

Laporan Pemeriksaan Draf

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH KAMPAR 2030 (PENGUBAHAN 8)

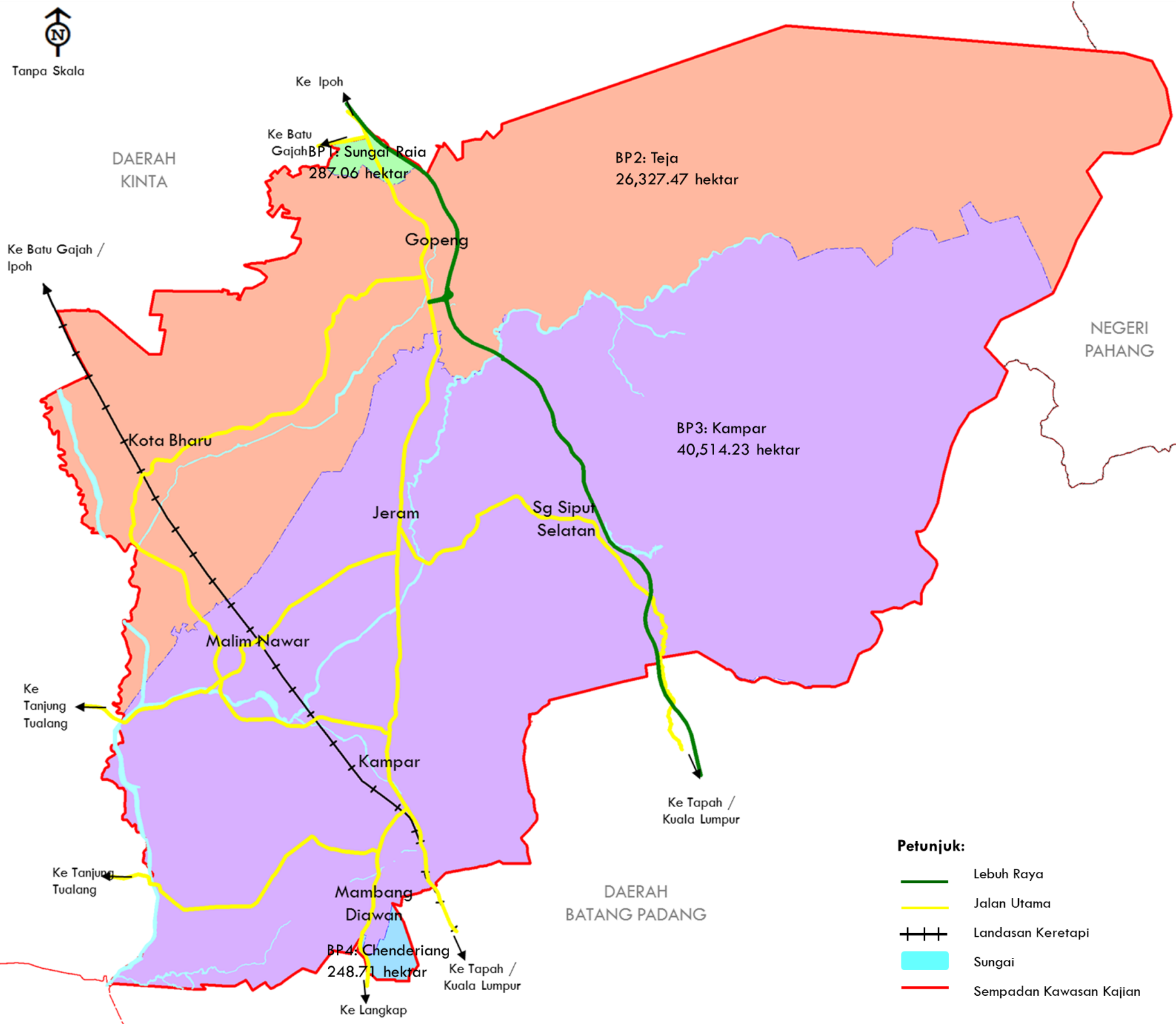


PLANMalaysia



PENGENALAN

BLOK PERANCANGAN MENGIKUT MUKIM, DAERAH KAMPAR



RTD Kampar 2030 ini telah diwartakan dan diterima pakai oleh pihak Majlis Daerah Kampar (MDKpr) melalui dokumen Warta Kerajaan Negeri Perak jilid 69 No. 1267 bertarikh 26 Mei 2016.

RTD Kampar 2030, merangkumi keseluruhan kawasan pentadbiran MDKpr seluas 67,377.47 hektar

Disempadani oleh Majlis Daerah Batu Gajah (MDBG) di bahagian Utara dan Barat, Majlis Daerah Tapah (MDT) di bahagian Selatan, dan Majlis Daerah Cameron Highland (MDCH), Pahang di bahagian Timur

Terdapat 7 pengubahan yang telah dilakukan sebelum ini terhadap RTD Kampar 2030 ini. Pengubahan yang terakhir sebelum ini adalah **pengubahan 7** yang telah diwartakan pada **13 Mac 2025 (No. Warta 1245)**

Menurut peruntukan Subseksyen 16(1), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172):-

“pihak berkuasa perancang tempatan boleh pada bila-bila masa, membuat cadangan untuk pengubahan, pembatalan, atau penggantian suatu rancangan tempatan”.

Sehubungan dengan itu, Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Perak Darul Ridzuan Bil 3/2025 pada 1 Oktober 2025 telah bersetuju dengan cadangan pengubahan zon guna tanah dalam Rancangan Tempatan Daerah Kampar 2030 bagi Blok Perancangan (BP) BP 2 - Teja dan BP 3 – Kampar.

Antara asas pertimbangan yang diambil kira bagi proses pengubahan ini adalah keperluan Pembangunan di dalam kawasan Kampar terutama Pembangunan yang mempunyai kepentingan awam seperti sekolah. Antara pertimbangan lain yang diambil Adalah pembangunan kawasan Pembangunan bercampur yang mampu menjana ekonomi setempat dan negeri Perak. Selain itu, penyelarasan semula dilakukan bagi kawasan yang mempunyai percanggahan zoning dengan pembangunan semasa.

BP 2

Teja

BP 3

Kampar

PENYATAAN PERKARA YANG DIUBAH

Berikut merupakan pernyataan perkara yang di ubah mengikut Blok Perancangan (BP). Perincian pengubahan adalah seperti di Jadual 1 :

Jadual 1 : Pernyataan perkara yang di ubah mengikut Blok Perancangan

BIL	BLOK PERANCANGAN (BP)	LUAS BP (HEKTAR)	BIL. LOT / TAPAK YANG DI PINDA	LUAS PINDAAN (HEKTAR)	PERATUS PINDAAN (%)
1	BP 1 : Sungai Raia	287.06	Tiada	tiada	tiada
2	BP 2 : Teja	26,327.47	2	51.93	0.07
3	BP 3 : Kampar	40,514.23	4	3.91	0.01
4	BP 4 : Chenderiang	248.71	Tiada	tiada	Tiada
JUMLAH		67,377.47	6	55.84	0.08

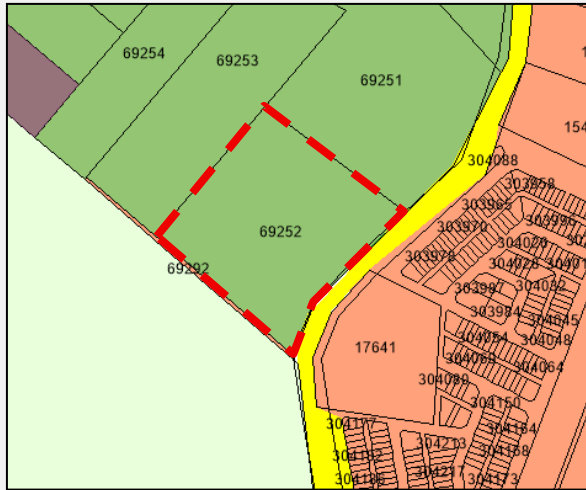
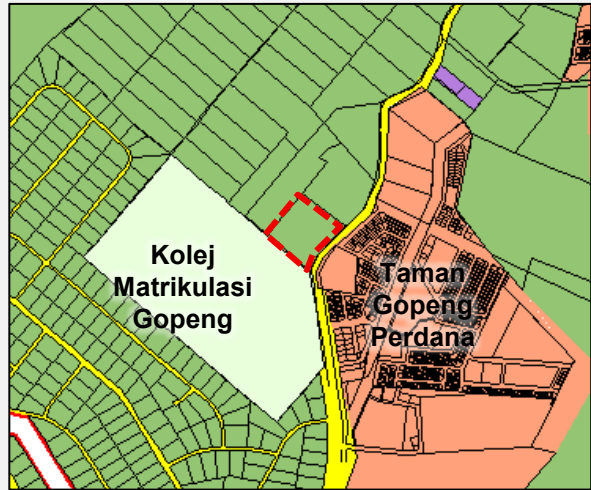
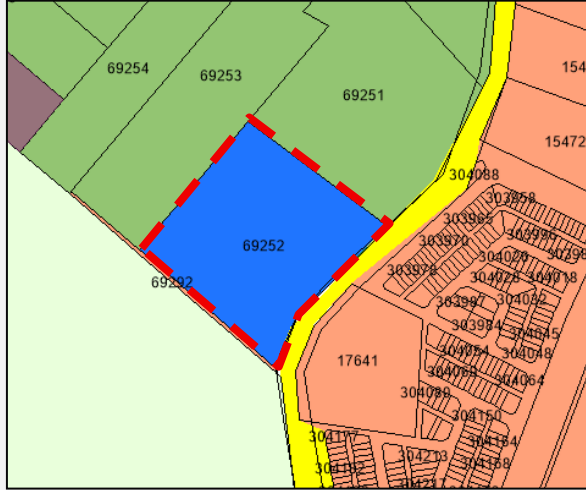
Cadangan pengubahan ini melibatkan enam (6) tapak permohonan seperti jadual 2 :

Jadual 2 : Cadangan Pengubahan Zon Guna Tanah

BIL.	BPK	LOT/ PT	PEMILIK/ PEMOHON	KELUASAN (HEKTAR)	ZON GUNA TANAH	
					ASAL	CADANGAN PENGUBAHAN
1	BPK 2.1 Gopeng – Kopisan – Lawan Kuda	Lot 69252	Persekutuan Agama Buddha Tantrayana Chen Foh Chong Malaysia	3.69	Pertanian	Komersial
2	BPK 2.4 Kg. Teja – Changkat Legong – Changkat Belulang	Lot 323788, 323789 & 323790	Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNPk)	48.24	Pertanian	Industri
3	BPK 3.2 Bandar Baru Kampar	Lot 126046, 126047 & 739	Dasar Afdal (Pk) Sdn Bhd	1.53	Tanah Lapang & Rekreasi , Komersial	Pembangunan Bercampur
4	BPK 3.2 Bandar Baru Kampar	Lot 125664	Syarikat Batu Sinar Sdn Bhd	0.09	Tanah Lapang & Rekreasi	Perumahan
5	BPK 3.2 Bandar Baru Kampar	Lot 231044 & 231045	Huges Industries Sdn Bhd	1.64	Industri	Institusi & Kemudahan Masyarakat
6	BPK 3.2 Bandar Baru Kampar	Lot 231047	Majlis Daerah Kampar	0.65	Tanah Lapang & Rekreasi	Institusi & Kemudahan Masyarakat

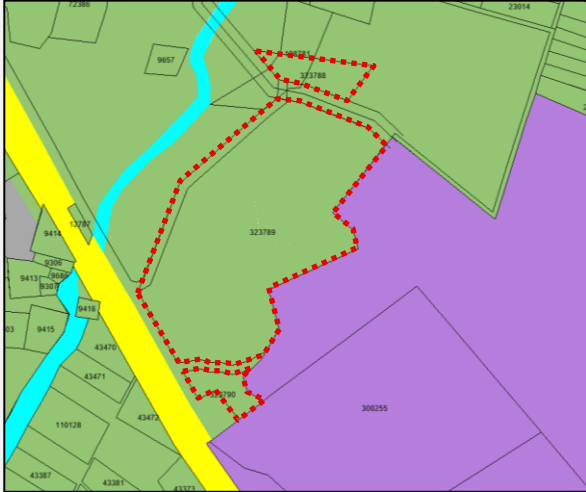
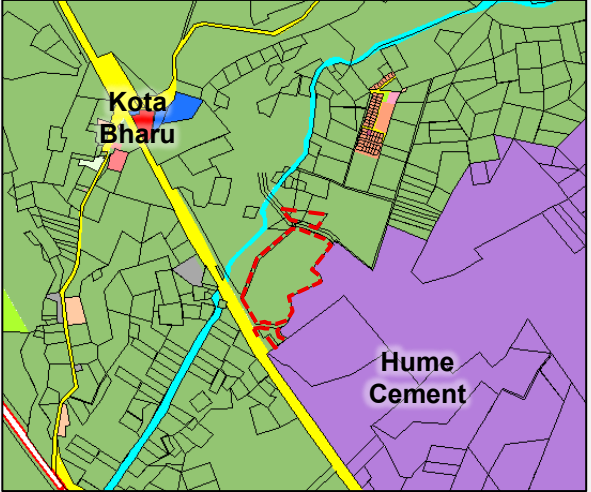
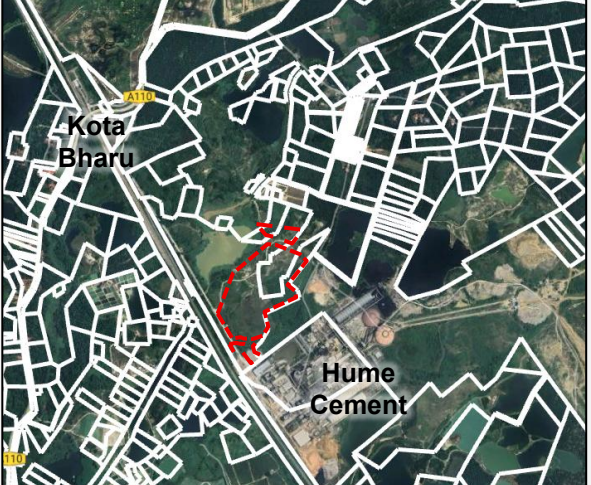
BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 2.1 : GOPENG – KOPIAN – LAWAN KUDA

Cadangan Pengubahan Guna Tanah Daripada Zon Pertanian kepada Zon Komersial

BUTIRAN PERMOHONAN	ZON GUNA TANAH ASAL (PERTANIAN)	ZON GUNA TANAH SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
Lot : Lot 69252 Luas : 3.69 hektar Guna tanah semasa : Bangunan sedia ada Pemohon : Persekutuan Agama Tantrayana Chen Foh Chong Malaysia		
JUSTIFIKASI	CADANGAN ZON GUNA TANAH (KOMERSIAL)	IMEJ SATELIT SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
- Pemohon pada dasarnya telah menjalankan aktiviti pusat penjagaan orang tua (Pusat Jagaan Warga Emas Harmopeace, Perak) - Zon guna tanah semasa tidak selaras dengan aktiviti yang dilaksanakan. Aktiviti tersebut perlu dijalankan di atas zon guna tanah komersial. - Pemohon bercadang memohon Kebenaran Merancang untuk mendapatkan kelulusan penuh. - Tapak cadangan sesuai dimajukan sebagai kawasan komersial kerana mempunyai aksesibiliti yang baik dan terletak berhadapan dengan jalan utama (A110 Jalan Kota Bharu). - Pembangunan komersial perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh agensi yang berkaitan		

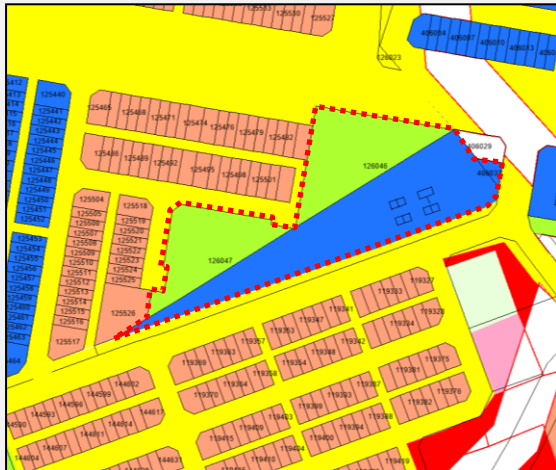
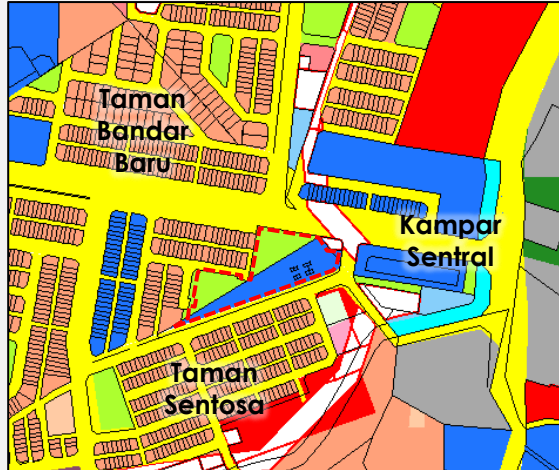
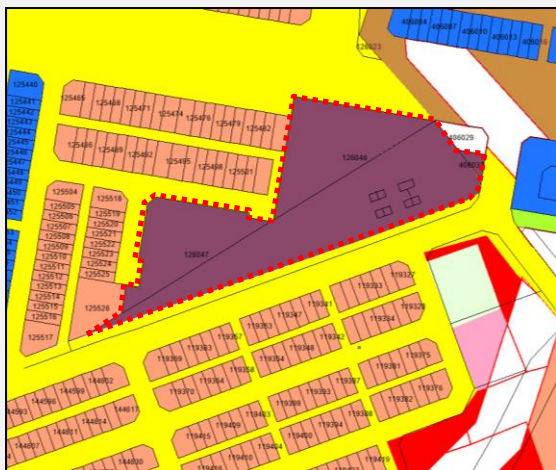
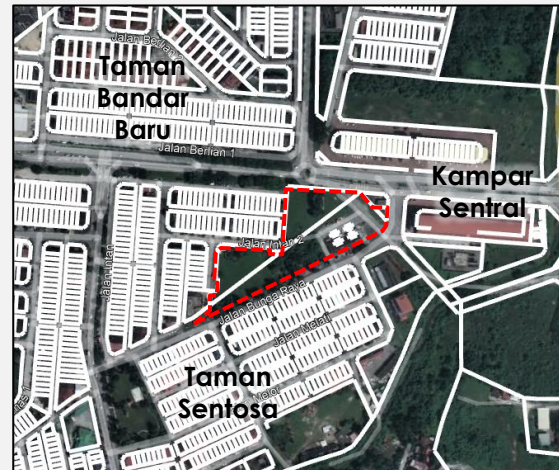
BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 2.4 : KG. TEJA – CHANGKAT LEGONG – CHANGKAT BELULANG

Cadangan Pengubahan Guna Tanah Daripada Zon Pertanian kepada Zon Industri

BUTIRAN PERMOHONAN	ZON GUNA TANAH ASAL (PERTANIAN)	ZON GUNA TANAH SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
Lot : Lot 323788, 323789 & 323790 Luas : 48.24 hektar Guna tanah semasa : Tanah kosong Pemohon : Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNPk)		
JUSTIFIKASI	CADANGAN ZON GUNA TANAH (INDUSTRI)	IMEJ SATELIT SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
- Pemohon bercadang memajukan tapak tersebut bagi tujuan Industri. Pemilikan Lot mempunyai syarat nyata tanah (Perusahaan – Tapak Kilang) - Kedudukan tapak terletak bersebelahan kawasan industri utama di Daerah Kampar iaitu Hume Cement. - Kedudukan tapak sesuai dibangunkan sebagai kawasan perindustrian kerana ianya merupakan kesinambungan kepada zon guna tanah lot bersebelahan (323789). - Pembangunan ini perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunapakai oleh agensi yang berkaitan.		

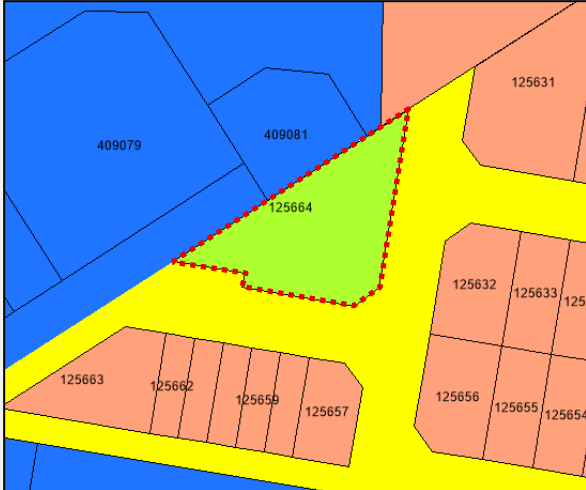
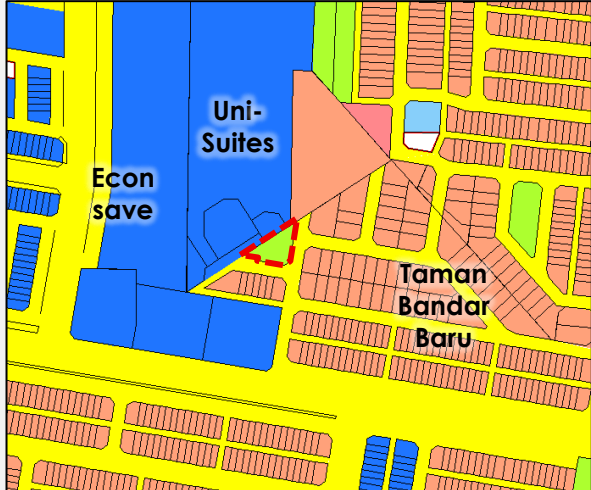
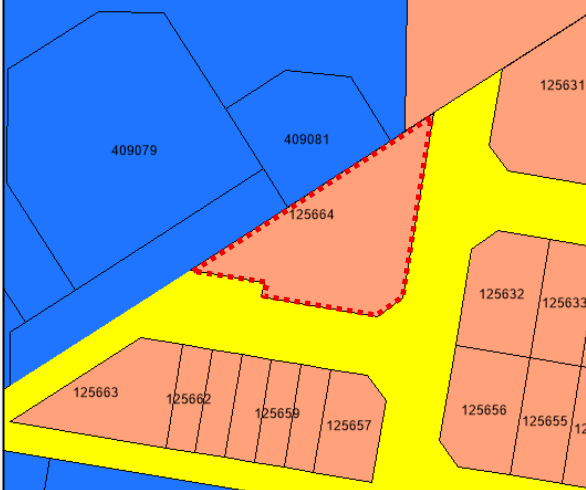
BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 3.2 : BANDAR BARU KAMPAR

Cadangan Pengubahan Guna Tanah Daripada Zon Tanah Lapang dan Rekreasi serta Zon Komersial kepada Zon Pembangunan Bercampur

BUTIRAN PERMOHONAN	ZON GUNA TANAH ASAL (TANAH LAPANG & REKREASI + KOMERSIAL)	ZON GUNA TANAH SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
Lot : Lot 126046, 126047 & Lot tapak gerai Majlis Luas : 1.53 hektar Guna tanah semasa : Tanah kosong & Gerai Majlis Pemohon : Dasar Afdal (Pk) Sdn Bhd		
JUSTIFIKASI	CADANGAN ZON GUNA TANAH (PEMBANGUNAN BERCAMPUR)	IMEJ SATELIT SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
• Tapak ini telah diberimilik kepada pemohon bagi aktiviti perniagaan melalui kelulusan MMK Bil.2142 bertarikh 14 Mei 2024. (Kertas Mesyuarat Bil 946/14/05/2024) • Diluluskan pindaan kepada aktiviti pembangunan bercampur melalui kelulusan MMK Bil.2181 pada 4 Jun 2025. (Kertas Mesyuarat Bil 880/04/06/2025) • Pembangunan yang dicadangkan oleh pemohon adalah 19 unit kedai pejabat, 16 unit rumah teres dan gerai Majlis. • Integrasi antara pembangunan sedia ada bersebelahan tapak Pembangunan iaitu kawasan komersial dan perumahan		

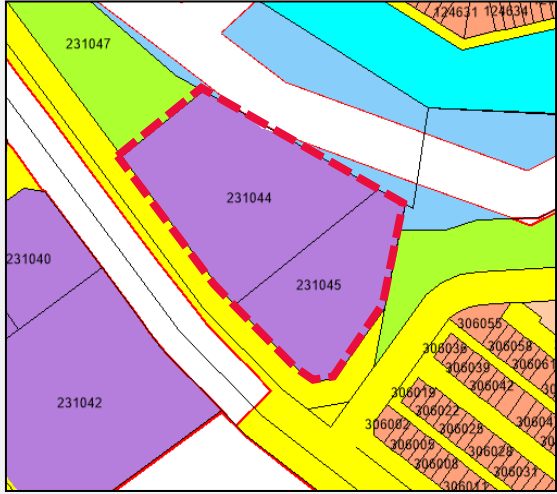
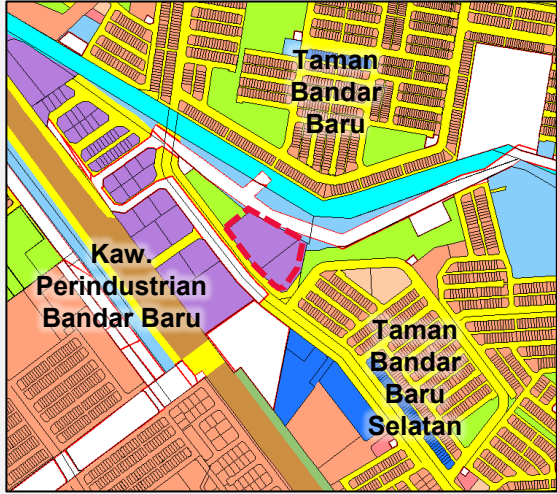
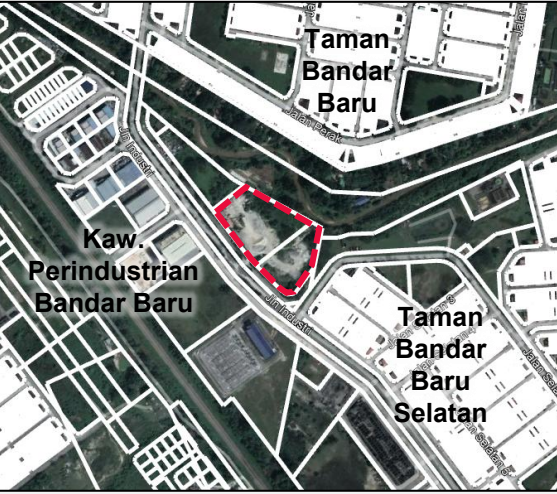
BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 3.2 : BANDAR BARU KAMPAR

Cadangan Pengubahan Guna Tanah Daripada Zon Tanah Lapang dan Rekreasi kepada Zon Perumahan

BUTIRAN PERMOHONAN	ZON GUNA TANAH ASAL (TANAH LAPANG & REKREASI)	ZON GUNA TANAH SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
Lot : Lot 125664 Luas : 0.09 hektar Guna tanah semasa : Tanah kosong Pemohon : Syarikat Batu Sinar Sdn Bhd		
JUSTIFIKASI	CADANGAN ZON GUNA TANAH (PERUMAHAN)	IMEJ SATELIT SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
- Pemohon bercadang membangun tapak tersebut bagi tujuan perumahan. Pemilikan Lot mempunyai syarat nyata tanah (Kediaman – Sebuah Rumah Kediaman). - Zon guna tanah asal ditandakan sebagai tanah lapang dan rekreasi di dalam RTD Kampar 2030 kerana tiada maklumat berkenaan pemilikan sebelum ini. - Lot ini merupakan lot untuk unit rumah sesebuah yang telah diluluskan di dalam pelan susunatur asal. - Cadangan pembangunan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh agensi yang berkaitan.		

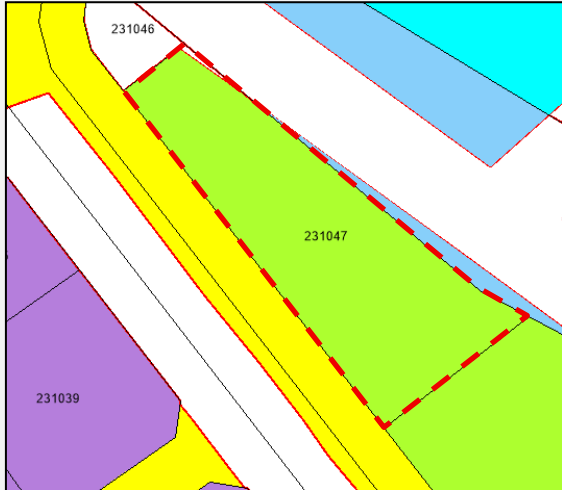
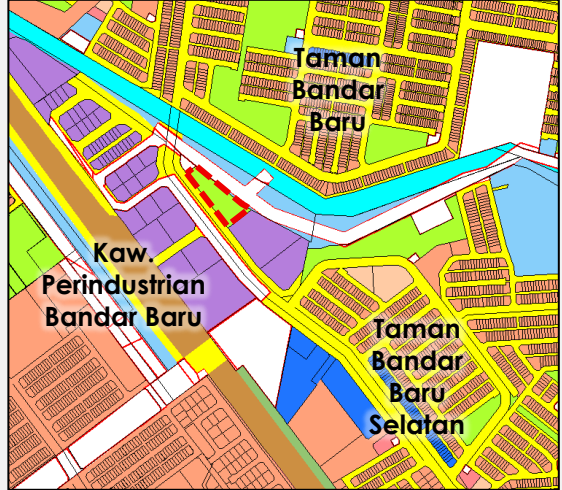
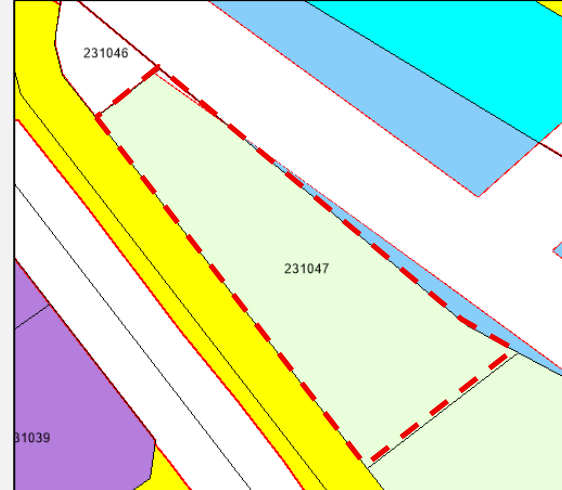
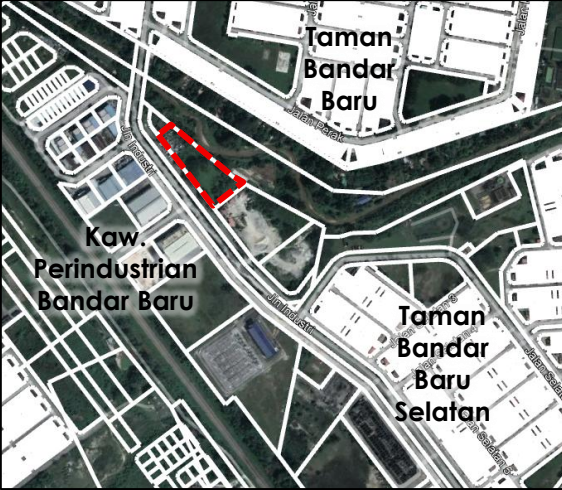
BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 3.2 : BANDAR BARU KAMPAR

Cadangan Pengubahan Guna Tanah Daripada Zon Industri kepada Zon Institusi dan Kemudahan Masyarakat

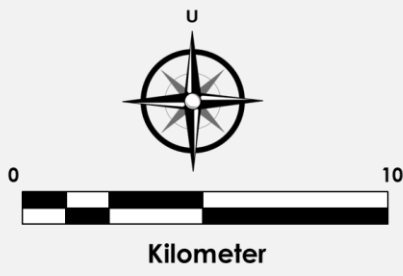
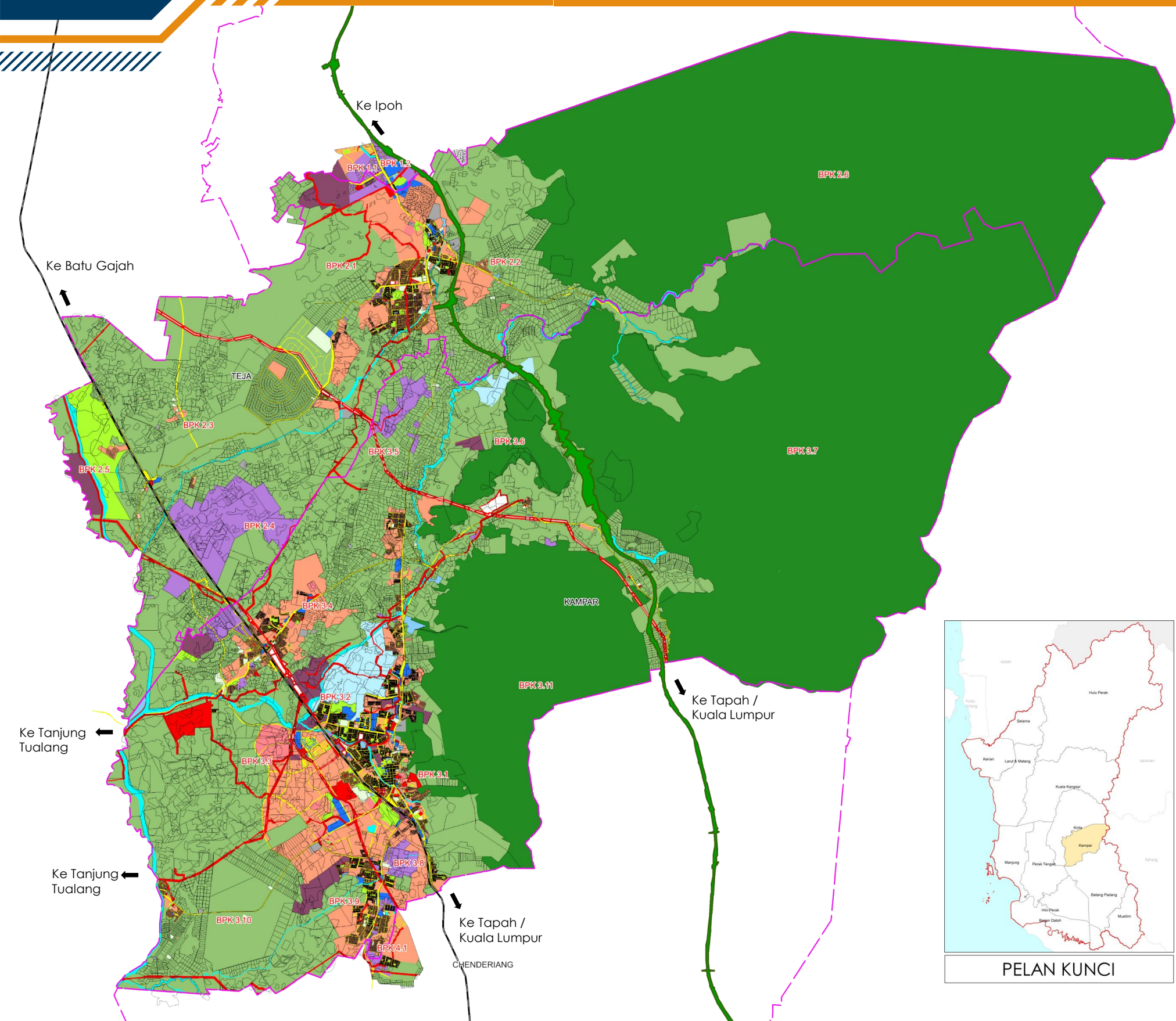
BUTIRAN PERMOHONAN	ZON GUNA TANAH ASAL (INDUSTRI)	ZON GUNA TANAH SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
Lot : Lot 231044 & 231045 Luas : 1.64 hektar Guna tanah semasa : Tapak Batching Plant (tidak lagi beroperasi) Pemohon : Huges Industries Sdn Bhd		
JUSTIFIKASI	CADANGAN ZON GUNA TANAH (INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT)	IMEJ SATELIT SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
• Cadangan bagi penempatan semula SMJK Pei Yuan ke tapak ini. • Kedudukan tapak yang mempunyai akses perhubungan yang baik di kawasan perindustrian ringan. • Mengurangkan kesesakan lalulintas di kawasan sekolah sedia ada yang berada di tepi jalan utama iaitu Jalan Persekutuan 1 (Ipoh-Kampar) • Kedudukan tapak sesuai dibangunkan sebagai tapak sekolah kerana mempunyai aksesibiliti yang baik dan selamat. • Walaubagaimanapun, pengubahan ini perlu memastikan pengurusan lalulintas terjamin selamat kerana kawasan terletak di dalam kawasan perindustrian sedia ada. • Cadangan pembangunan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh agensi yang berkaitan.		

BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 3.2 : BANDAR BARU KAMPAR

Cadangan Pengubahan Guna Tanah Daripada Zon Tanah Lapang dan Rekreasi kepada Zon Institusi dan Kemudahan Masyarakat

BUTIRAN PERMOHONAN	ZON GUNA TANAH ASAL (TANAH LAPANG & REKREASI)	ZON GUNA TANAH SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
Lot : Lot 231047 Luas : 0.65 hektar Guna tanah semasa : Tanah kosong Pemohon : Majlis Daerah Kampar		
JUSTIFIKASI	CADANGAN ZON GUNA TANAH (INSTITUSI & KEMUDAHAN MASYARAKAT)	IMEJ SATELIT SEKITAR TAPAK PERMOHONAN
- Permohonan ini bertujuan menampung keperluan keluasan minimum bagi cadangan penempatan semula SMJK Pei Yuan ke tapak ini. - Pihak LPS SMJK Pei Yuan telah mengemukakan permohonan pembermilikan bagi lot 231047 ke PDT Kampar pada 26 Mei 2025. Namun permohonan tersebut masih dalam proses di peringkat Pentadbir Tanah. - Kedudukan tapak sesuai dibangunkan sebagai tapak sekolah kerana mempunyai aksesibiliti yang baik dan selamat.. - Cadangan pembangunan perlu mematuhi aspek perundangan, dasar, garis panduan dan piawaian perancangan yang digunakan oleh agensi yang berkaitan.		

GUNA TANAH SELEPAS PENGUBAHAN RTD KAMPAR 2030



Petunjuk :

Gunatanah	Luas (Hek)	%
Perumahan	3687.98	5.47
Komersial	849.01	1.26
Industri	1,397.54	2.07
Pembangunan bercampur	510.59	0.76
Institusi & Kemudahan Masyarakat	703.08	1.04
Tanah Lapang dan Rekreasi	612.17	0.91
Pengangkutan	1,630.42	2.42
Infrastruktur dan Utiliti	754.51	1.12
Pertanian	21,593.28	32.05
Hutan	34,870.06	51.76
Badan Air	769.16	1.14
Jumlah Keseluruhan	67,377.47	100.00

Lain – lain

- Sempadan Mukim
- Sempadan Blok Perancangan Kecil
- Landasan Keretapi
- Lebuhraya



PELAN KUNCI



PLANMalaysia

Laporan Pemeriksaan Draf

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH KAMPAR 2030 (PENGUBAHAN 8)

