PLANMalaysia Terengganu
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning Beyond Conventional

PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional
Pejabat Projek Zon Timur

DRAF

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH

RTD KEMAMAN 2035

PENGUBAHAN 3

Borang Bantahan/
Cadangan/
Pandangan

Dokumen Draf Rancangan
Tempatan Daerah Kemaman 2035
(Pengubahan 3)

PENGENALAN

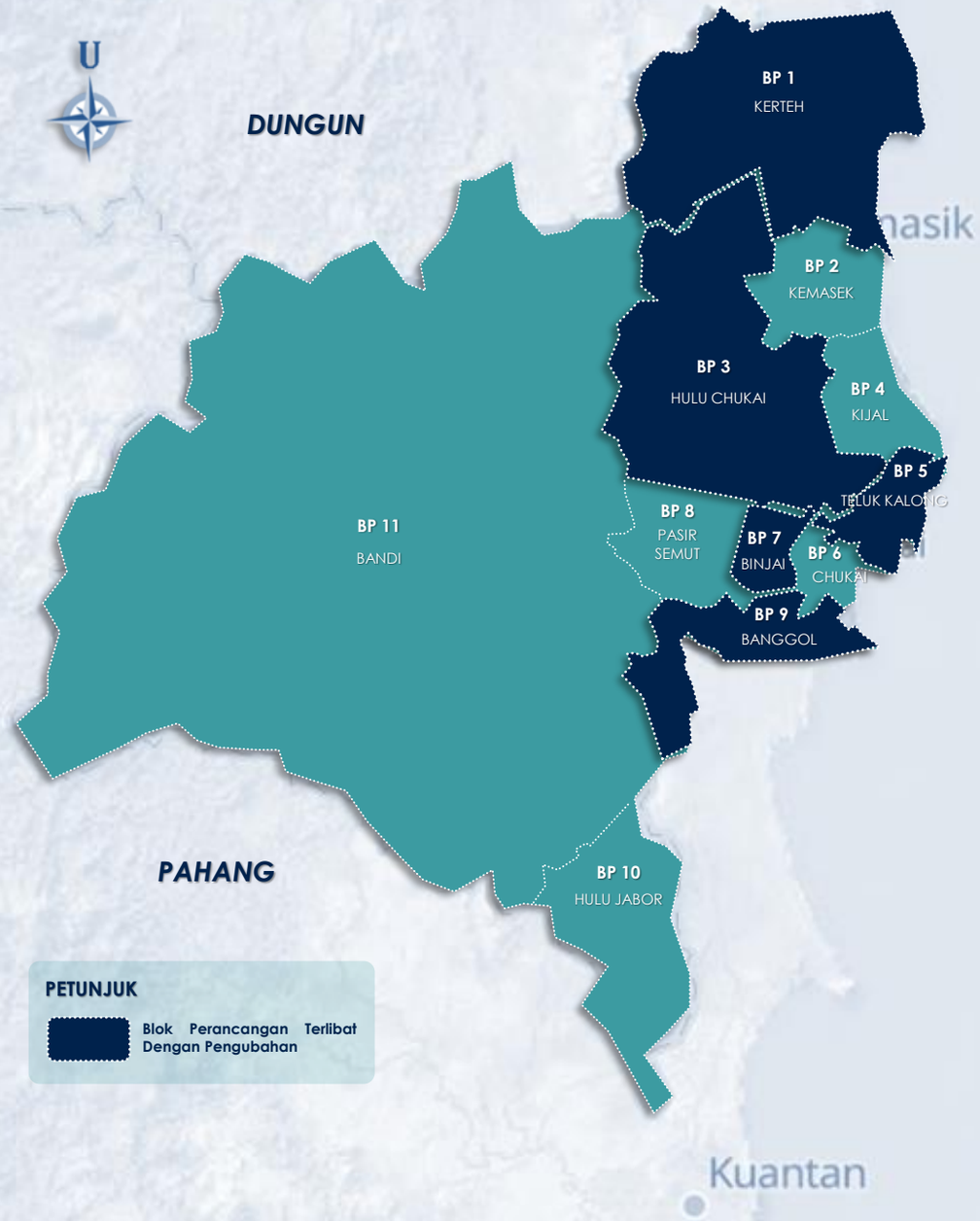
Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035 telah diwartakan pada 18 Februari 2021 (Warta No. 122, Jilid 74 No.4). Berdasarkan keperluan dan perkembangan semasa, Draf Rancangan Tempatan Daerah Kemaman 2035 (Pengubahan 3) disediakan dan perlu dibaca bersama RT sedia ada.

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

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

KAWASAN BLOK PERANCANGAN (BP) TERLIBAT PENGUBAHAN

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



25,405.40 hek.

Blok Perancangan 1 – BP1 (Kerteh)

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

25,316.00 hek.

Blok Perancangan 3 – BP3 (Hulu Chukai)

- Sebahagian BPK 3.1 (Kawasan Perindustrian Teluk Kalong Tambahan)

3,962.30 hek.

Blok Perancangan 5 – BP1 (Teluk Kalong)

- Sebahagian BPK 5.2 (Kawasan Perindustrian Teluk Kalong)

3,382.80 hek.

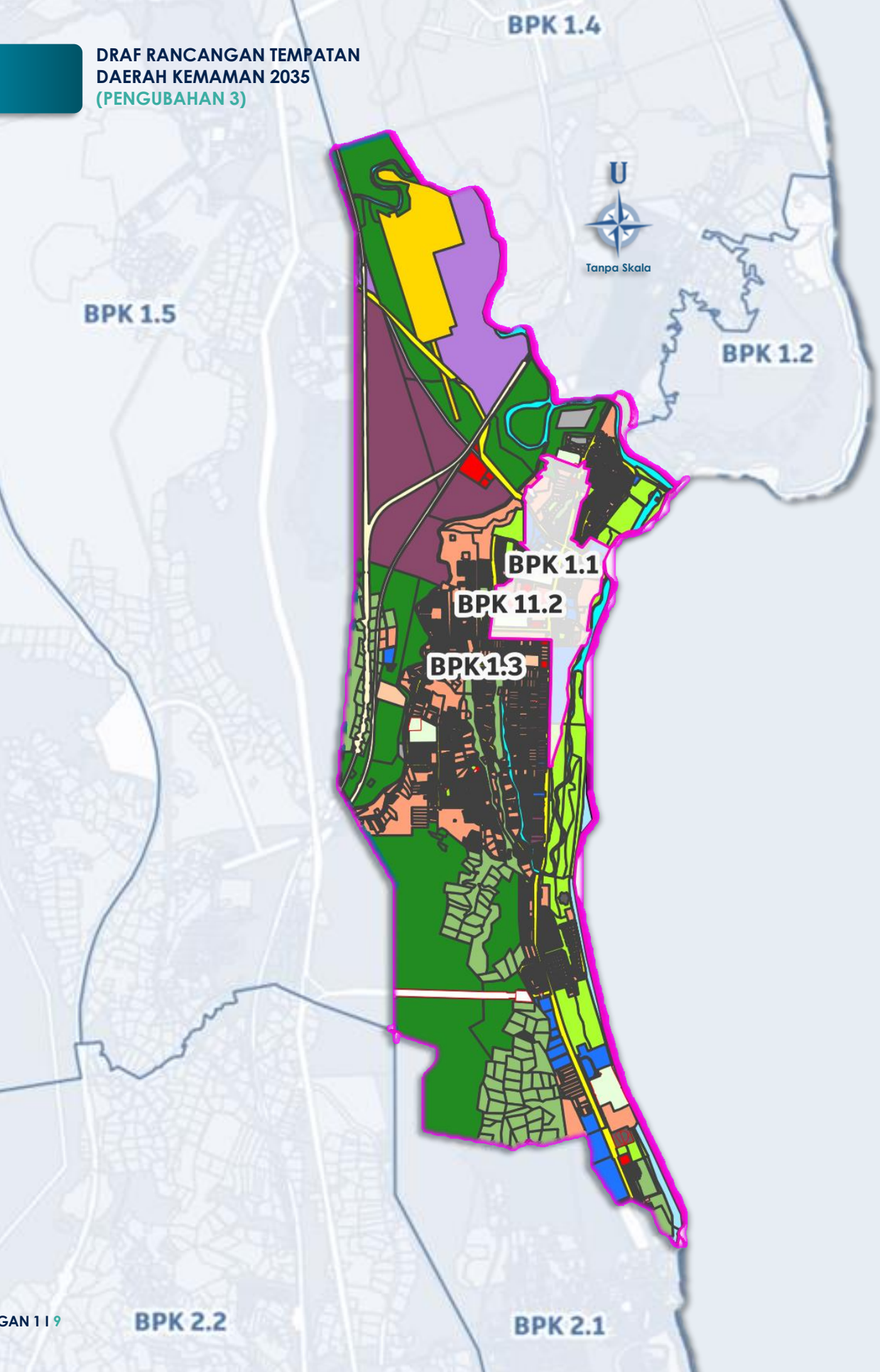
Blok Perancangan 7 – BP1 (Binjai)

- Sebahagian BPK 7.2 (Hutan Simpan Kemaman)

7,416.31 hek.

Blok Perancangan 9 – BP9 (Banggol)

- Sebahagian BPK 9.1 (Bandar Lestari Mak Lagam)



2.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 1.3

PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

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

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kesihatan
- Keagamaan
- Keselamatan

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

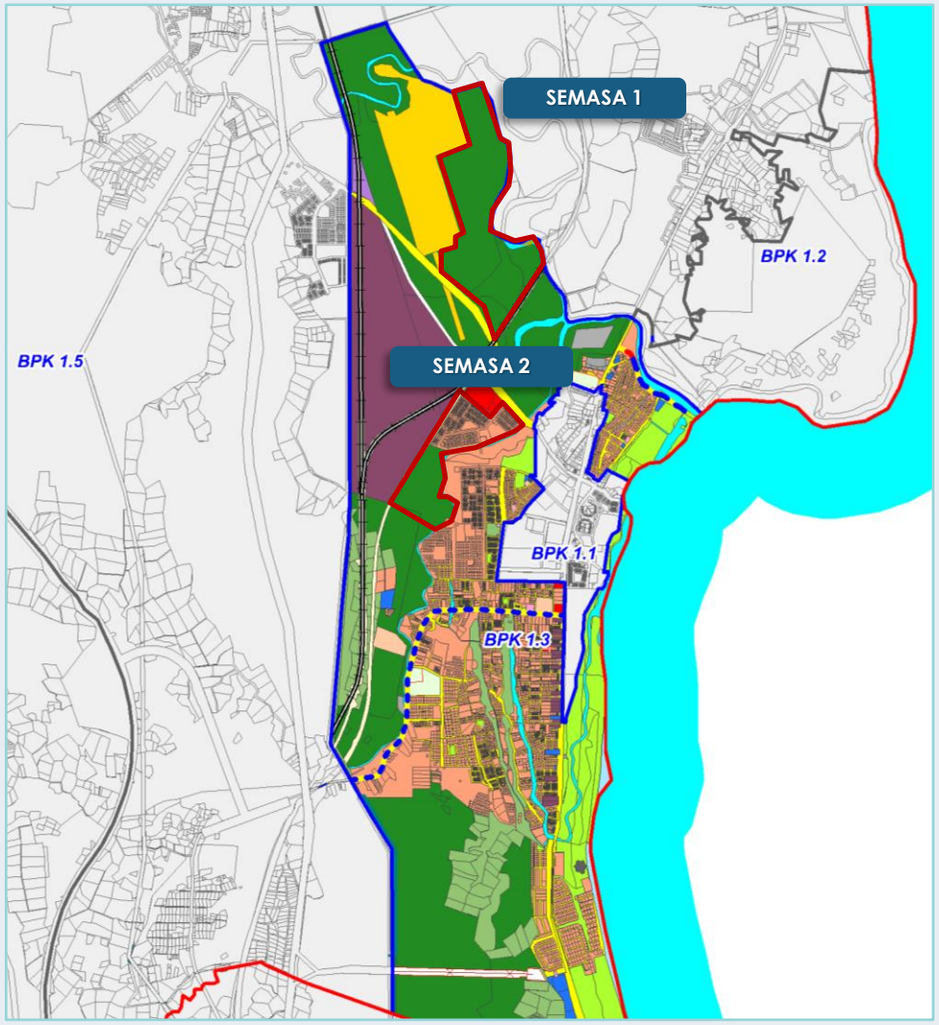
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

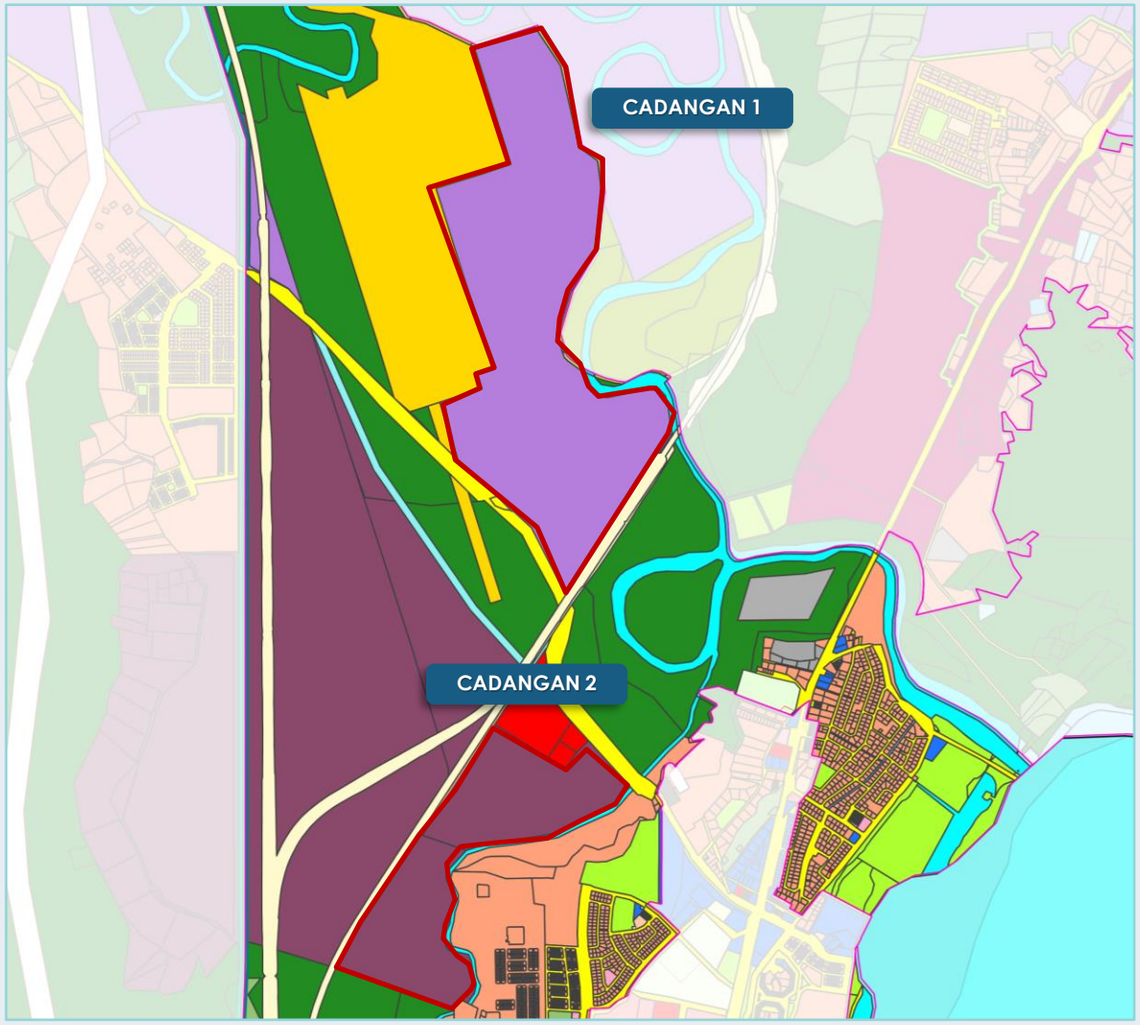
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan
- Pantai

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



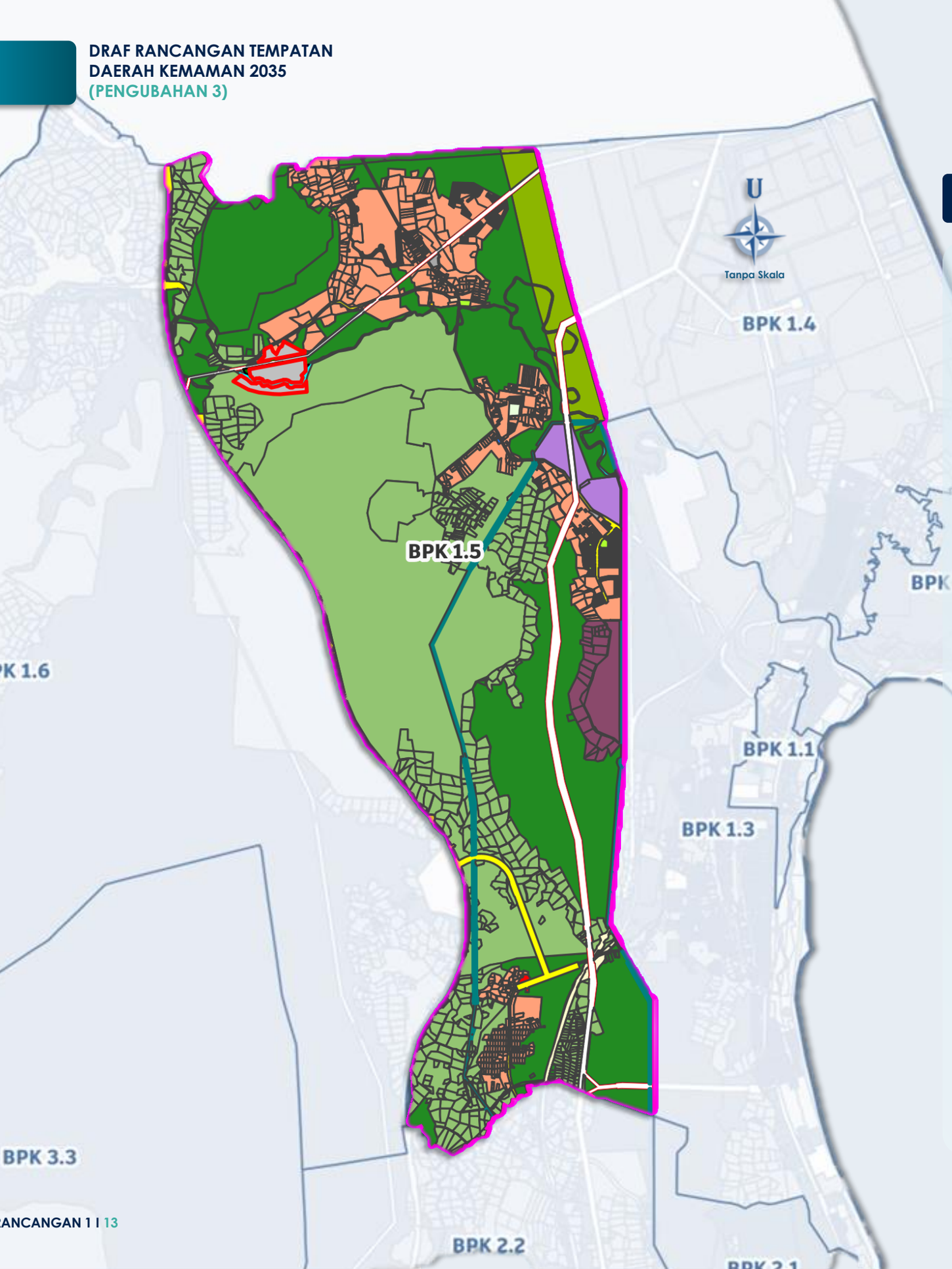
CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



Justifikasi Pindaan Guna tanah:

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

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



2.2 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 1.5

PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

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

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

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

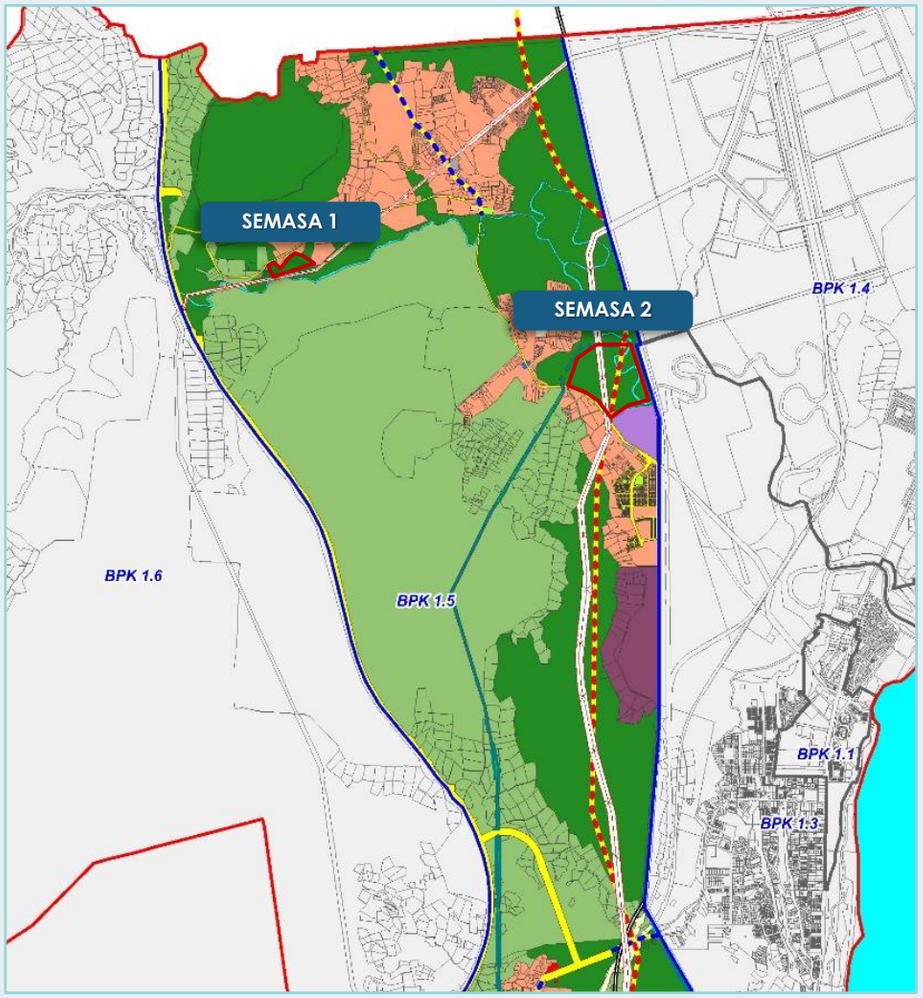
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

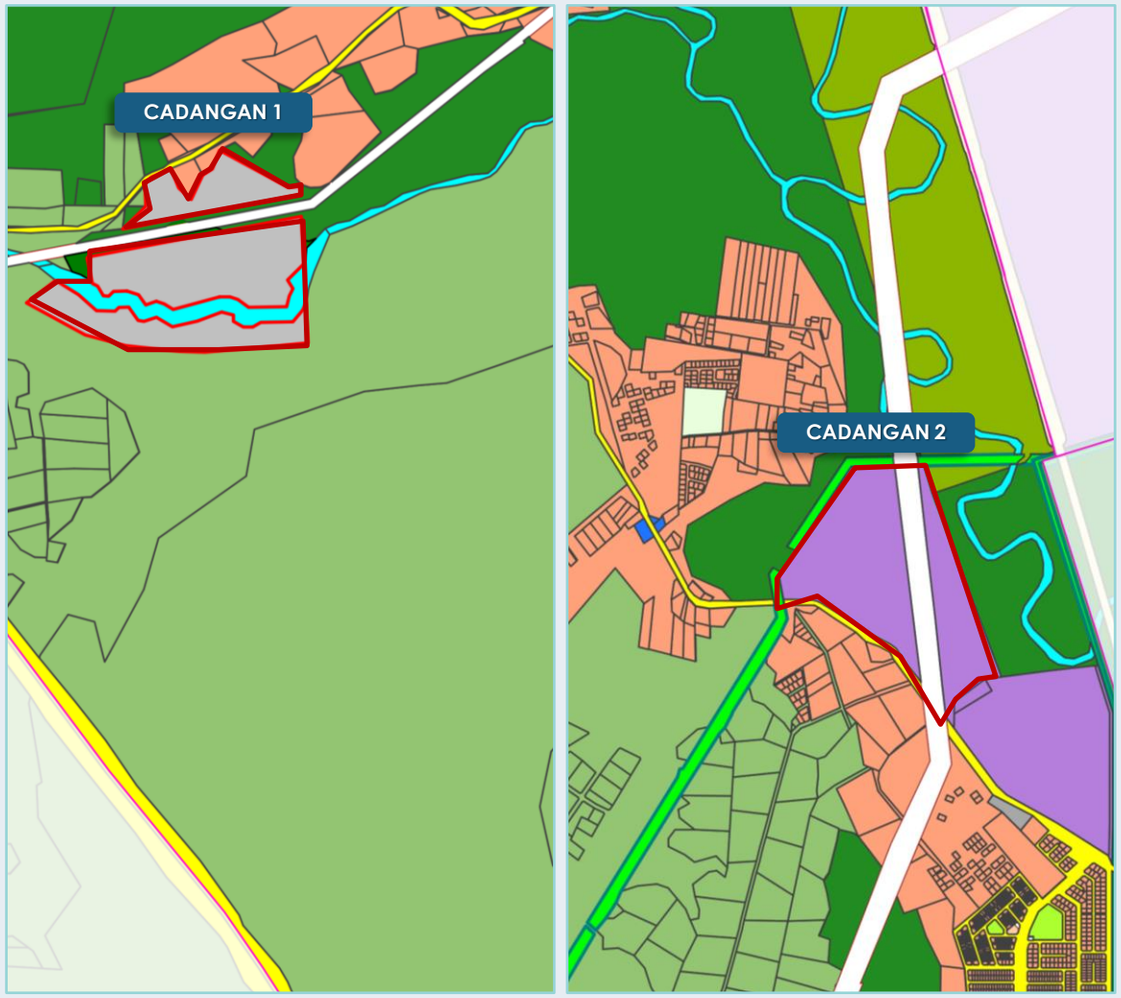
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3

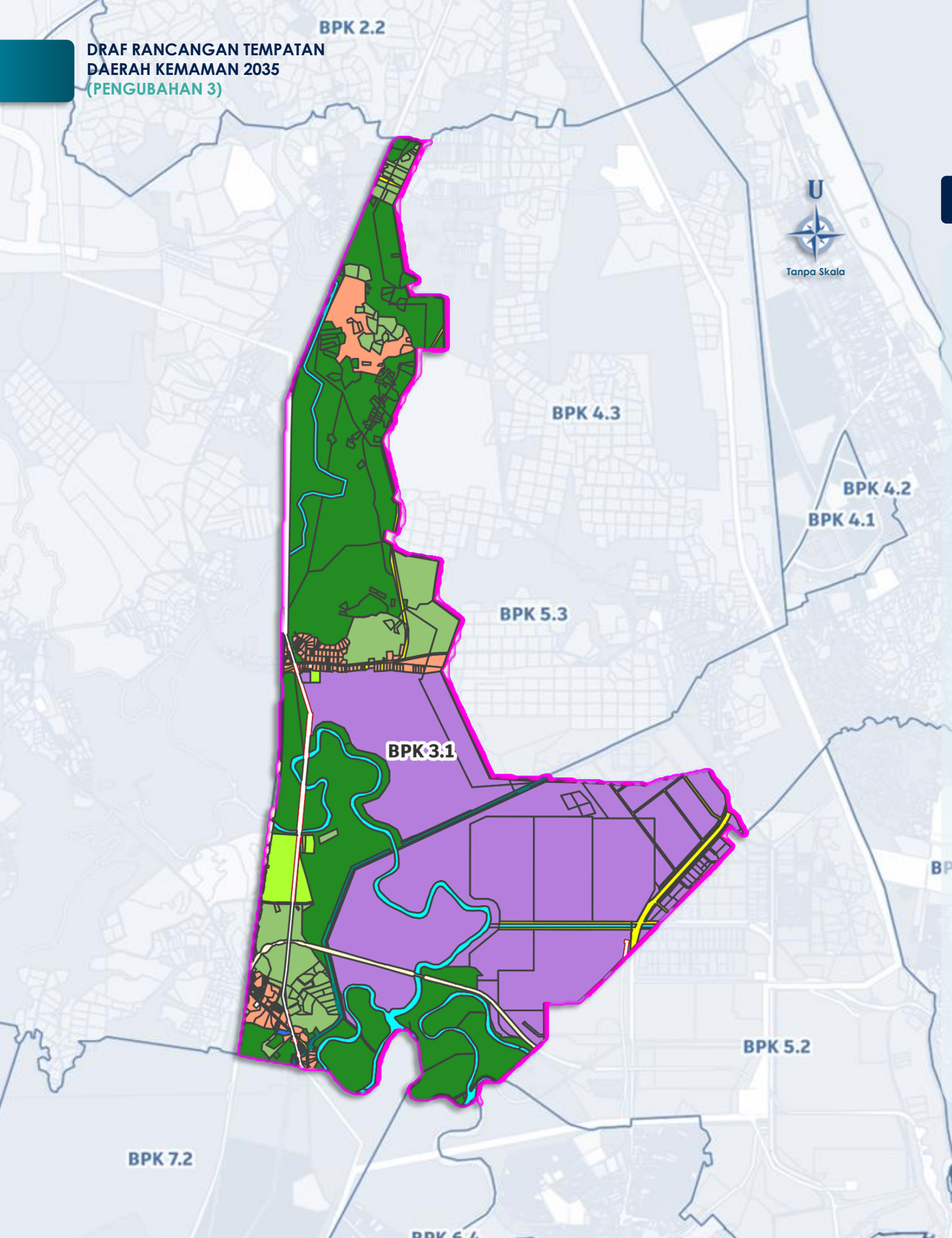


Justifikasi Pindaan Guna tanah:

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

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

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



3.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 3.1

PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

PEMBANGUNAN BERCAMPUR
- Pembangunan Bercampur (Komersial – Perumahan)

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

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

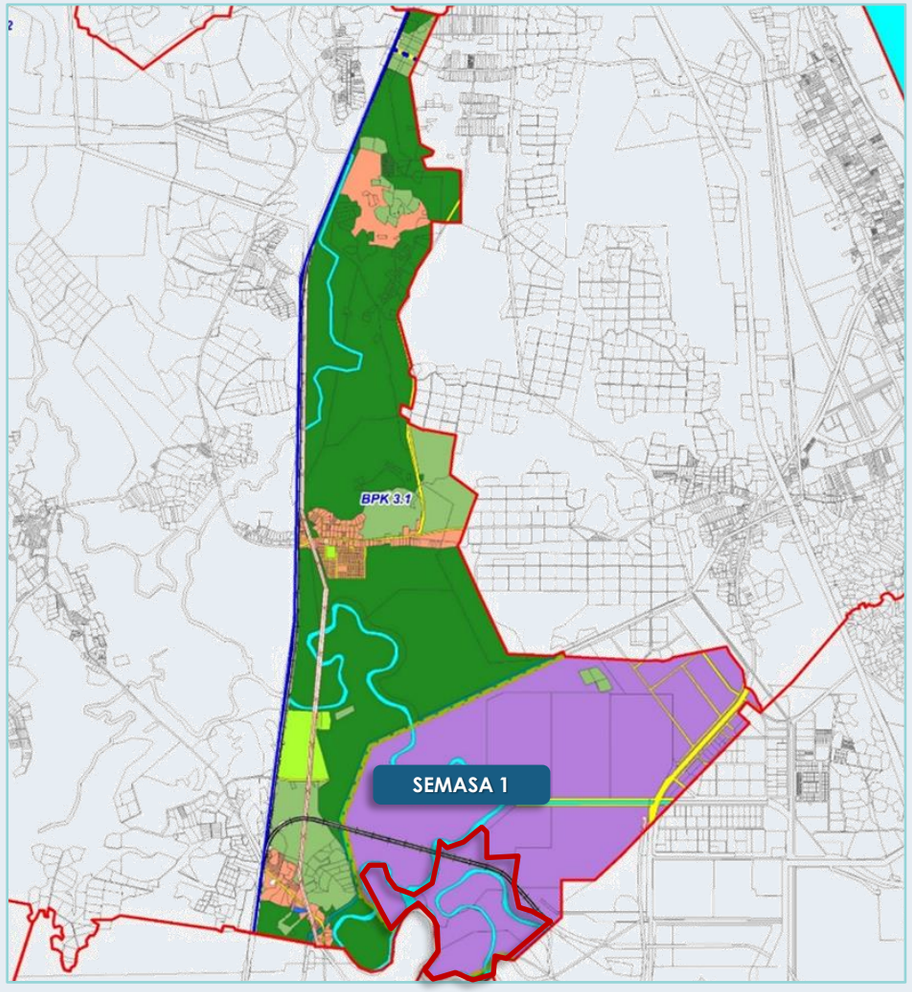
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

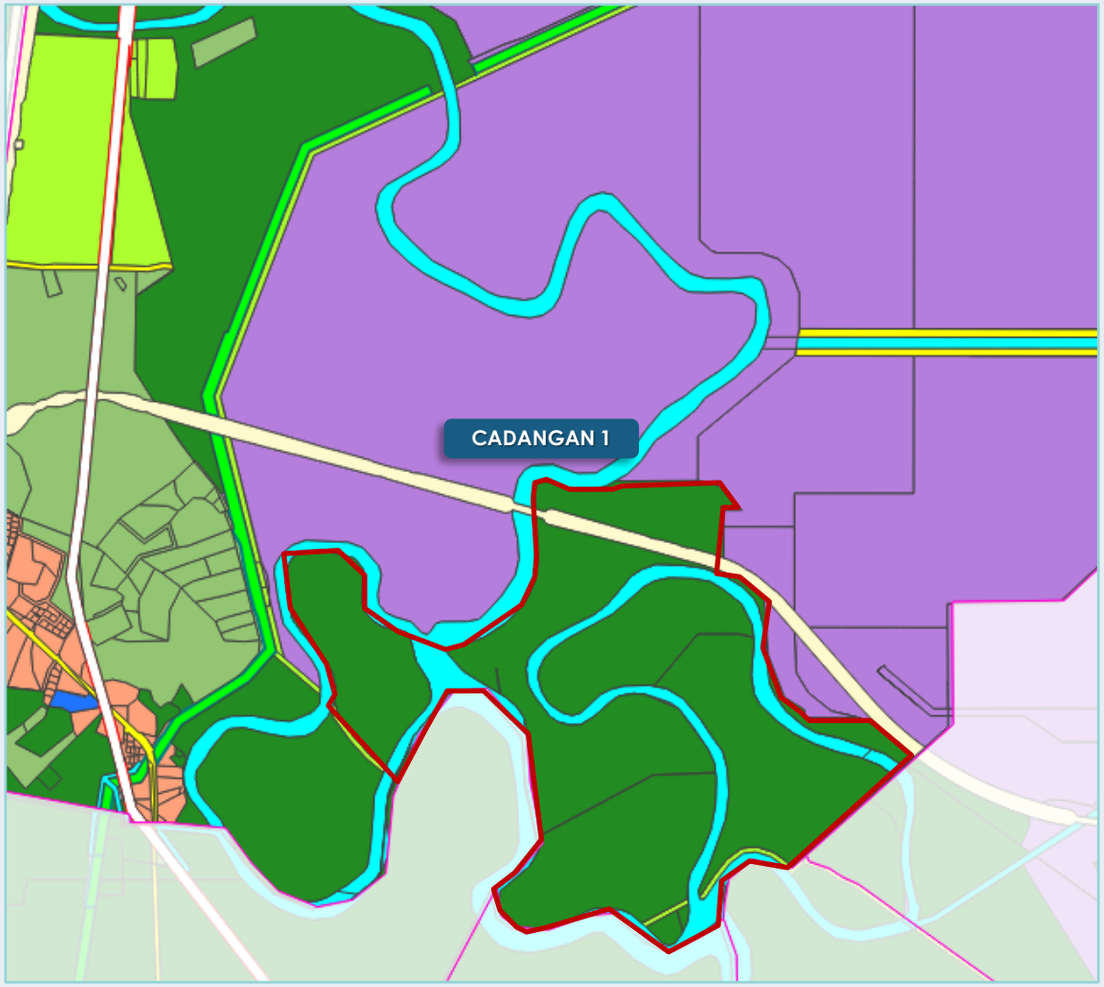
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3

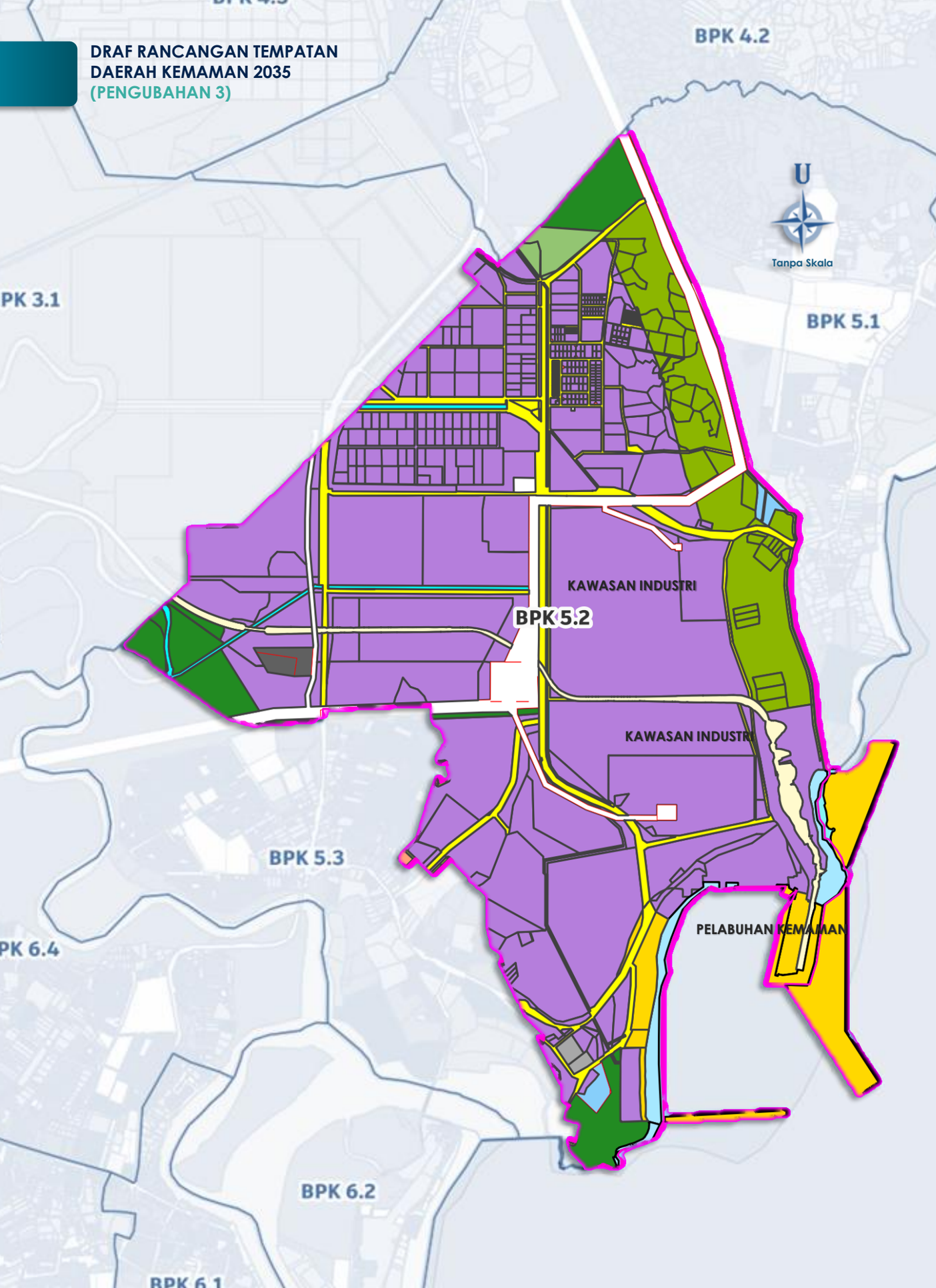


Justifikasi Pindaan Guna tanah:

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

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

4.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 5.2



PETUNJUK:

INDUSTRI
- Industri

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Keagamaan
- Keselamatan

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

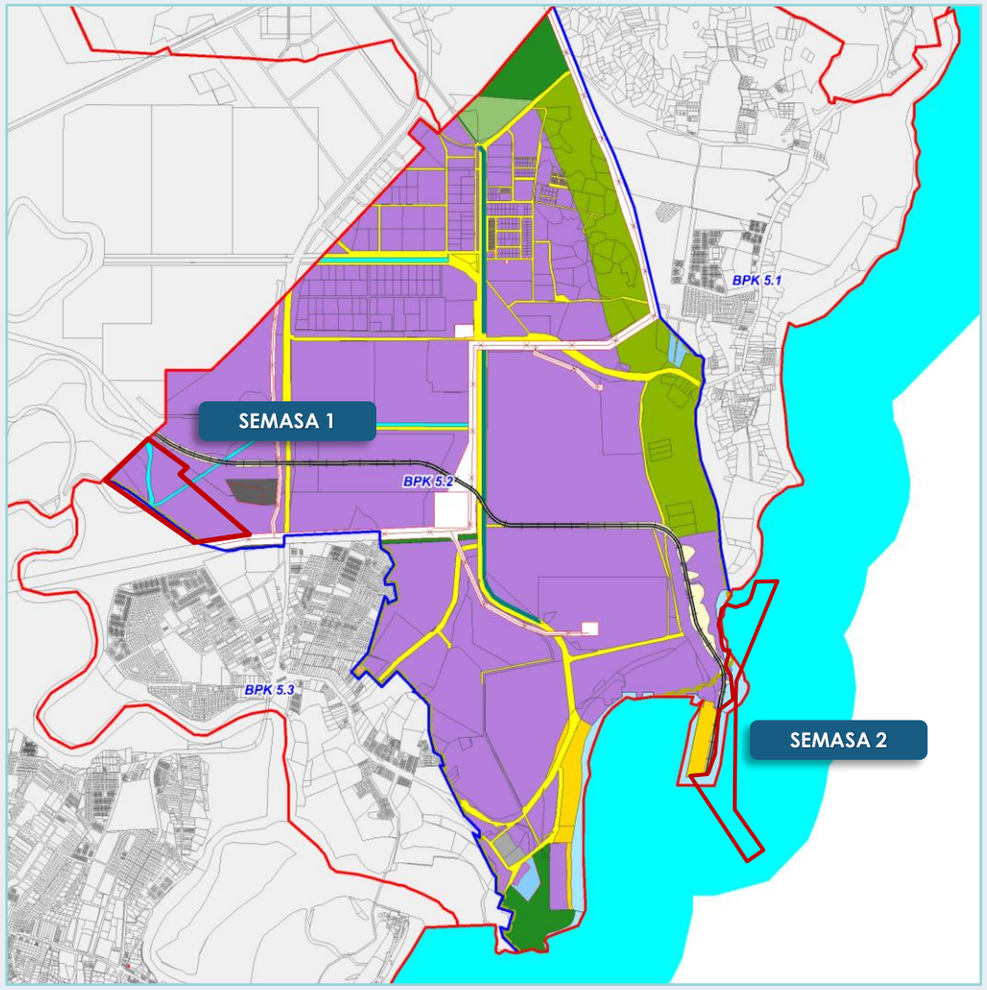
PERTANIAN
- Pertanian

HUTAN
- Hutan

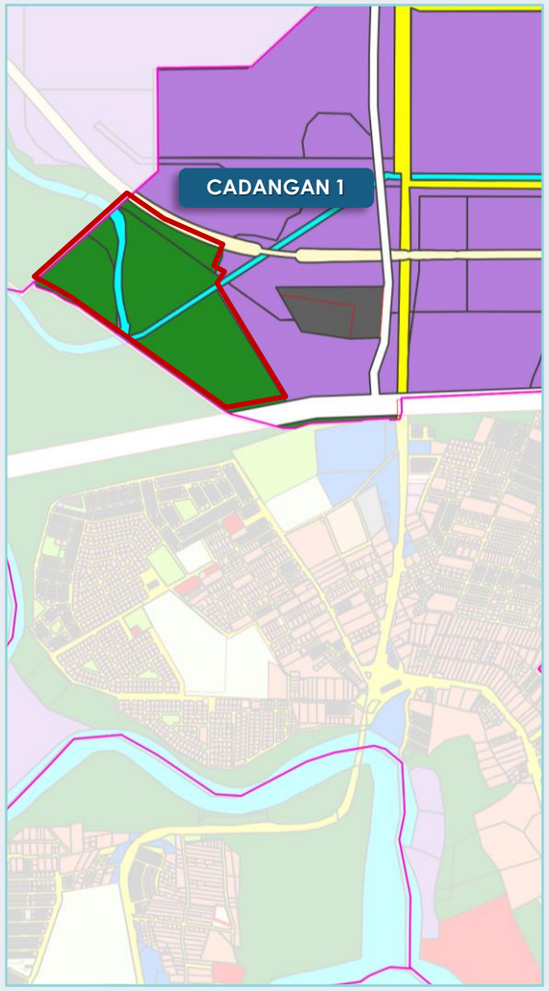
BADAN AIR
- Badan Air – Semulajadi / Buatan
- Pantai

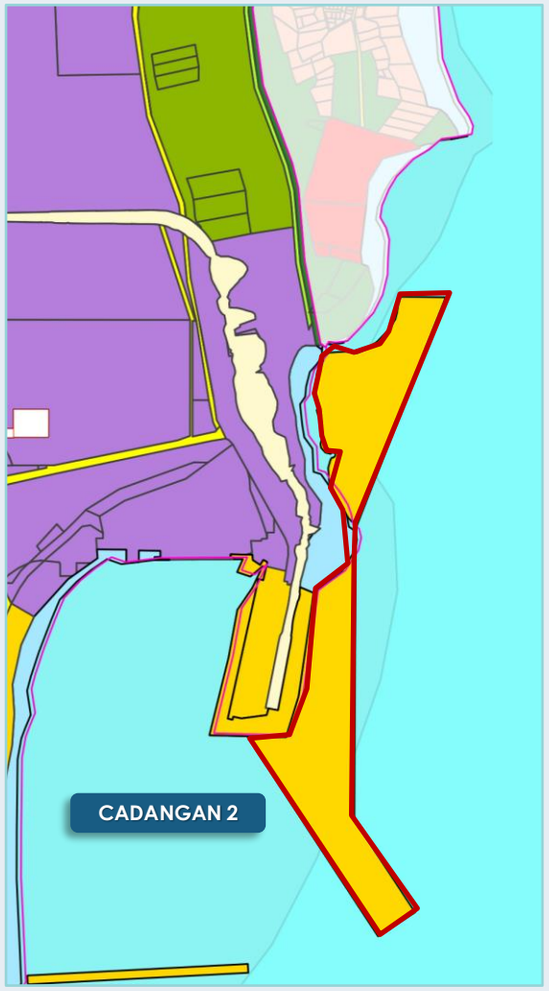
SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3





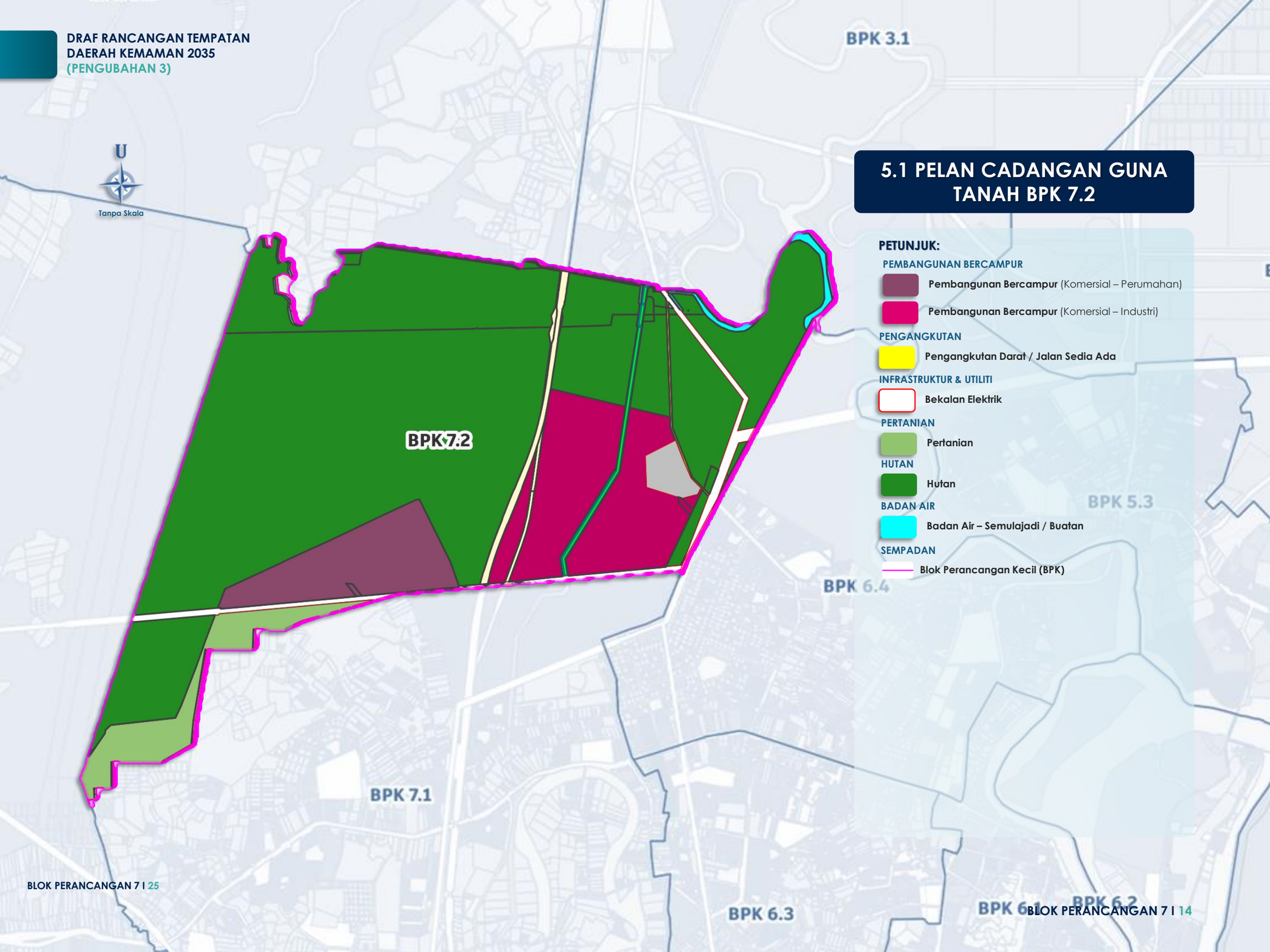
Justifikasi Pindaan Guna tanah:

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

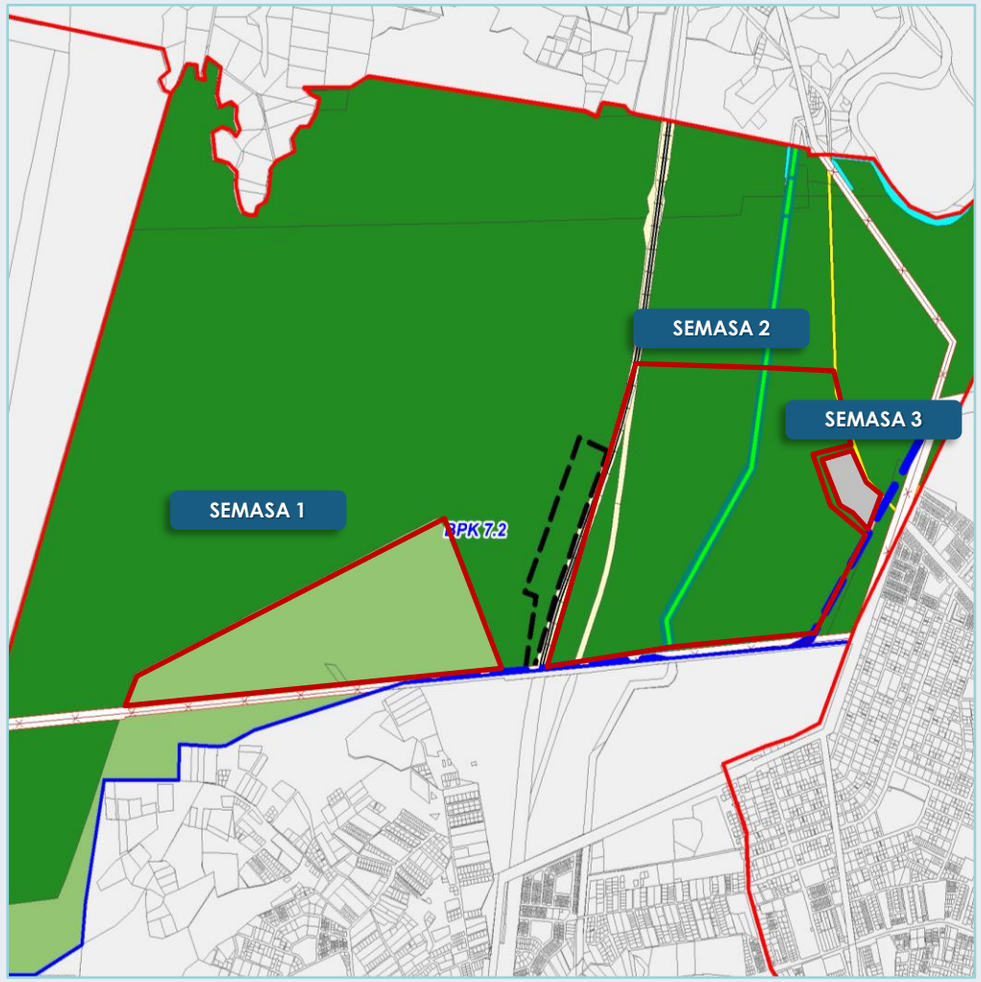
ii. Terdapat kesilapan pewarnaan (Industri) yang mana tapak adalah merupakan kawasan Hutan Simpan Kuala Kemaman yang diwartakan di bawah Pejabat Hutan Negeri Terengganu

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

5.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 7.2



ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035

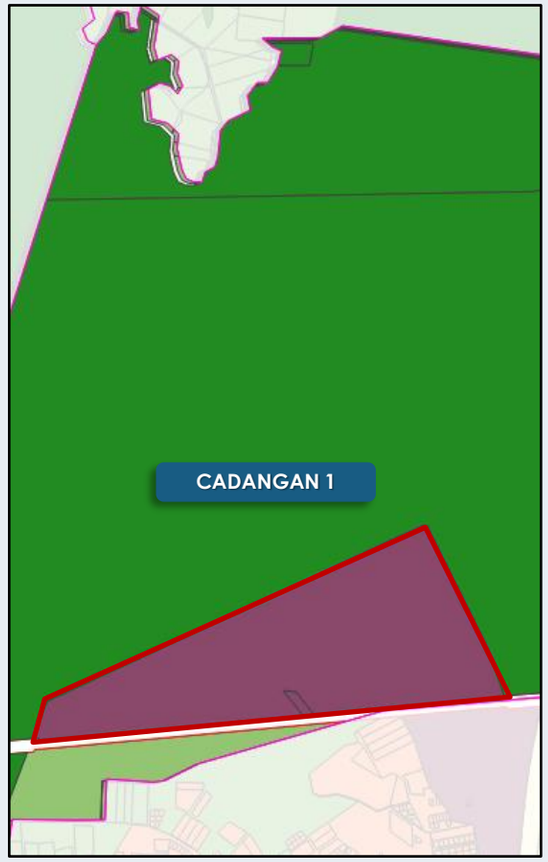


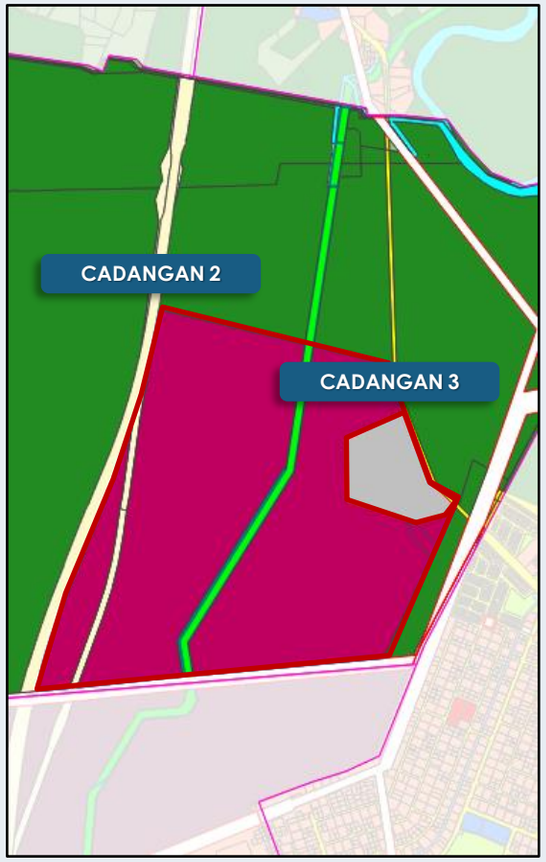
Justifikasi Pindaan Guna tanah:

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

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

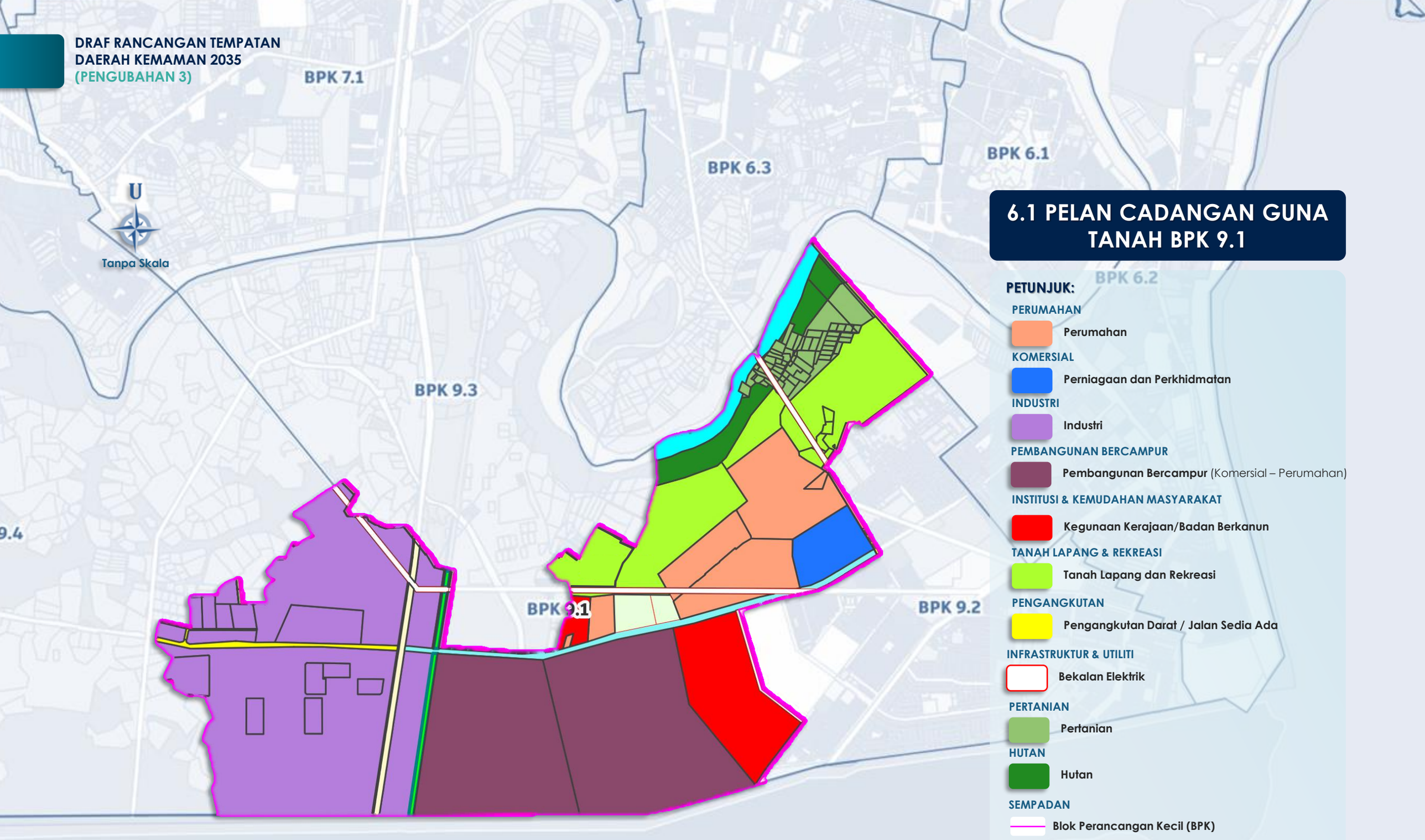
CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3





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

6.1 PELAN CADANGAN GUNA TANAH BPK 9.1



PETUNJUK:

PERUMAHAN
- Perumahan

KOMERSIAL
- Perniagaan dan Perkhidmatan

INDUSTRI
- Industri

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

INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT
- Kegunaan Kerajaan/Badan Berkanun

TANAH LAPANG & REKREASI
- Tanah Lapang dan Rekreasi

PENGANGKUTAN
- Pengangkutan Darat / Jalan Sedia Ada

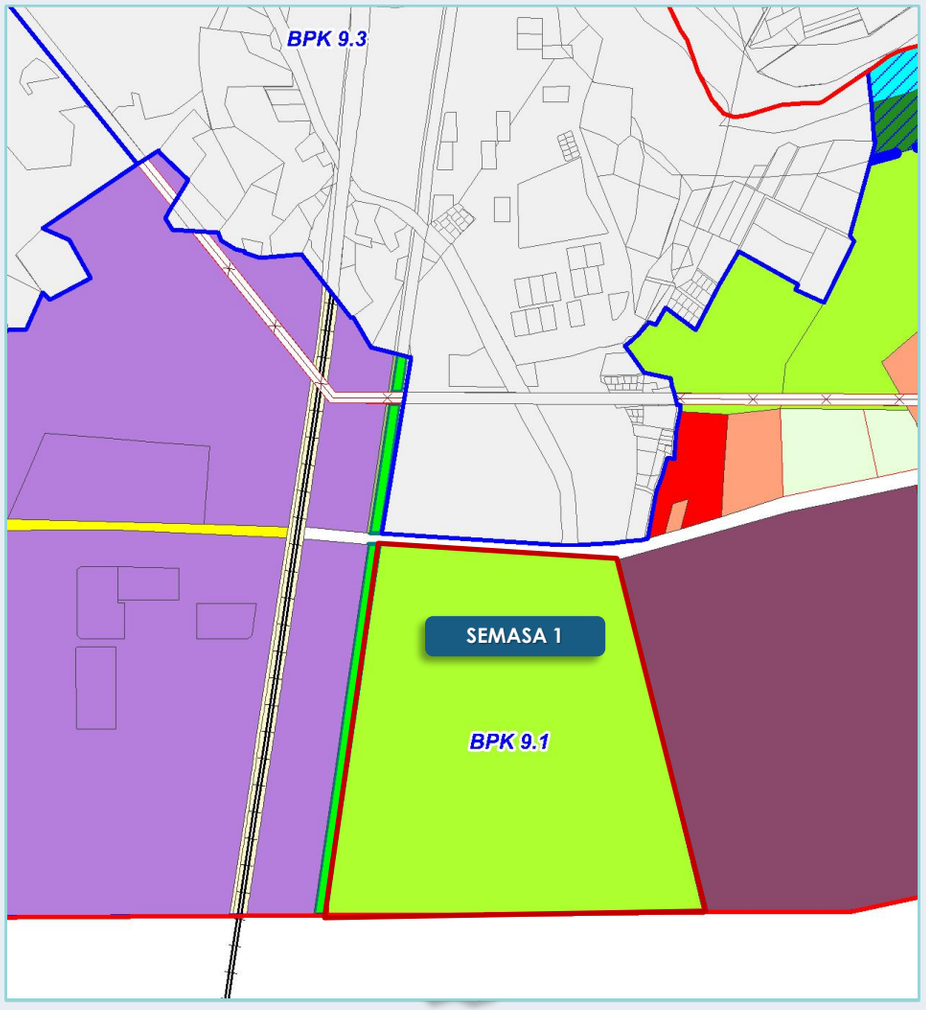
INFRASTRUKTUR & UTILITI
- Bekalan Elektrik

PERTANIAN
- Pertanian

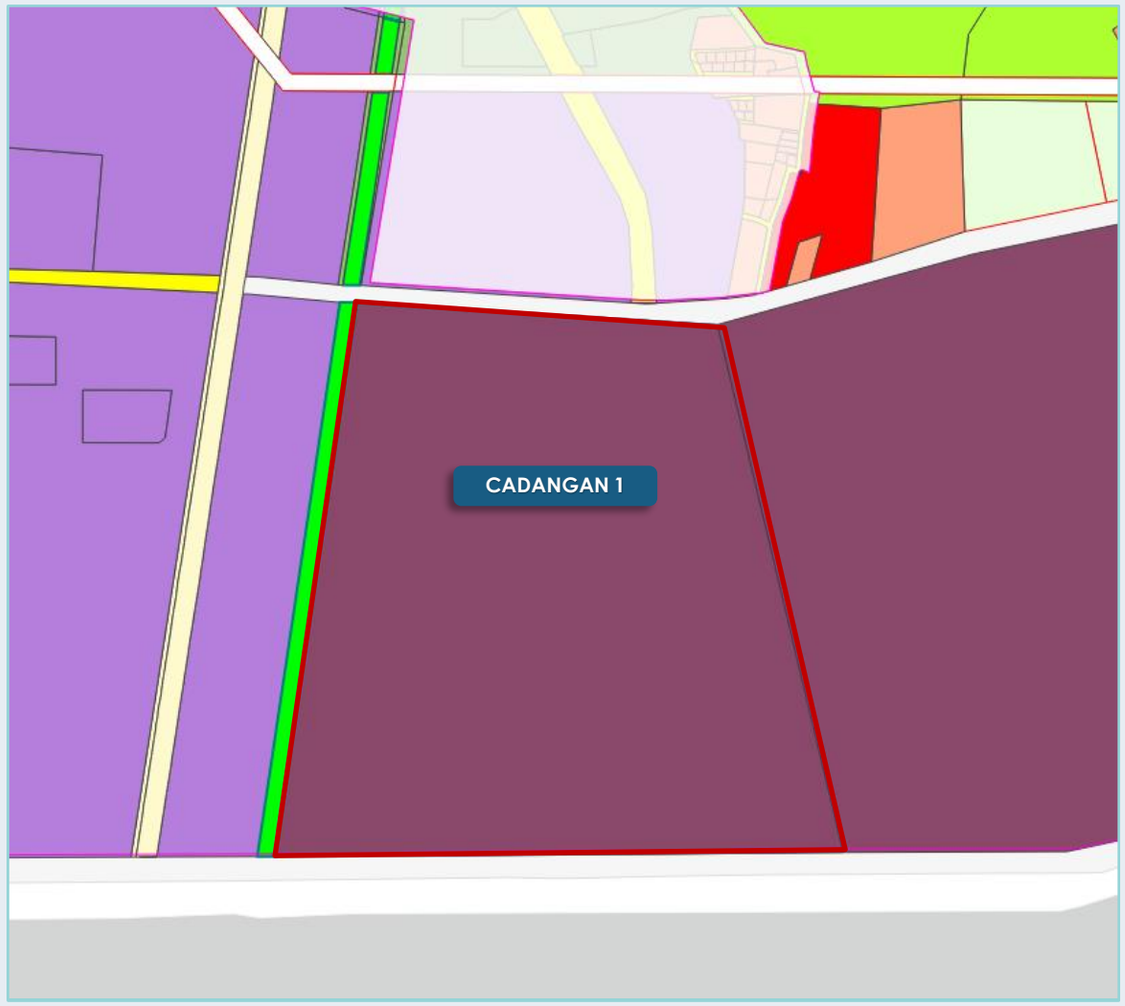
HUTAN
- Hutan

SEMPADAN
- Blok Perancangan Kecil (BPK)

ZON GUNA TANAH RTD KEMAMAN 2035



CADANGAN ZONING PENGUBAHAN 3



Justifikasi Pindaan Guna tanah:

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

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