentuk ii. Jejari Penjajaran Mendatar (*Horizontal Alignment Radius*) iii. Gred Menegak (*Vertical Grade*) iv. Panjang Lengkungan Menegak (*Vertical Curve Length*) v. Kelebaran Laluan Dua Hala vi. Rel Tangan (*Parapet/Hand Rail*)	i. 30 km/jam ii. 30 meter (minimum) iii. 5% (maksimum) iv. 15 meter (minimum) v. 3.0 meter (*desirable*) vi. 1.1 meter (minimum)
Elemen Kawalan Trafik	Piawaian Elemen Kawalan Trafik : Arahan Teknik Jalan 10/86 (*Guide to Design Cycle Track*) i. Tandaan Jalan ii. Papan tanda	Tandaan simbol basikal pada permukaan, papan tanda basikal dan arah laluan sebagai panduan kepada pengguna

Sumber:
1. *Arahan Teknik Jalan 10/86 (Guide to Design Cycle Track)*
2. *BS 5400 (Reka Bentuk Dan Pembinaan Jambatan Keluli, Konkrit Dan Komposit)*



Petunjuk :

- Rangkaian Laluan Basikal A
- Rangkaian Laluan Basikal B
- Lokasi tumpuan

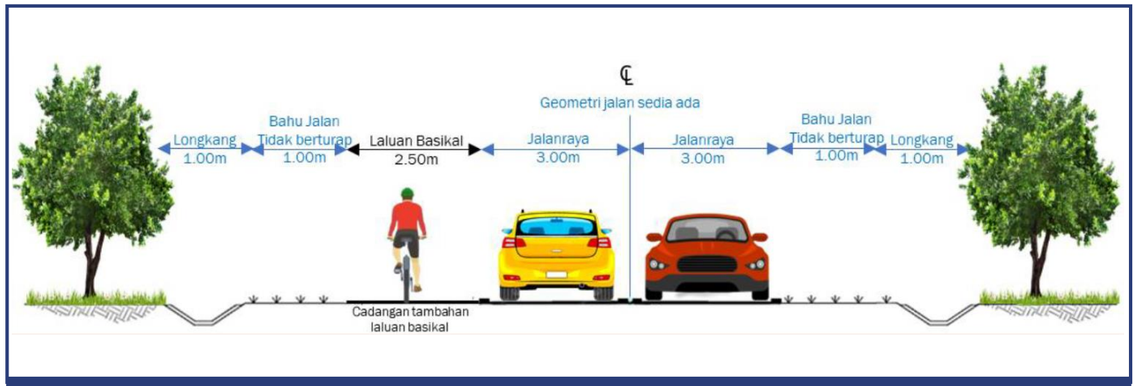
Rajah 4.4 : Laluan Rangkaian Laluan Basikal Atas Jalan Sedia Ada



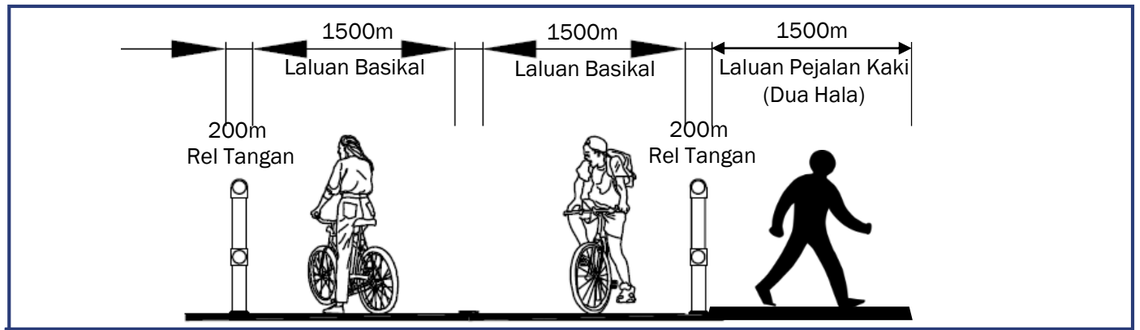
Petunjuk :

- Rangkaian Laluan Basikal C (Fasa I)
- Rangkaian Laluan Basikal D (Fasa II)

Rajah 4.5 : Laluan Rangkaian Laluan Basikal Ekslusif di Pulau Poh



Keratan Rentas Laluan Basikal *Non-Exclusive*



Keratan Rentas Laluan Basikal Ekslusif

Rajah 4.6 : Keratan Rentas Laluan Basikal *Non-Exclusive* dan Laluan Basikal Ekslusif



Rajah 4.7 : Contoh-contoh Reka Bentuk Laluan Basikal

4.2.7 Garis Panduan Khusus Unggas

Sektor penternakan unggas khususnya ternakan ayam amat penting dalam membekalkan sumber makanan daging dan telur kepada negara. Aktiviti penternakan ayam pedaging dan ayam kampung sememangnya merupakan aktiviti ekonomi yang penting di Hulu Terengganu sebagai ekonomi sara diri dan juga komersial. Justeru, bidang ternakan ayam di Hulu Terengganu perlu disokong dan dibangunkan dengan lebih terancang dan terkawal ke arah pengeluaran hasil yang lebih baik tanpa mengenepikan soal kesejahteraan penduduk setempat di samping mengurangkan kesan pencemaran kepada alam sekitar.

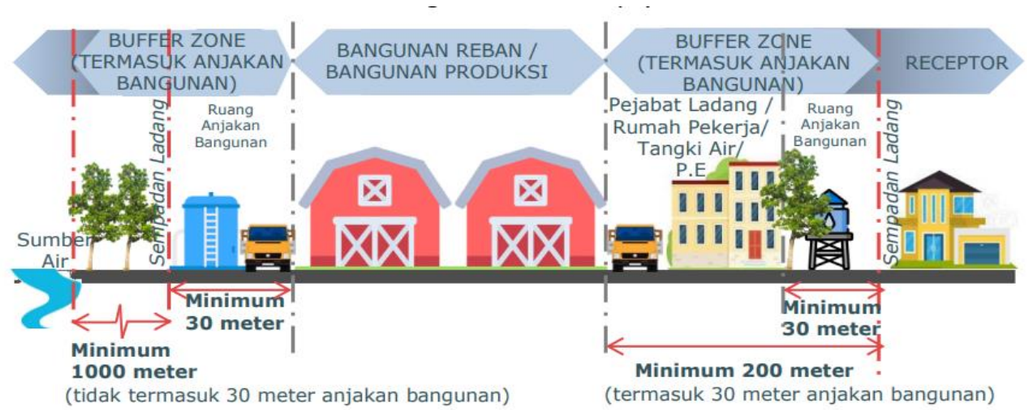
Berdasarkan pemerhatian yang dijalankan, aktiviti ternakan ayam kampung banyak diusahakan secara kecil-kecilan manakala terdapat hanya satu syarikat yang menjalankan aktiviti ternakan ayam pedaging yang berskala besar (90,000 ekor populasi) di Hulu Terengganu. Aktiviti ternakan berskala besar ini pula masih menggunakan kaedah reban terbuka lantai sarap atas. Beberapa perkara dicadangkan dalam konteks amalan ternakan ayam yang perlu selari dengan Garis Panduan Perancangan Ternakan Ayam (PlanMalaysia 2023).

Jadual 4.13: Perincian Piawaian Unggas

Komponen	Piawaian
Pelesenan	i. Secara asasnya bagi mana-mana pengusaha yang menternak 500 ekor ayam ke atas dan untuk tujuan jualan harus memohon dan mendapatkan lesen perladangan ayam daripada Pegngarah JPV atau mana-mana pegawai yang diberi kuasa oleh oleh Pengarah. ii. Pemegang lesen semasa yang ingin memperbaharui lesen perladangan ayam pula atau apa-apa perubahan kepada struktur reban ayam dalam tempoh sah lesen perlulah membuat permohonan secara bertulis kepada Pengarah JPV.
Lokasi	Kesesuaian lokasi merupakan antara syarat penting sewaktu permohonan lesen. Justeru, lokasi ladang ternakan ayam perlu dikemukakan bersama pelan susun atur dan pelan lokasi ladang ayam antaranya: i. Sempadan bangunan ladang yang menempatkan ayam dari sempadan tanah di mana bangunan itu akan didirikan. ii. Dimensi dan reka bentuk bangunan dan struktur perladangan iii. Jarak mengikut garisan lurus iv. Penerima sensitive di dalam zon penampan seperti rumah kediaman, klinik, sekolah rumah ibadat dan lain-lain jenis bangunan untuk kegunaan manusia.
Kawasan Larangan	i. Kawasan ladang ternakan perlu juga jauh dari sumber air bersih dan berada di dalam kawasan tumbuhan atau ladang getah / kelapa sawit untuk menghalang bau, habuk serta lalat yang boleh disebarkan secara terus oleh tiupan angin kepada penerima (*receptor*).
Langkah-Langkah Pencegahan dan Kawalan Impak Perladangan Ayam	i. Menggalakkan penggunaan Sistem Reban Ayam Tertutup yang berupaya mengurangkan gangguan bau, lalat dan makhluk perosak. Kebenaran untuk ladang ayam terbuka hanyalah terhad sehingga tahun 2030. Justeru, pemutihan bagi menukar aktiviti ternakan ayam reban terbuka kepada reban ayam tertutup perlu dilaksanakan. ii. Menyedia dan membangunkan prasarana bio-sekuriti perladangan seperti pagar, sistem kawalan keselamatan dan kemudahan suci hama. iii. Mengawal dan mengelakkan isu bau melalui penggunaan effective microorganisms (EM), memastikan tahap gas ammonia (NH3) yang rendah di bawah 20 bahagian per sejuta (ppm), memasang penghadang habuk di hadapan kipas ekzos untuk menapis udara keluar serta memastikan tahap gas hydrogen sulfide di bawah aras 5 bahagian per sejuta (ppm). iv. Mengawal dan mengelakkan isu lalat dengan memastikan tinja ayam berada dalam keadaan kering supaya tiada larva dalam ladang dan memantau tahap infestasi lalat di sepanjang pusingan penternakan supaya tidak melebihi indeks 10. v. Mengurus sisa ungags dengan membersihkan tinja dengan kerap (kurang dari 12 hari) bagi reban terbuka manakala pembersihan tinja ayam reban tertutup bagi setiap pusingan pengeluaran iatu antara 30-42 hari. Di samping itu, bangkai ayam perlu dilupus mengikut Arahan Prosedur Tetap Veterinar Malaysia (APTVM 22(e):1/2010).

Jadual 4.13: Perincian Piawaian Unggas (Sambungan)

Komponen	Piawaian
Perwujudan dan Pengawalan Sistem Reban Tertutup	i. Mewartakan sistem reban tertutup (*close sistem*) ii. Pertukaran Sistem Reban Terbuka yang sedia ada kepada Sistem Reban Tertutup yang mesra alam iii. Sistem kawalan pencemaran yang komprehensif dengan ciri–ciri: a) Mengambil langkah supaya tahap infestasi lalat di ladang berada di bawah paras indeks 10 (menggunakan *scudder fly grill*). Program 'kawalan lalat dibuat dua kali seminggu. Setiap ladang mestilah sentiasa kering bagi mengelakkan bau busuk yang mengganggu kesejahteraan awam di kawasan sekitar b) Memastikan udara yang disebut keluar dari reban tidak mencemarkan udara, bangunan dan tumbuhan di kawasan berhampiran. c) Penggunaan racun, hormon dan ubat–ubatan termasuk antibiotik hendaklah mengikut peraturan sedia ada yang diluluskan oleh Jabatan Perkhidmatan Veterinar. iv. Sistem kawalan penyakit dan kesihatan awam melalui: a) Ayam yang mati akibat penyakit hendaklah ditanam, atau dibakar atau dilupuskan dengan kaedah perlupusan yang sempurna. Ayam yang dijangkiti penyakit hendaklah diasingkan dan dirawat supaya tidak merebak dan mengambil tindakan kawalan segera. b) Memastikan ladang bebas dari penyakit '*Newcastle, Vabcomycin Resistant Enterococi, Salmonellosis, Campylobacter, Lysteria'*.
Sistem Saliran dan Perparitan	i. Digalakkan sistem perparitan, saliran permukaan secara kerja tanah (*earth drain*) yang membolehkan serapan air secara "in situ" yang selari dengan prinsip MSMA. ii. Air buangan dari tapak tidak dibenarkan disalirkan ke parit tepi jalan.
Zon Penampan	i. Kawasan ternakan perlulah melebihi 200 meter dari kawasan penduduk seperti kediaman, sekolah, hospital dan lain-lain bagi mengelak kacau ganggu dan bau busuk (alam sekitar) ii. Jarak antara satu ladang ternakan ayam dengan ladang ayam lain perlulah tidak kurang 500 meter iii. Jarak sekurang-kuranganya 15 meter antara reban bagi mengelak penyakit berjangkit ke atas ternakan (bio – sekuriti). iv. Kawasan ternakan tidak boleh kurang daripada 1 km daripada kawasan sumber air bagi mengelak pencemaran



Rajah 4.8: Zon penampan bagi penternakan ayam

4.2.8 Garis Panduan Khusus Kawasan Perindustrian

Garis Panduan Khusus ini disediakan sebagai panduan bagi merancang pembangunan kawasan perindustrian yang mampan dan mesra alam. Garis panduan ini menggalak penggunaan tanah yang cekap dan mengawal kesan pencemaran aktiviti perindustrian kepada alam sekitar dan juga komuniti tempatan.

Garis Panduan Khusus perlu diguna pakai dalam merancang pembangunan kawasan perindustrian baharu dan menaik taraf pembangunan perindustrian sedia ada terutama yang terletak berdekatan dengan kawasan perumahan dan kawasan industri di mana ia terdedah kepada pencemaran.

Jadual 4.14: Garis Panduan Khusus Jenis Kawasan Perindustrian Dan Keperluan Zon Penampan

Kategori Bangunan	Definasi Jenis Industri	Saiz Zon Penampan
Industri Ringan	Industri ringan mempunyai ciri-ciri seperti berikut:- • Tiada atau pencemarana sangat rendah bagi pencemaran bunyi bising, getaran, bau, kebakaran atau letupan; • Tidak melibatkan penggunaan bahan mentah berbahaya/ pengeluaran produk bahaya • Penggunaan kecil bagi sumber pelepasan gas rumah hijau • Tiada penghasilan atau kuantiti air sisa yang terhasil sangat sedikit untuk menyumbang kepada pencemaran air • Menghasilkan sisa pepejal dan bangunan terjadual yang tidak berbahaya • Industri kecil dan kebanyakkan berkait antara satu sama lain.	Minimum 50 meter atau lebih (Zon Primer)
Industri Sederhana	Industri jenis sederhana mempunyai ciri-ciri seperti berikut:- • Potensi pencemaran dan risiko yang disebabkan oleh kebakaran, letupan dan/atau bahan kimia berbahaya secara sederhana • Potensi pencemaran udara secara sederhana (termasuk bau) dari sisa pencemar udara • Potensi sederhana untuk pelepasan gas rumah hijau dan/atau bahan-bahan yang menyebabkan ozon semakin berkurangan • Bunyi biisng yang sederhana dan/atau getaran dengan tiada kesannya yang ketara • Menjana kuantiti air sisa yang mengandungi sisa pencemar yang rendah • Menjana buangan terjadual yang kebanyakkannya mudah dirawat atau diuruskan oleh kemudahan yang ditetapkan	Minimum 150 meter atau lebih (100 meter Zon Primer) (50 meter Zon Sekunder)
Industri Berat	Jenis industri berat atau aktiviti yang mempunyai ciri-ciri seperti berikut: • Pencemaran dan risiko yang disebabkan oleh kebakaran, letupan, radiasi dan/atau bahan kimia yang sangat tinggi • Pelepasan pencemaran udara yang tinggi (termasuk bau) daripada pencemaran sisi pelepasan udara • Berpotensi tinggi untuk pelepasan gas rumah hijau dan/atau bahan-bahan yang menyebabkan lapisan ozon semakin berkurangan • Menghasilkan bunyi bising dan/atau getaran yang tinggi dan melebihi had selamat • Menjana penghasilan kuantiti air sisa yang mengandungi tahap bahan cemar • Penggunaan bahan mentah dalam skala besar yang berpotensi menghasilkan pelepasan ketara semasa proses pengendalian, pemindahan dan penyimpanan • Menjana sejumlah besar buangan terjadual yang sesetengahnya adalah sukar untuk dirawat atau diuruskan	Minimum 300 meter atau lebih (200 meter Zon Primer) (100 meter Zon Sekunder)
Industri Khas	Industri-industri berisiko tinggi, pemasangan atau aktiviti-aktivit industri yang mempunyai ciri-ciri seperti berikut: • Berisiko tinggi disebabkan oleh kebakaran, letupan, radiasi dna bahan kimia yang sangat berbahaya • Bahan mentah yang disgunakan dalam pengeluaran atau produk mungkin diklasifikasikan sebagai “sangat berbahaya” • Menyebarkan tahap sisa dan/atau gas-gas yang menghasilkan pencemaran udara • Pelepasan kuantiti air sisa yang tinggi yang mengandungi tahap bahan cemar sisa • Menghasilkan kuantiti buangan terjadual yang banyak dan mungkin suakr untuk dirawat.	Minimum 1000 meter atau lebih (700 meter Zon Primer) (300 meter Zon Sekunder)

Sumber: Guidelines For Siting And Zoning Of Industry And Residential Areas

Jenis Zon Penampan

Terdapat dua (2) jenis zon penampan, iaitu Zon Penampan Primer dan Zon Penampan Sekunder. Gabungan kedua zon penampan ini akan membentuk satu Zon Penampan Keseluruhan. Zon Penampan Keseluruhan ini perlu diaplikasikan kepada kawasan perindustrian di seluruh Daerah Hulu Terengganu unutk memastikan perlindungan terhadap Kawasan yang terletak berdekatan dengan Kawasan Perindustrian terutama kawasan perumahan dan juga kawasan di sekitar.

Jadual 4.15: Jenis Zon Penampan

Kategori Zon Penampan	Definisi	Ciri-ciri Zon Penampan
Zon Penampan Keseluruhan	Kawasan penampan atau jarak yang mungkin terdiri daripada zon penampan utama dan zon penampan kedua, memisahkan industri atau aktiviti daripada kawasan kediaman atau reseptor sensitif yang lain	Gabungan kedua dua zon penampan primer dan sekunder
Zon Penampan Primer	Sebahagian daripada kawasan penampan atau jarak yang terletak di antara sempadan harta projek atau aktiviti yang dimaksudkan dengan sempadan harta reseptor sensitif bersebelahan (yang diambil kira termasuk zon kediaman yang ditetapkan, kemudahan awam yang sensitif, dan reseptor sensitif ekologi, dan hendaklah bertemu sepanjang masa	a) jalan raya dan rizab jalan raya, b) tempat letak kereta, c) longkang dan simpanan longkang, d) sungai dan rizab riparian, e) kawasan yang ditetapkan untuk pemuliharaan tanah dan perlindungan cerun, f) tasik dan air terbuka semula jadi yang lain sistem, g) hutan (sama ada primer, sekunder atau terganggu), h) taman dan kawasan lapang, i) padang golf dan kemudahan sukan lain, j) pertanian yang melibatkan penanaman tanaman dan bunga komersial, k) aktiviti komersial, l) gudang yang tidak terlibat dalam penyimpanan barang berbahaya atau berbahaya, m) industri ringan atau perkhidmatan termasuk bengkel yang tidak menjana udara yang ketara pelepasan atau bunyi dan getaran, dan n) industri kotej yang serasi dengan perindustrian atau aktiviti.
Zon Penampan Sekunder	Kawasan penampan tambahan atau jarak yang terdapat dalam sempadan harta projek atau aktiviti yang diukur dari punca pencemaran ke sempadan harta projek atau aktiviti, yang, jika diambil bersama-sama dengan kawasan penampan di antara dua hartanah bersebelahan akan membolehkan keseluruhan keperluan zon penampan untuk dipenuhi	a) kemudahan dan kemudahan pejabat dan kakitangan yang berkaitan (termasuk kantin, gim, bilik rehat, dan lain-lain), b) rizab jalan dan jalan raya, c) tempat letak kereta, d) anjakan bangunan, e) longkang dan rizab longkang, f) padang permainan, kawasan lapang dan kemudahan sukan, g) aktiviti hiliran lain (yang mungkin termasuk pembungkusan, pembungkusan, atau proses penyediaan lain) yang tidak menghasilkan bunyi bising, getaran, bau atau pelepasan udara yang tidak dapat dibendung dalam sempadan projek, h) gudang yang tidak terlibat dalam penyimpanan barang berbahaya atau berbahaya, dan i) industri kotej, bengkel dan pusat perkhidmatan.

Sumber: Guidelines For Siting And Zoning Of Industry And Residential Areas

4.2.9 Garis Panduan Pembangunan Pusat Pemindahan Kekal (PPK) dan Perancangan Penempatan Semasa Banjir

Garis Panduan Pembangunan Pusat Pemindahan Kekal (PPK) dan Perancangan Penempatan Semasa Banjir bertujuan untuk memberikan panduan yang sistematik dan terperinci bagi pembangunan infrastruktur kritikal ini dalam menghadapi ancaman banjir. Garis panduan ini menekankan langkah-langkah yang diperlukan dalam Pembangunan PPK termasuk penilaian risiko, pemilihan lokasi yang sesuai, dan reka bentuk yang efektif. Garis panduan ini juga menyediakan panduan untuk perancangan penempatan sementara semasa banjir, termasuk kriteria penempatan, keperluan asas, dan langkah-langkah keselamatan yang perlu diambil kira untuk melindungi penduduk yang terjejas. Pembangunan PPK dan perancangan penempatan semasa banjir berdasarkan panduan dapat dilakukan dengan lebih sistematik, efisien, dan berkesan bagi meningkatkan kesiapsiagaan dan daya tahan komuniti terhadap bencana banjir.

Jadual 4.16: Konsep Pembangunan dan Reka Bentuk bagi Pembangunan Pusat Pemindahan Kekal (PPK)

Jenis Bangunan	Bangunan khas untuk dijadikan Pusat Pemindahan Kekal (PPK) yang direka khusus dengan matlamat untuk memberi perlindungan dan keselesaan kepada penduduk yang terjejas semasa bencana banjir.
Aktiviti	Penempatan penduduk semasa banjir yang berdaya tahan bencana
Konsep Pembangunan	**1. Pemilihan Lokasi yang Strategik dan Keutamaan Bagi Kawasan Berisiko:** i. Pengenalpastian lokasi PPK yang strategik, terletak di kawasan yang selamat dan mudah diakses oleh penduduk terjejas serta agensi bantuan. ii. Memberi keutamaan bagi komuniti yang berada di kawasan berisiko banjir dan mempertimbangkan kapasiti penduduk iii. Pemilihan lokasi yang berdekatan dengan perkhidmatan asas seperti perubatan, pendidikan, dan komunikasi untuk memudahkan akses penduduk terhadap perkhidmatan penting. **2. Infrastruktur Perlindungan dan Keselamatan:** i. Ketersediaan permukaan berbumbung di tempat perlindungan bagi melindungi penduduk daripada cuaca buruk semasa bencana. ii. Ketersediaan akses kepada air bersih dan sanitasi untuk memastikan kebersihan dan kesihatan penduduk terjamin. iii. Penyediaan kawasan pengumpulan dan pelupusan sampah yang teratur dan selamat bagi mencegah pencemaran persekitaran dan penyakit. **3. Rekabentuk Inklusif dan Keselesaan Golongan Khas (Orang Kurang Upaya, Warga Emas, Wanita, dan Kanak-Kanak):** i. Fasiliti PPK harus direka untuk memastikan keselesaan dan aksesibiliti bagi golongan kurang upaya, warga emas, wanita mengandung, dan kanak-kanak. Ini termasuk menyediakan kemudahan aksesibiliti yang sesuai, ruang istirehat bagi wanita hamil, serta ruang mesra kanak-kanak untuk aktiviti dan hiburan. **4. Kemudahan untuk Pusat Kawalan Operasi Bencana (PKOB) dan Mobilisasi Bantuan:** i. Penyediaan kemudahan yang sesuai untuk Pusat Kawalan Operasi Bencana (PKOB) termasuk ruang, peralatan komunikasi, dan sistem pengurusan maklumat untuk pengawalan dan koordinasi tindakan penyelamatan dan bantuan semasa bencana. ii. Penyediaan ruang dan kemudahan untuk mobilisasi agensi bantuan/penyelamat, termasuk tempat penyimpanan peralatan, ruang perjumpaan, dan kemudahan logistik yang diperlukan. **4. Fleksibiliti dalam Penggunaan Ruang:** i. Fasiliti PPK harus direka dengan fleksibiliti yang membolehkan penggunaan ruang yang berbeza mengikut keperluan semasa bencana, termasuk penggunaan ruang untuk aktiviti penyelamat dan penyampaian bantuan. **5. Pengurusan dan Penyelenggaraan Efektif:** Keupayaan untuk pengurusan PPK dan penyelenggaraan semasa dalam keadaan tidak digunakan.
Reka Bentuk	**1. Ruang dan Kemudahan Asas:** i. Fasiliti yang sesuai untuk penduduk yang dipindahkan agar dapat tinggal dalam tempoh yang panjang. ii. Sumber air bersih untuk kegunaan harian seperti minuman, kebersihan diri, dan masak. iii. Ruang pelan yang dilengkapi dengan peralatan PPS, kawasan tidur, dan ruang makan untuk memenuhi keperluan asas penduduk, termasuk penggunaan: • *Collapsible Tent* (C-Tent) • *Mobile Partition* (MOPAR) iv. Ruang dapur untuk aktiviti dan kerja memasak. v. Penyediaan peralatan seperti tilam, bantal, selimut, dan sebagainya. vi. Kemudahan tandas dan bilik mandi yang mencukupi untuk memastikan keadaan kebersihan yang terjamin bagi penduduk serta tandas khusus untuk golongan kurang upaya/warga emas. **2. Reka Bentuk Khusus untuk Golongan Khas:** i. Ruang mesra kanak-kanak untuk aktiviti dan hiburan bagi kanak-kanak yang terjejas ii. Laluan mesra kerusi roda untuk kemudahan golongan kurang upaya dan warga emas. iii. Ruang tambahan untuk bilik menyusu, bilik kelamin dan bilik pengasingan penyakit. iv. Kemudahan yang bersesuaian dan mesra warga emas untuk memenuhi keperluan mereka dengan selesa seperti ruang duduk yang ergonomik dan mudah diakses serta pemasangan pencahayaan yang mencukupi. **3. Ruang dan Kemudahan Kesihatan:** i. Bilik kecemasan/kesihatan bagi penduduk yang memerlukan rawatan segera seperti ruang pemeriksaan, bilik persalinan dan ruang rehat/peribadi. ii. Ruang yang sesuai untuk kemudahan psikososial bagi penduduk yang memerlukan sokongan emosi dan psikologi semasa menghadapi bencana, termasuk untuk mobilisasi pegawai psikologi **4. Kemudahan untuk Koordinasi Semasa Bencana** i. Bilik untuk Pusat Kawalan Operasi Bencana (PKOB) dilengkapi dengan peralatan mencukupi untuk menyelaras dan mengawasi perkembangan usaha-usaha menangani bencana, operasi mencari dan menyelamat serta bantuan kecemasan dilaksanakan dengan segera, teratur, terselaras dan berkesan. ii. Fasiliti penyimpanan bantuan bencana barang-barang keperluan asas seperti makanan dan keperluan lain di pelbagai peringkat yang terdiri daripada depot simpanan keperluan bencana, mini depot, pangkalan hadapan, stor bekalan pusat pemindahan dan lain-lain fasiliti yang berkaitan. Barang-barang keperluan ini ditempatkan sebelum berlakunya banjir dan cukup untuk keperluan dalam jangkamasa tertentu. iii. Ruang pangkalan hadapan sebagai tempat penyimpanan bekalan makanan dan keperluan perlu dibangunkan supaya bantuan makanan dan barangan disalurkan dengan kadar segera ke kawasan-kawasan yang sering terputus perhubungan. iv. Ruang pendaftaran PPS yang bersebelahan dengan kawasan masuk untuk memudahkan proses pendaftaran dan pengesahan penduduk yang memerlukan bantuan. v. Ruang tempat letak kenderaan besar seperti lori dan ambulans, disediakan dengan akses mudah bagi memudahkan proses pemindahan penduduk dan peralatan dalam situasi kecemasan. **5. Kebersihan dan keselamatan** i. Sistem pembuangan sampah yang teratur dan selamat bagi mencegah pencemaran persekitaran dan menyokong kebersihan kawasan sekitar. ii. Kemudahan sanitari yang mencukupi termasuk tandas dan bilik mandi yang bersih serta diselenggara dengan baik bagi memastikan kebersihan dan kesihatan penduduk terjamin. iii. Penyediaan kit kebersihan dan perlindungan peribadi seperti pencuci tangan, tisu basah, dan alat pelindung diri bagi mengurangkan risiko jangkitan penyakit dan mengekalkan tahap kebersihan yang tinggi di dalam PPK. iv. Sistem keselamatan kebakaran yang terancang dengan baik termasuk pemasangan alat pemadam kebakaran, pemeriksaan berkala, dan rancangan evakuasi yang jelas bagi meningkatkan keselamatan penduduk dalam situasi kecemasan.

Reka Bentuk (Sambungan)	**6. Kemudahan lain-lain** i. Surau/ruang ibadat bagi kemudahan ibadah dan keperluan rohani penduduk. ii. Ruang rekreasi bagi mangsa bencana untuk aktiviti dan hiburan yang membantu mengurangkan tekanan emosi dan memberikan sokongan psikososial. iii. Kemudahan telekomunikasi yang memadai seperti telefon awam atau akses Wi-Fi yang dapat membantu penduduk untuk berhubung dengan keluarga dan pihak berkuasa, serta menerima maklumat berkaitan bencana atau bantuan yang disediakan. iv. Kemudahan dobi untuk mencuci pakaian penduduk.



Rajah 4.9: Kemudahan yang disediakan kepada mangsa bencana di PPK



Rajah 4.10: Collapsible Tent (C-Tent) dan Mobile Partition (MOPAR) yang disediakan oleh Agensi Pengurusan Bencana Negara (NADMA) untuk kegunaan di PPS

Jadual 4.17: Konsep Pembangunan dan Reka Bentuk bagi Menara Evakuasi Vertikal

Jenis Bangunan	Menara Evakuasi Vertikal
Aktiviti	Pemindahan sementara penduduk secara vertikal ketika bencana banjir atau bencana berasaskan empangan
Konsep Pembangunan	Pembinaan Menara Evakuasi Vertikal adalah struktur bangunan yang dirancang khusus untuk menyediakan tempat perlindungan sementara kepada penduduk semasa banjir. Dengan pendekatan evakuasi secara vertikal menara ini mampu menampung penduduk yang terjejas di kawasan banjir yang mempunyai kedalaman tinggi (melebihi paras bumbung rumah, iaitu lebih kurang >2.4 meter) dan banjir berasaska empangan. Konsep Pembangunan: **1. Kesesuaian Lokasi:** Menara Evakuasi Vertikal perlu dibina di lokasi strategik yang mudah diakses oleh penduduk terjejas dan agensi bantuan. **2. Keupayaan Daya Tahan Banjir:** Reka bentuk menara perlu memastikan daya tahan terhadap air banjir, termasuk struktur yang sesuai dan ketinggian yang mencukupi. **3. Kegunaan Berkala:** Menara Evakuasi Vertikal hanya digunakan semasa bencana banjir, namun perlu dikekalkan dan dipelihara dengan baik untuk memastikan kesiapsiagaan serta dilengkapi dengan kemudahan yang diperlukan untuk memenuhi keperluan mangsa banjir. **4. Aksesibiliti:** Perlu dipertimbangkan kemudahan pengangkutan ke dan dari menara untuk memastikan aksesibiliti yang cepat dan selamat, termasuk untuk golongan khas (golongan kurang upaya, warga emas, kanak-kanak, dan wanita). **5. Kegunaan Luar Masa Bencana dan Potensi Rekreasi:** Selain sebagai tempat perlindungan semasa bencana banjir, menara evakuasi vertikal juga boleh dimanfaatkan untuk kegunaan luar bencana. Laluan ke menara vertikal boleh dijadikan trek rekreasi atau trail.
Reka Bentuk	**1. Struktur** i. Menara perlu direka dengan struktur yang kukuh dan stabil untuk menampung beban dan memastikan keselamatan penghuni. ii. Penutup bumbung untuk melindungi mangsa daripada cuaca buruk seperti hujan lebat dan ribut. iii. Penyediaan tangga yang luas dan mudah diakses penting untuk memudahkan pergerakan **2. Kemudahan dan Keselamatan** i. Perlu disediakan kemudahan asas seperti bekalan air, elektrik, telekomunikasi, dan bilik air/tandas ii. Perlu disediakan ruang untuk peralatan keperluan harian, penginapan sementara, dan kemudahan keselamatan seperti tangga darurat dan lif. iii. Memasang sistem pencegahan kebakaran dan peralatan pemadam kebakaran untuk keselamatan yang lebih baik iv. Penyediaan kemudahan penyimpanan kecemasan **3. Kemudahan untuk Pengendalian Operasi Menyelamat dan Kebolehcapaian Pengangkutan** i. Laluan ke kawasan menara harus mudah diakses dan sesuai untuk semua penduduk, termasuk golongan khas (golongan kurang upaya, warga emas, kanak-kanak, dan wanita). ii. Ruang untuk kenderaan operasi penyelamat dan kecemasan perlu disediakan untuk memastikan tindakan penyelamatan berjalan lancar. iii. Mempertimbangkan penyediaan helipad untuk kemungkinan pengangkutan udara dalam keadaan kecemasan. iv. Sistem komunikasi yang canggih perlu dipasang bagi membolehkan penyelaras operasi menyelamat berkomunikasi dengan mudah dengan pasukan penyelamat di lapangan.



Rajah 4.11: Contoh reka bentuk menara evakuasi vertikal di negara Thailand.

4.2.10 Garis Panduan Khusus Perlombongan Sumber Mineral

Garis Panduan Khusus ini disediakan bagi mengawal aktiviti perlombongagn dan pengkuarian sumber mineral di Daerah Hulu Terengganu.

Enakmen Mineral (Terengganu) 2002 mentafsirkan MINERAL sebagai : apa – apa bahan sama ada dalam bentuk pepejal, cecair atau bergas yang terjadi:

a. dengan cara semulajadi;

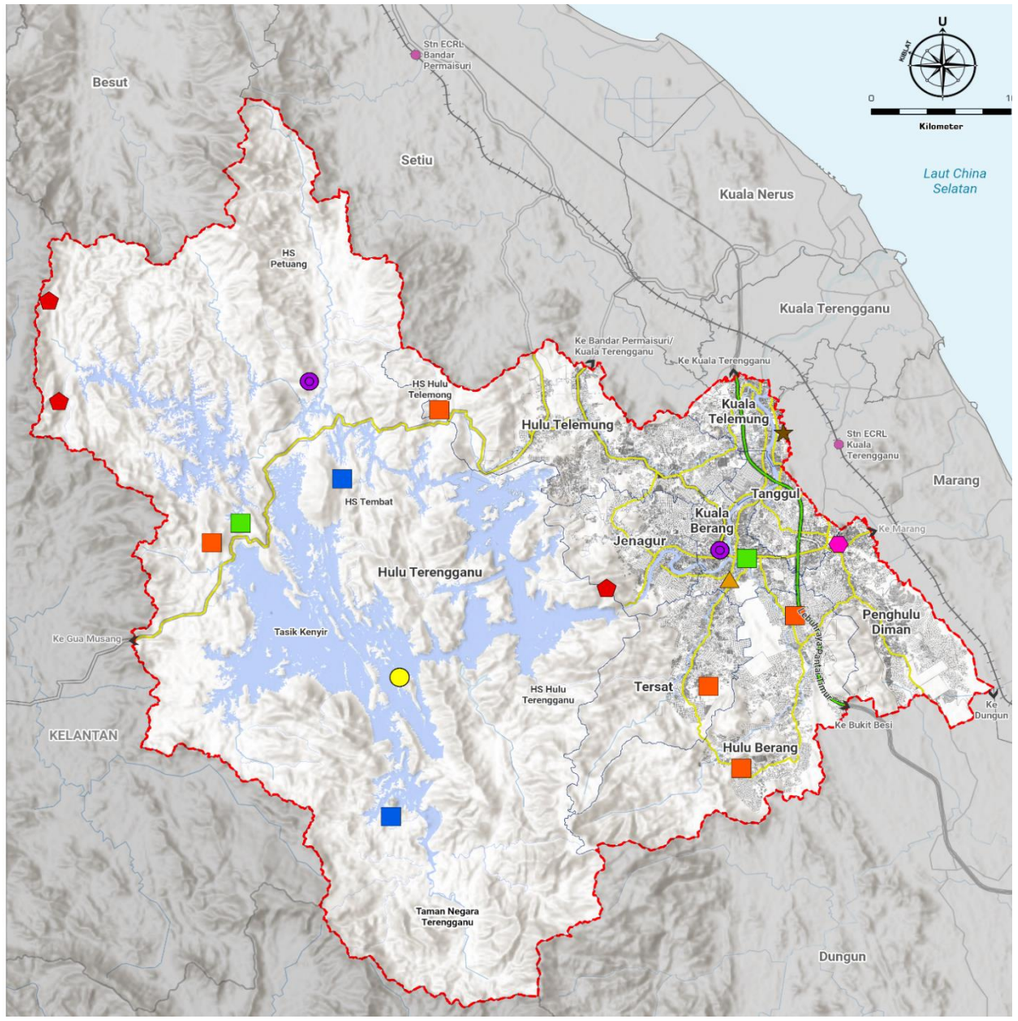
b. hasil daripada perlombongan di dalam atau di atas tanah;

c. hasil daripada perlombongan di dalam atau di bawah laut atau dasar laut yang terbentuk oleh atau tertakluk kepada suatu proses geologi tetapi tidaklah termasuk air, “bahan batuan” sebagaimana ditafsirkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56] dan “petroleum” sebagaimana ditafsirkan dalam Akta Melombong Petroleum 1966 [Akta 95].

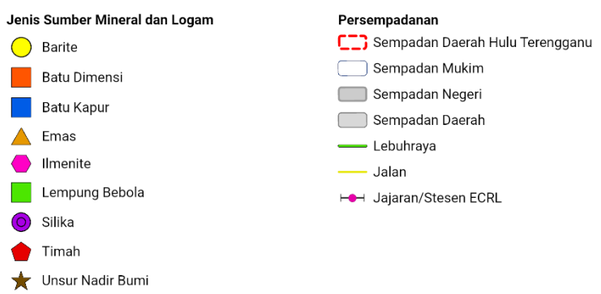
Bahan batuan ertinya apa-apa batuan, batu, marmar, kelikir, pasir, tanah, laterit, lom, lempung, tanih, lumpur, turf, gambut, batu karang, chengkerang atau guano di dalam atau di atas mana-mana tanah, dan termasuklah apa-apa batu bata, kapur, simen atau barangan lain yang diperbuat daripadanya.

Jadual 4.18: Zon Penampan bagi Perlombongan Sumber Mineral di Daerah Hulu Terengganu

Aktiviti	Kawalan aktiviti perlombongan sumber mineral di Daerah Hulu Terengganu
Zon Penampan	**Zon Penampan Industri** Zon penampan industri ialah zon yang disediakan oleh pemilik industri DI DALAM sempadan tapak projek untuk menyediakan jarak selamat antara kemudahan industri berisiko tercemar dengan reseptor terhampir. Zon Penampan (dari kawasan perlombongan ke sempadan tapak) boleh terdiri dari: • Zon Penampan Hijau • Jalanraya • Bangunan pentadbiran dan makmal • Kegunaan lain dengan impak yang lebih rendah **Zon Kawalan Impak** Satu kawasan yang terletak DI LUAR dari sempadan tapak industri/lombong/kuari yang akan menerima kesan langsung dari operasi industri seperti kawasan petempatan dan pertanian berhampiran **Industri Berat** Industri berat adalah industri yang menggunakan bahan mentah dan menghasilkan bahan buangan serta pencemaran baik di dalam bentuk pepejal, cecair dan gas. Ia mempunyai risiko yang tinggi dari segi kebakaran, letupan, pencemaran biologi serta risiko-risiko lain alam sekitar. **Perlombongan** • Zon Kawalan impak dari sempdan ke luar minima 500m • Zon Penampan dari sempadan tapak ke dalam minima 200m **Pengkuarian** • Zon Kawalan impak dari sempadan ke luar minima 500m • Zon penampan dari sempadan tapak ke dalam minima 200m (bergantung kepada kaedah pengkuarian/mitigasi yang digunakan) • 20m jaluran tanaman di dalam zon penampan **Perincian lain** • Keluasan minimum zon penampan 500 meter (diukur ke dalam dari sempadan kawasan tapak perlombongan yang diluluskan) hanya terpakai tertakluk kepada kelulusan Jabatan Alam Sekitar berkaitan penyediaan dan kemampuan sistem mitigasi pencemaran/risiko yang dicadangkan oleh penggerak projek. • Zon penampan diukur bermula daripada sempadan tapak tanah perlombongan/pengkuarian ke dalam (*inwards*) dan bukan melibatkan luar sempadan dan kawasan sekitar perlombongan/pengkuarian yang mungkin terdiri dari tanah pemilikan persendirian lain. • Saiz zon penampan bergantung kepada risiko letupan dan sebaran bahan tercemar berisiko oleh aktiviti perlombongan/pengkuarian, tertakluk kepada jenis lombong dan kaedah pengoperasian. • Bagi tanah berpotensi perlombongan/pengkuarian bersaiz kecil, kawalan awalan perlu dilakukan semasa proses pemilihan dan permohonan tanah, yang mana zon kawalan impak sekurang-kurangnya 500meter didapati dari sumber mineral yang dijumpai dan mungkin di lombong ke kawasan *receptor* yang terhampir. • Tapak berpotensi perlombongan dan pengkuarian yang terletak kurang 500m dari petempatan disarankan agar pentadbir tanah tidak diberikan permit perlombongan kepada pemohon.



Rajah 4.12: Taburan Sumber Mineral Berlogam dan Bukan Berlogam di Daerah Hulu Terengganu



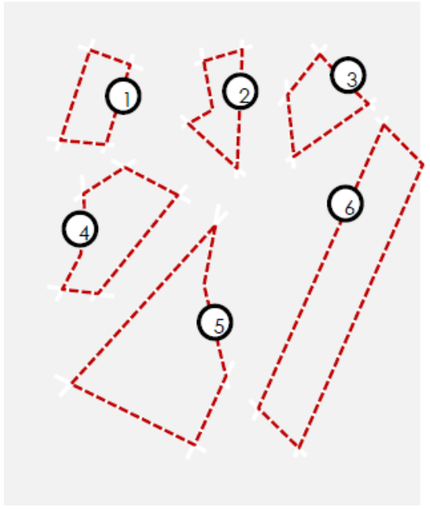
Sumber: Peta Sumber Mineral Negeri Terengganu, Edisi Ketiga (Jabatan Mineral dan Geosains, 2019)

4.2.11 Panduan Perancangan bagi Lot-Lot Kecil dan Lot Lidi

Pelaksanaan perancangan lot-lot kecil dan lot lidi adalah bagi menyelesaikan isu dan pelaksanaan dalam melaksanakan syarat-syarat kebenaran merancang tertama bagi pemajuan ke atas lot kecil dan lot lidi. Trend pemajuan dan tekanan Pembangunan terutama di kawasan bandar telah membuka kawasan-kawasan pertanian untuk memberi ruang kepada pembangunan perumahan. Lot-lot kecil dan lidi berhampiran kawasan bandar dan berhampiran dengan bandar sudah tidak sesuai untuk diusahakan sebagai kawasan pertanian dan mempunyai permintaan untuk sektor perumahan dengan harga nilai hartanah yang lebih tinggi.

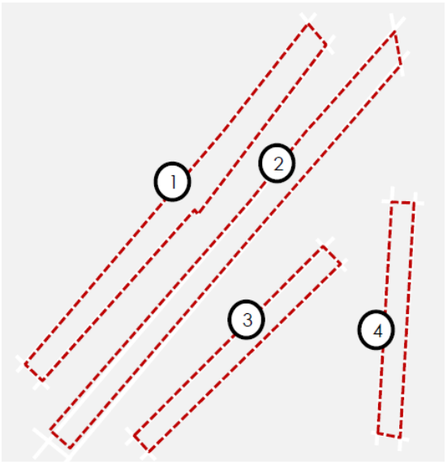
DEFINISI LOT KECIL

1. Lot yang berbagai-bagai bentuk berkeluasan antara 0.07 ekar (3,200 kp) hingga 3 ekar (130,680 kp) di mana bagi lot yang berbentuk segi empat mempunyai nisbah bukaan sisi yang kurang daripada nisbah 1:5 iaitu nilai 1 merupakan bukaan lot dan nilai 5 adalah panjang lot serta lot-lot yang dilihat tidak ekonomik untuk dimajukan
2. Lot terkecil bagi perumahan adalah seluas 3,200 kp iaitu 1 buah rumah yang tidak boleh dipecah sempadan lagi
3. Lot terkecil bagi komersial adalah 0.32 ekar iaitu membolehkan komersial jenis sesebuah atau membolehkan 3 unit kedai teres
4. Lot terkecil bagi perindustrian adalah 0.5 ekar ataupun membolehkan sebuah industri sesebuah di atas tanah berkenaan



DEFINISI LOT LIDI

1. Lot yang berkeluasan 5 ekar dan ke bawah, berbentuk segi empat dengan nisbah 1:5 atau lebih panjang maksimum, salah satu sisi adalah 80 hingga 100 kaki
2. Keluasan maksimum 5 ekar
3. Panjang salah satu sisi lot ≤80' hingga 100' merujuk kepada kebolehlaksanaan lot untuk dibangunkan sebagai perumahan teres dan sesebuah.
4. Panjang bersih selepas serahan rizab jalan ≥45'
5. Lot berbentuk segi empat hendaklah mempunyai nisbah 1:5 merujuk kepada kiraan '*thinness ratio*' iaitu 0.436 atau 1:5 menunjukkan sesuatu bentuk lot yang makin panjang dan kurus



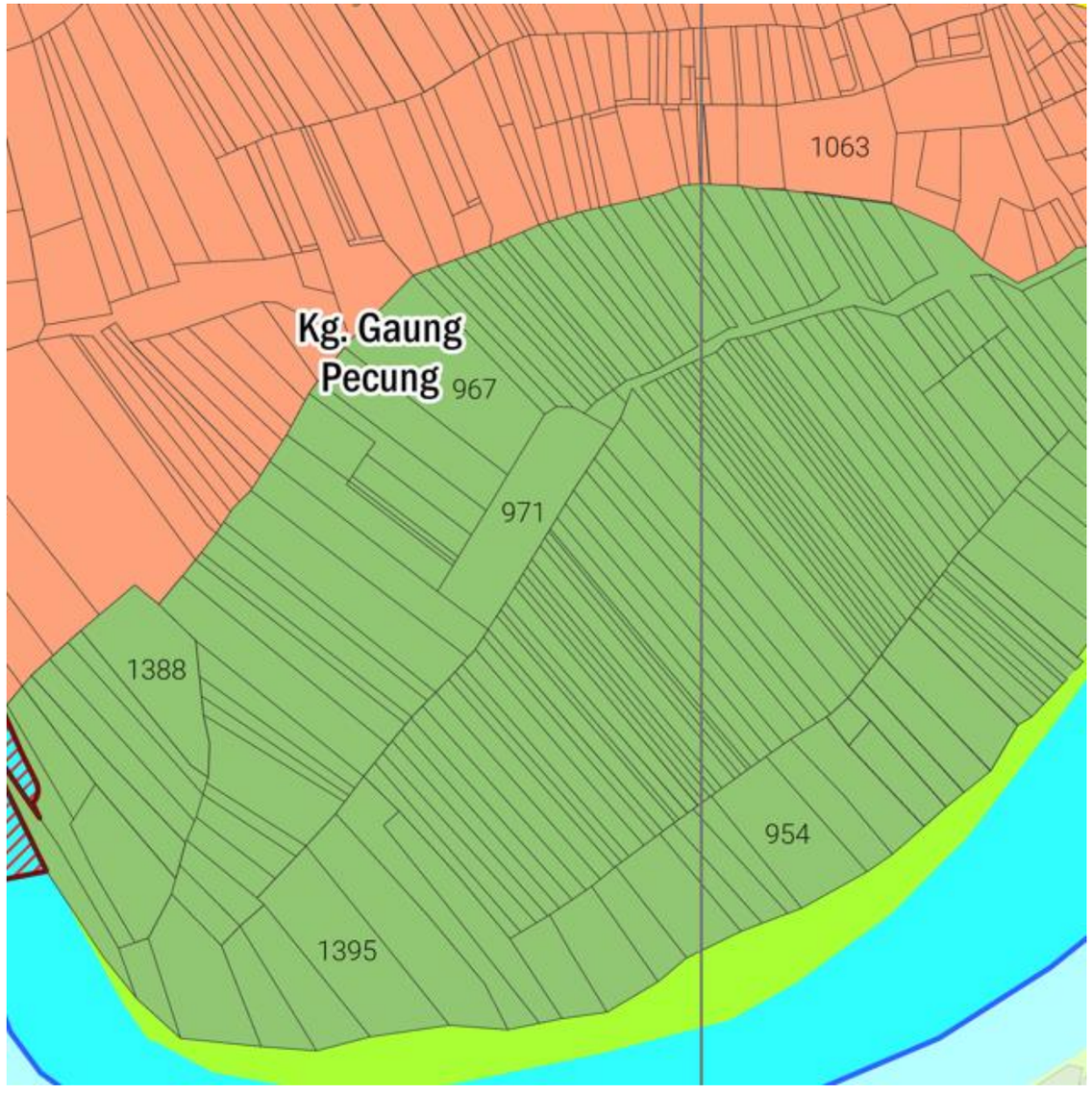
Pengesyoran Mekanisme dan Pelaksanaan bagi Lot Kecil dan Lot Lidi

Sebagai pemilik lot kecil atau lot lidi, terdapat beberapa pengesyoran bagi membangunkan lot kecil atau lot lidi iaitu:

Cantuman lot bagi lot kecil yang tidak melebihi tiga (3) ekar dan lima (5) ekar bagi lot lidi.

Cantuman lot ini bagi memajukan lot-lot tanah terlibat dan bagi membolehkan penyediaan kemudahan masyarakat yang mencukupi.

Usahasama dengan sektor swasta melibatkan pemilik tanah dan pemaju swasta bagi memajukan beberapa lot tanah kecil atau lidi bagi membangunkan skim perumahan atau kawasan baharu kawasan berkenaan. Persetujuan ini bagi membolehkan pemaju swasta yang mempunyai kewangan yang kukuh untuk memajukan lot-lot berkenaan.



Rajah 4.13: Contoh Kawasan Lot Kecil dan Lot Lidi di Kg Gaung, Kuala Berang

4.3 ELEMEN PEMBANGUNAN BANDAR PINTAR

Hulu Terengganu mempunyai potensi yang tinggi untuk dibangunkan sebagai Bandar Pintar Keperluan Bandar Pintar digunakan sebagai salah satu pendekatan untuk menyelesaikan isu-isu urbanisasi dan meningkatkan kualiti hidup. Cadangan pembangunan elemen bandar pintar dapat menangani cabaran perbandaran meningkatkan pengurusan bandar dan kualiti hidup kemampanan kecekapan dan keselamatan. Berikut merupakan faktor Bandar Pintar:

1. Mengatasi cabaran bandar yang timbul dari pembandaran yang pesat
2. Memenuhi agenda nasional dan global
3. Menerima pakai trend pembangunan global yang baru
4. Mempromosikan ekonomi
5. Meletakkan kawasan kajian setanding dengan bandar besar lain

Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia 2018 – 2025 adalah rangka kerja peringkat kebangsaan yang menjadi panduan dan rujukan kepada Pihak Berkuasa Tempatan sebagai kerajaan negeri, kementerian dan jabatan persekutuan, pemain industri, ahli akademik dan pihak berkepentingan lain dalam merancang dan membangunkan bandar pintar dalam Malaysia.



4.3.1 Elemen Bandar Pintar Berdasarkan Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia (*Malaysia Smart City Framework sistem*)

Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia (RKBPM) atau dikenali sebagai *Malaysia Smart City Framework sistem* merupakan sebuah rangka kerja peringkat nasional yang berperanan sebagai panduan dan rujukan untuk merancang dan membangunkan bandar pintar yang holistik di Malaysia dan seiring dengan perkembangan semasa.

Penyediaan RKBPM adalah berdasarkan kepentingan pelaksanaan dan pembangunan bandar pintar di Malaysia. Kerajaan Malaysia percaya bahawa bandar pintar merupakan pendekatan masa hadapan bagi perancangan pembangunan dan pengurusan bandar yang boleh memberi penyelesaian terhadap cabaran perbandaran.

RKBPM turut dibangunkan bagi memenuhi agenda nasional dan global khususnya ke arah mencapai objektif *Sustainable Development Goals* (SDGs) serta memastikan bahawa Malaysia sentiasa seiring dengan arus pembangunan perbandaran di peringkat global.

Tujuh (7) komponen utama yang diberi perhatian dalam pembangunan bandar pintar di Malaysia adalah seperti berikut:

SMART GOVERNANCE
- Data Terbuka
- E-Kerajaan
- Perkongsian Data

SMART ECONOMY
- Meningkatkan produktiviti
- Inovasi ekonomi
- Penggunaan ICT
- Persaingan ekonomi dan pelaburan yang menarik

SMART PEOPLE
- Komuniti
- Modal ihsan berbakat dan berkemahiran
- Moral yang baik
- Mentaliti kelas pertama

SMART MOBILITY
- Jaringan jalanraya dan pengangkutan bersepadu
- Kemampanan / kehijauan
- Mod pengangkutan mampu milik

SMART DIGITAL INFRASTRUCTURE
- Liputan rangkaian
- Internet berkelajuan tinggi
- Perlindungan data peribadi
- Keselamatan siber

SMART LIVING
- Keterjaminan dan keselamatan
- Penjagaan kesihatan
- Kualiti hidup tinggi

SMART ENVIRONMENT
- Perlindungan alam sekitar
- Pengurusan sumberjaya
- Bandar daya tahan bencana, rendah karbon dan gaya hidup hijau

Sumber: Laporan Draf Rangka Kerja Bandar Pintar Malaysia 2018 –2025

4.3.2 Inisiatif Bandar Pintar Dalam RTD Hulu Terengganu, Terengganu 2035 (Penggantian)

Antara potensi cadangan dan pelaksanaan Bandar Pintar di Daerah Hulu Terengganu adalah:

Jadual 4.19: Contoh Aplikasi Elemen Bandar Pintar di Daerah Hulu Terengganu

Elemen	Cadangan / Inisiatif
Smart Living	Rumah Mampu Milik Terengganu (RMMT) • Penyediaan unit perumahan yang tersedia infrastruktur gentian optik.
Smart Governance	Hulu Terengganu *Smart Centre* • Merupakan sistem keselamatan yang dibangunkan dengan kerjasama TM Malaysia bagi memantau keselamatan dan trafik lalu lintas.
Smart Economy	Flexi Parking • Sistem bayaran Tempat Letak Kereta (TLK) menggunakan aplikasi telefon pintar sebagai kaedah alternatif dan penambahbaikan pengurusan yang lebih efisien dan sistematik.
Smart Mobility	Sistem Pengecaman Trafik Pintar (*Smart Traffic Recognition sistem*) • Sistem berasaskan IoT dan dipasangkan di sepanjang Jalan Kuala Berang. Ia memboleh sistem lampu trafik sedia ada mudah diubahsuai dan mengagihkan tempoh masa lampu isyarat hijau secara automatik bagi memastikan aliran trafik yang lancar. Penggunaan Kenderaan Elektrik (EV) • Cadangan projek perintis untuk penggunaan kenderaan elektrik bagi inisiatif bandar pintar dan rendah karbon. Kenderaan EV ini akan digunakan bagi tujuan kerja-kerja pemantauan dan penguatkuasaan oleh PBT.
Smart Environment	*Marina Floating Jetty* • Konsep pembinaan bercirikan teknologi mesra alam semulajadi bagi memastikan penggunaan sumber semulajadi (tenaga, air dan bahan) secara efisien. Loji Kuasa Hidroelektrik Hulu Terengganu • Projek kuasa hidro 265MW. Yang terletak di lembangan Sungai Puah.
Smart People	Perkhidmatan Wifi Percuma • Perkhidmatan Wifi Percuma dengan kerjasama syarikat telekomunikasi kepada penduduk Daerah Hulu Terengganu
Smart Digital Infrastructure	Perkhidmatan dan Liputan Internet 5G • Kelajuan internet adalah pemacu asas untuk bandar pintar, lanya membolehkan penggunaan teknologi moden terutama yang berkaitan dengan infrastrukutur dan utiliti seperti *IoT, AI, Smart Grid, Smart Water, Energy* dan lain – lain. Penggunaan kamera litar tertutup CCTV • Teknologi penguatkuasaan menggunakan teknologi tinggi termasuk perisian mengimbas muka individu.

4.3.3 Rumusan

Pembangunan elemen bandar pintar dan rendah karbon jika dapat dirancang dengan baik dapat meningkatkan tahap kualiti hidup , menarik pelaburan , meningkatkan peluang pekerjaan serta mengurangkan masalah alam sekitar. Projek projek berimpak tinggi di kawasan kajian perlulah mengambil kira elemen pembangunan bandar pintar di dalam pembangunan supaya aplikasi bandar pintar tersebut dapat dilaksanakan.

KEMENTERIAN PERUMAHAN
DAN KERAJAAN TEMPATAN

PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH HULU TERENGGANU,
TERENGGANU 2035 (PENGGANTIAN)