



'SELAMAT DATANG'

PROGRAM PUBLISITI & PENYERTAAN AWAM

DRAF

RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS 2035 (PENGUBAHAN)

Tarikh :

23 Jun 2023 – 21 Julai 2023

Masa :

8.30 Pagi – 4.00 Petang
(Hari Bekerja Sahaja)

Tempat Pameran :

- Lobi Majlis Perbandaran Kangar, 192, Persiaran Jubli Emas, Kangar, Perlis
- Lobi PLANMalaysia@Perlis, Kompleks Pentadbiran Kerajaan Negeri Perlis Persiaran Wawasan, Kangar, Perlis

NOTA:

RT Pengubahan ini hanya melibatkan pindaan 2 kawasan sahaja iaitu:

- Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi BPK 4.5A: Peta Indeks 9A
- Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi BPK 1.6B: Peta Indeks 8D

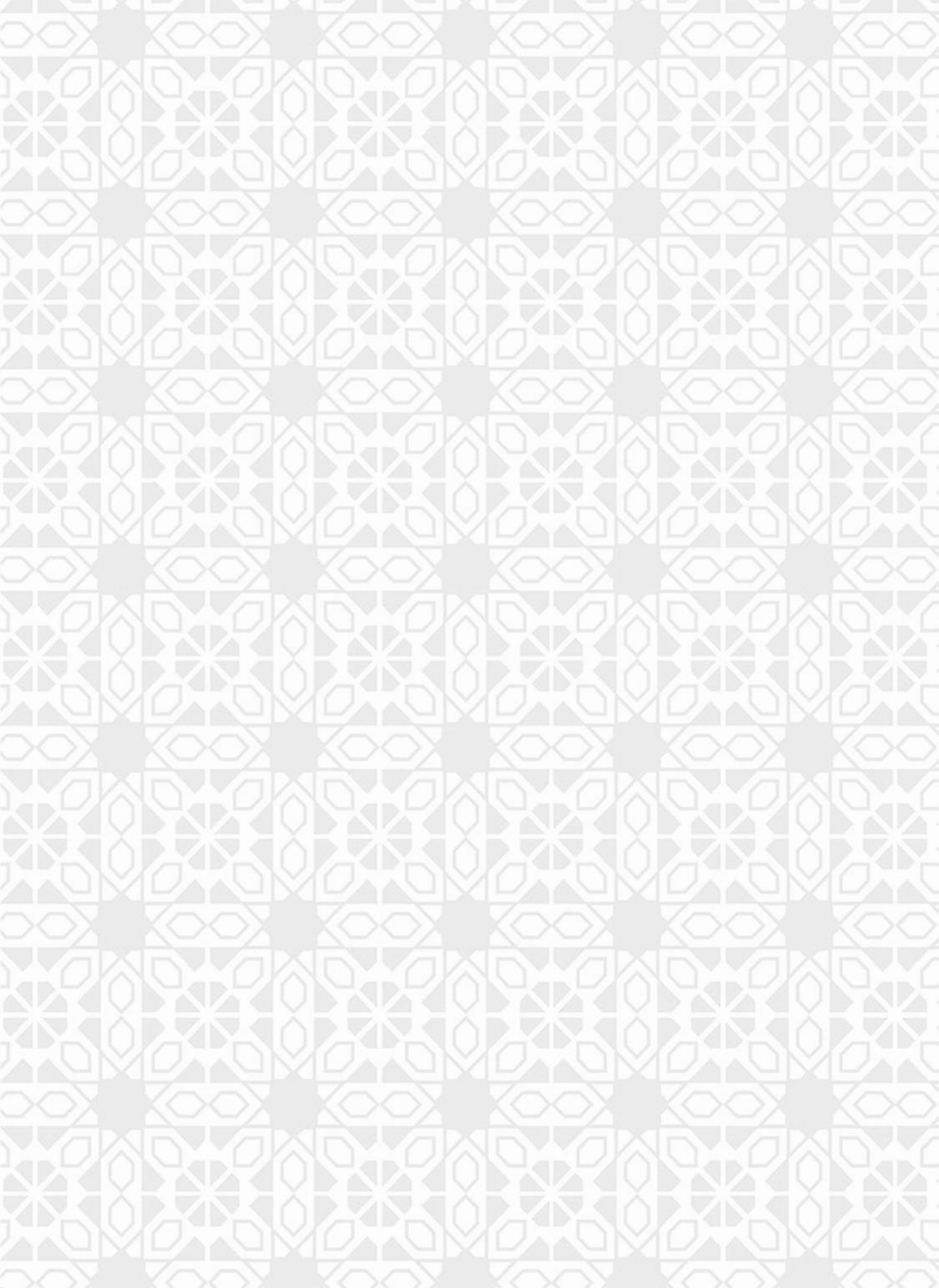
*sebarang bantahan/cadangan selain kawasan dinyatakan ini adalah di luar skop dan tidak akan diambil kira di dalam RT Pengubahan ini.

- Jun 2023 -



PLANMalaysia@Perlis

(JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA NEGERI PERLIS)



- BAHAGIAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN -



KANDUNGAN LAPORAN

BIL.	PERKARA	MUKA SURAT
1.	DEFINISI DAN FUNGSI RANCANGAN TEMPATAN (RT)	2
2.	HIERARKI RT DALAM PERANCANGAN PEMBANGUNAN NEGARA	3
3.	LATAR BELAKANG RT MPKPs 2035	4
4.	KERANGKA PEMBANGUNAN RT MPKPs 2035	5
5.	RANCANGAN TEMPATAN PENGUBAHAN (RT PENGUBAHAN)	6
6.	PROSES PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM BAGI RT PENGUBAHAN	7
7.	CADANGAN PINDAAN NO.1 : Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi Blok Perancangan Kecil (BPK) 4.5 A: Peta Indeks 9A	9
8.	CADANGAN PINDAAN NO.2 : Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi Blok Perancangan Kecil (BPK) 1.6B: Peta Indeks 8D	19
9.	PENUTUP	28





1. DEFINISI DAN FUNGSI RANCANGAN TEMPATAN (RT)

DEFINISI RT

RANCANGAN TEMPATAN (RT) adalah Suatu peta dan pernyataan bertulis disokong oleh garis panduan pelaksanaan yang menerangkan dengan lebih terperinci segala cadangan PBPT untuk pemajuan dan penggunaan tanah dengan menterjemahkan dan memperincikan dasar-dasar strategik RS, sebagaimana di bawah peruntukan Seksyen 12-16A, Akta 172.

FUNGSI RT

- ✓ Menterjemah dan mengambil kira perubahan dasar-dasar terkini peringkat Nasional, peringkat Negeri Perlis seperti yang terkandung dalam Rancangan Struktur Negeri (RSN) Perlis 2030 dan peringkat tempatan.
- ✓ Menyediakan Pelan Pengezonan Guna Tanah, cadangan-cadangan sektoral, Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan garis panduan khusus bagi tujuan kawalan pembangunan.
- ✓ Meminda zon guna tanah berdasarkan kepada kelulusan Tukar Syarat Tanah, Kebenaran Merancang dan pembangunan sedia ada dengan keperluan akan datang.





2. HIERARKI RT DALAM PERANCANGAN PEMBANGUNAN NEGARA

RAJAH 1 : HIERARKI SISTEM PERANCANGAN NEGARA



3. LATAR BELAKANG RT MPKPs 2035

- ❑ Kawasan RT MPKPs 2035 adalah meliputi keseluruhan Negeri Perlis iaitu **81,931.20 hektar** yang terdiri daripada 22 buah mukim. Kawasan ini rangkumi kawasan di bawah pentadbiran Majlis Perbandaran Kangar (selain kawasan hutan simpan) dan kawasan hutan simpan di bawah pentadbiran Jabatan Perhutanan Negeri.
- ❑ RT MPKPs 2035 telah mendapat kelulusan dan dikuat kuasakan oleh Pihak Berkuasa Negeri melalui keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perlis Bil. 234/2021 bertarikh **27 Oktober 2021** dan telah diwartakan dengan **Warta Kerajaan Negeri No. 13 Jilid 65** bertarikh **31 Mac 2022**.
- ❑ RT MPKPs 2035 ini terdiri daripada tiga (3) jilid laporan iaitu:
 - a) Jilid 1: Peta Cadangan dan Penyataan Bertulis
 - b) Jilid 2: Peta Indeks dan Kelas Kegunaan Tanah
 - c) Jilid 3: Pengurusan dan Pelaksanaan, Sistem Maklumat Geografi & Garis Panduan Perancangan

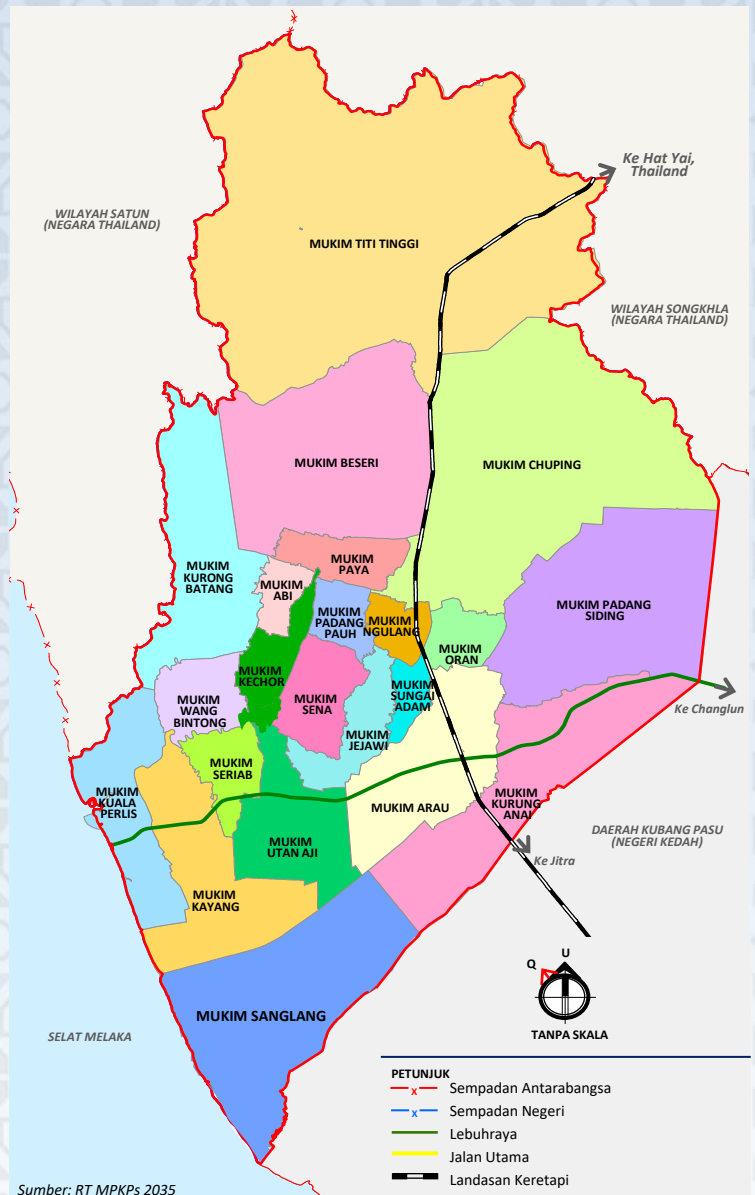


RAJAH 2 : PERLETAKAN NEGERI PERLIS DALAM KONTEKS WILAYAH



Sumber: RT MPKPs 2035

RAJAH 3 : PETA KAWASAN RT MPKPs 2035



Sumber: RT MPKPs 2035

- PETUNJUK**
- x— Sempadan Antarabangsa
 - x— Sempadan Negeri
 - Lebuhraya
 - Jalan Utama
 - Landasan Keretapi



4. KERANGKA PEMBANGUNAN RT MPKPs 2035

RAJAH 4 : KERANGKA PEMBANGUNAN RT MPKPs 2035

Wawasan



*“Perlis Negeri Bandaraya,
Kangar Bandaraya Sejahtera”*



Matlamat

KANGAR BANDARAYA SEJAHTERA YANG BERDAYA HUNI MELALUI EKONOMI BERDAYA TAHAN, PENGURUSAN BANDAR YANG INKLUSIF DAN PERSEKITARAN BERKUALITI

4

Teras



KEMAKMURAN DAN KEMANTAPAN EKONOMI



DAYA HUNI DAN KOMUNITI INKLUSIF



KEMAMPAN ALAM SEKITAR DAN PERSEKITARAN BANDAR BERKUALITI



PRASARANA BERSEPADU DAN EFEKTIF

- (H1) Mengantarabangsakan Perlis Sebagai Hab Pembangunan Ekonomi Wilayah Persempadanan Utara
- (H2) Mempertingkatkan Kemudahan Dan Peluasan Aktiviti Berasaskan K-ekonomi Dan Inovasi.
- (H3) Mempelbagaikan Peluang Perniagaan Dan Penglibatan Dalam Bidang Keusahawanan.
- (H4) Mempertingkatkan Peluang Pelaburan Dan Penglibatan Dalam Sektor Industri.
- (H5) Memperkukuhkan Daya Saing Dan Sumbangan Sektor Ekonomi Primer.
- (H6) Mengetengahkan Perlis Sebagai Destinasi Pelancongan Berpotensi Tinggi
- (H7) Mempertingkatkan Kemudahan Dan Promosi Tarikan Pelancongan.

- (H8) Memenuhi keperluan perumahan yang mencukupi, terancang dan berdaya huni.
- (H9) Memantapkan pembangunan desa secara strategik, terancang dan beridentiti
- (H10) Mempertingkatkan kesejahteraan penduduk melalui penyediaan kemudahan masyarakat yang inklusif.
- (H11) Menerapkan konsep perbandaran rendah karbon melalui peningkatan kawasan hijau.

- (H12) Memelihara kualiti alam sekitar dan sumber semulajadi agar seimbang dan harmoni.
- (H13) Meningkatkan tindakan mitigasi bagi melindungi kawasan berisiko bencana.
- (H14) Mengukuhkan kawalan pembangunan bagi kawasan persisiran pantai dan aktiviti maritim.
- (H15) Mengukuhkan pembentukan pusat bandar yang indah, beridentiti dan mesra pengguna.
- (H16) Mempertingkatkan penerapan elemen bandar selamat dalam pusat bandar

- (H17) Memelihara sumber air bersih dan memastikan bekalan air mencukupi
- (H18) Meningkatkan penjanaan tenaga secara efektif dan mampan
- (H19) Meningkatkan keupayaan sistem saliran dan perparitan.
- (H20) Meningkatkan kecekapan pengurusan sistem pembetungan dan sisa pepejal.
- (H21) Memperkukuhkan kecekapan sistem rangkaian pengangkutan darat.
- (H22) Mempromosi pengangkutan awam dan mod pengangkutan alternatif pengangkutan hijau yang mesra alam
- (H23) Mempertingkatkan pengangkutan air dan udara sebagai sistem pengangkutan berpotensi tinggi

23
Hala Tuju
Pembangunan

11
Sektor
Strategik

- PERTANIAN, PERIKANAN DAN PENTERNAKAN
- PERNIAGAAN DAN KEUSAHAWANAN
- PERINDUSTRIAN
- PELANCONGAN

- PERUMAHAN DAN PETEMPATAN DESA
- KEMUDAHAN MASYARAKAT, INSTITUSI DAN REKREASI

- ALAM SEKITAR, KSAS, PERHUTANAN DAN SUMBER ASLI
- MARITIM DAN PERSISIRAN PANTAI
- REKA BENTUK BANDAR DAN LANDSKAP

- INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
- PENGANGKUTAN DAN PENGURUSAN LALU LINTAS

I) PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN
II) SISTEM MAKLUMAT GEOGRAFI
III) GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN



5. RANCANGAN TEMPATAN PENGUBAHAN (RT PENGUBAHAN)

DEFINISI RT PENGUBAHAN

RANCANGAN TEMPATAN PENGUBAHAN (RT Perubahan) adalah 'RT Perubahan' adalah merujuk kepada pindaan RT yang melibatkan sebahagian kawasan atau kandungannya; di mana RT Perubahan dan bahagian RT asal yang tidak diubah adalah terpakai (dibaca bersama) bagi tujuan kawalan perancangan dan proses RT Perubahan adalah tertakluk kepada subseksyen 16(3) Akta 172.

KRITERIA RT PENGUBAHAN

- ✓ RT Perubahan perlu disediakan sekiranya melibatkan kepentingan negara, wilayah, negeri atau mempunyai kepentingan sosio ekonomi seperti:
 - a) Penyediaan kemudahan awam;
 - b) Perubahan zon pembangunan ekonomi negara, wilayah dan negeri; dan
 - c) Cadangan pemajuan di bawah subseksyen 22(2A) yang telah mendapat nasihat Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN).
- ✓ Perubahan boleh dilakukan terhadap Blok Perancangan (BP), Blok Perancangan Kecil (BPK) atau Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan. Segala bentuk perubahan ini hendaklah tidak melebihi 50% daripada keseluruhan kawasan RT sedia ada.
- ✓ Selain itu, perubahan juga boleh dilakukan ke atas densiti, nisbah plot dan ketinggian bangunan mengikut kategori cadangan pemajuan di dalam Manual Laporan Cadangan Pemajuan edisi terkini.



6. PROSES PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM BAGI RT PENGUBAHAN

PROSES PUBLISITI DAN PENYERTAAN AWAM

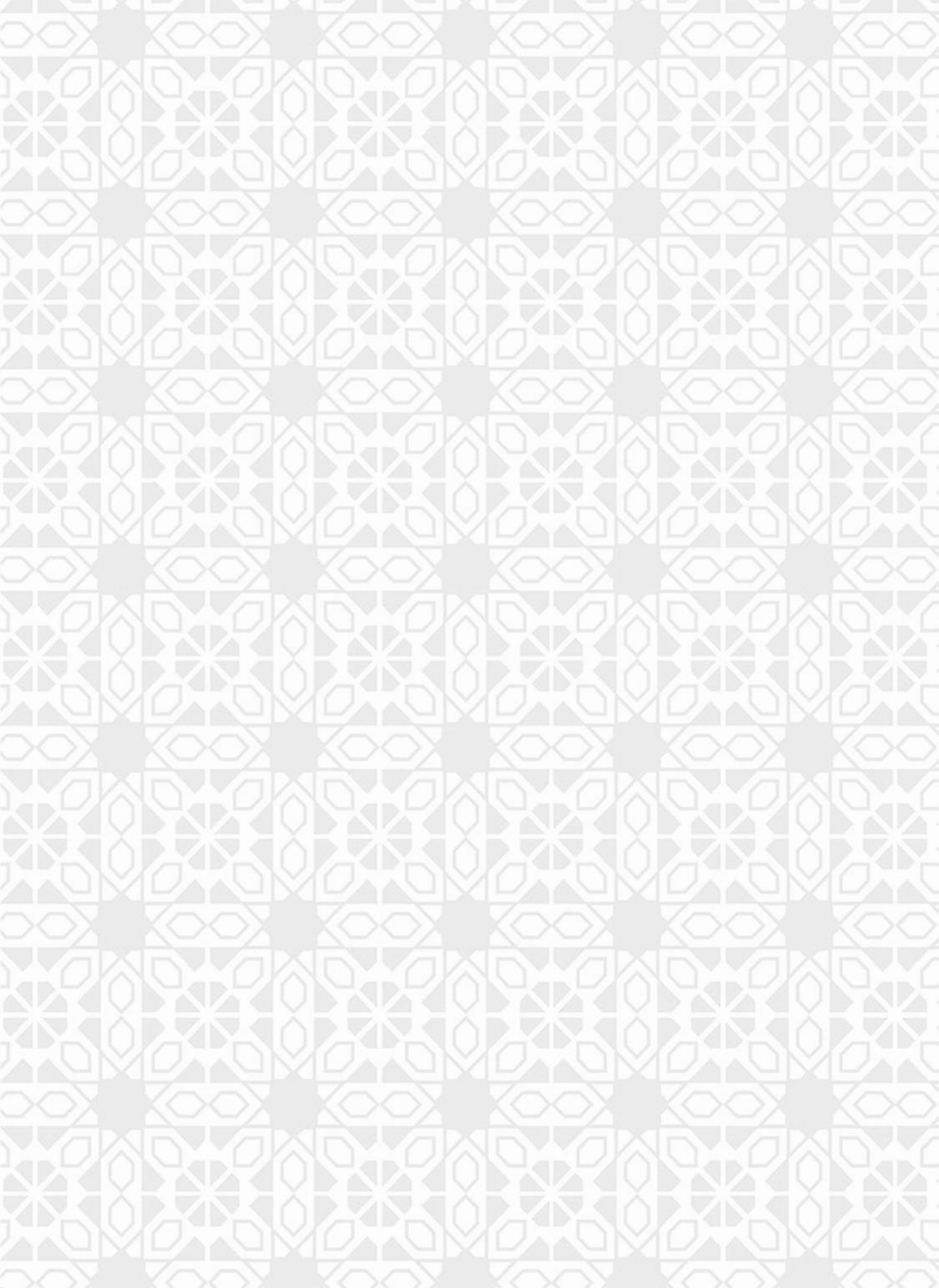


KENAPA PUBLISITI RT PENGUBAHAN INI DIADAKAN ?

- Publisiti diadakan jika terdapat sesuatu pengubahan terhadap Rancangan Tempatan yang telah diwartakan.
- RT MPKPs 2035 (Pengubahan) ini perlu dilaksanakan proses pengubahan kerana terdapat beberapa cadangan pembangunan yang perlu diselaraskan dan diseimbangkan dengan keadaan sedia ada di tapak seperti yang diarahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri.
- RT MPKPs 2035 (Pengubahan) ini hanya melibatkan pindaan 2 kawasan iaitu:
 - i. CADANGAN PINDAAN NO. 1 :
Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi BPK 4.5A: Peta Indeks 9A yang melibatkan cadangan pemajuan perumahan di atas Lot 21779, Mukim Chuping, Perlis.
 - ii. CADANGAN PENGUBAHAN NO. 2 :
Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi BPK 1.6B: Peta Indeks 8D yang melibatkan cadangan pemajuan perumahan di atas Lot 437 dan 20966, Mukim Padang Pauh, Perlis.

PERHATIAN: Sebarang bantahan/cadangan selain kawasan dinyatakan ini adalah di luar skop dan tidak akan diambilkira di dalam RT Pengubahan ini.





- BAHAGIAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN -



DRAF RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS 2035 (PENGUBAHAN)

CADANGAN PINDAAN NO. 1 :

Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi Blok Perancangan Kecil (BPK) 4.5 A: Peta Indeks 9A

Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Cadangan Mendirikan 8 Unit Rumah Berkembar Setingkat dan 14 Unit Rumah Teres Setingkat di atas Lot 21773 dan 21781 Mukim Chuping, Perlis. Untuk Sungguh Kemajuan Sdn Bhd.



LATAR BELAKANG CADANGAN PEMAJUAN

LOKASI TAPAK

RAJAH 5 : PETA LOKASI CADANGAN PEMAJUAN OLEH SUNGGUH KEMAJUAN SDN. BHD.



- ❑ Lokasi tapak cadangan pemajuan adalah di sebelah kanan Jalan Jejaw - Tok Kayaman (R133) dari arah Jejaw dan terletak di dalam Mukim Chuping, Perlis. Ia juga terletak berhampiran Kilang Simen CIMA Perlis.
- ❑ Tapak ini berada dalam anggaran 12.0 KM (jarak perjalanan) daripada Pusat Bandar Kangar dan 2.3 KM daripada Pekan Beseri.
- ❑ Keadaan semasa di tapak cadangan pemajuan adalah getah dan semak samun. Keadaan semasa bagi kebanyakan lot-lot tanah bersempadanan dengannya merupakan tanah pertanian dan rumah kampung.
- ❑ Jumlah keluasan tapak cadangan pemajuan adalah 8,205 meter persegi (2.0275 Ekar) dan bersyarat nyata tanah: bangunan.



GAMBAR-GAMBAR DI TAPAK CADANGAN



1 Jalan Jejawi – Tok Kayaman di hadapan tapak cadangan pemajuan (menghadap ke ke arah Beseri). Jalan ini adalah akses utama ke tapak tersebut.



2 Jalan Jejawi – Tok Kayaman di hadapan tapak cadangan pemajuan (menghadap ke arah Jejawi).



3 Keadaan semasa di tapak cadangan pemajuan yang ditumbuhi semak samun dan pokok getah.

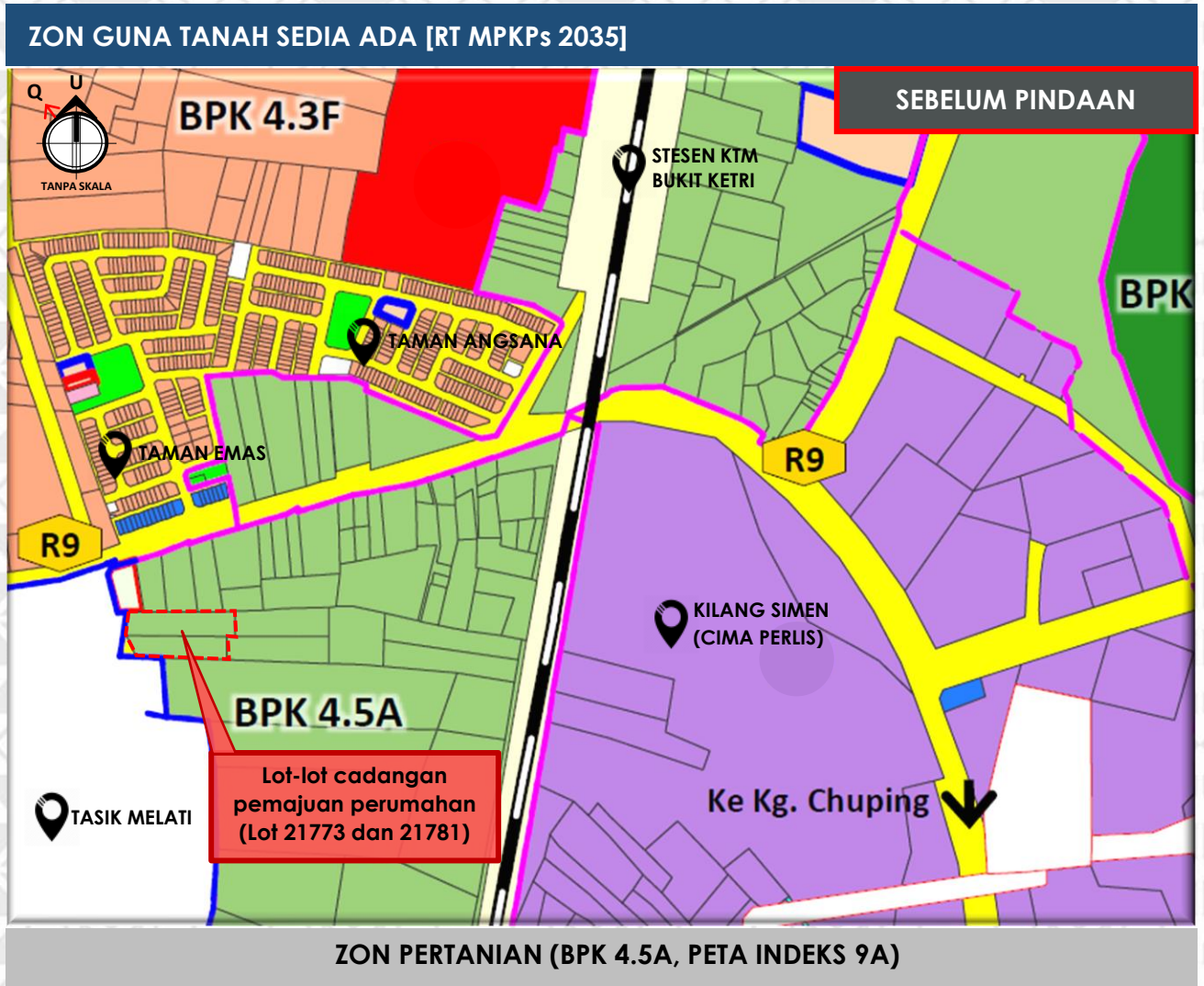


4 Terdapat rumah kampung di tapak cadangan pemajuan.



PINDAAN SEBAHAGIAN ZONING GUNA TANAH (ZON PERTANIAN KEPADA ZON PERUMAHAN) BAGI BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 4.5A, PETA INDEKS 9A

RAJAH 6 : PETA ZON GUNA TANAH BAGI TAPAK CADANGAN PEMAJUAN DAN SEKITARNYA (SEBELUM PINDAAN)



1. Tajuk Pemajuan:

Cadangan Mendirikan 8 Unit Rumah Berkembar Setingkat dan 14 Unit Rumah Teres Setingkat di atas Lot 21773 dan 21781 Mukim Chuping, Perlis, untuk Sungguh Kemajuan Sdn Bhd.

2. Perincian Komponen Cadangan Pembangunan:

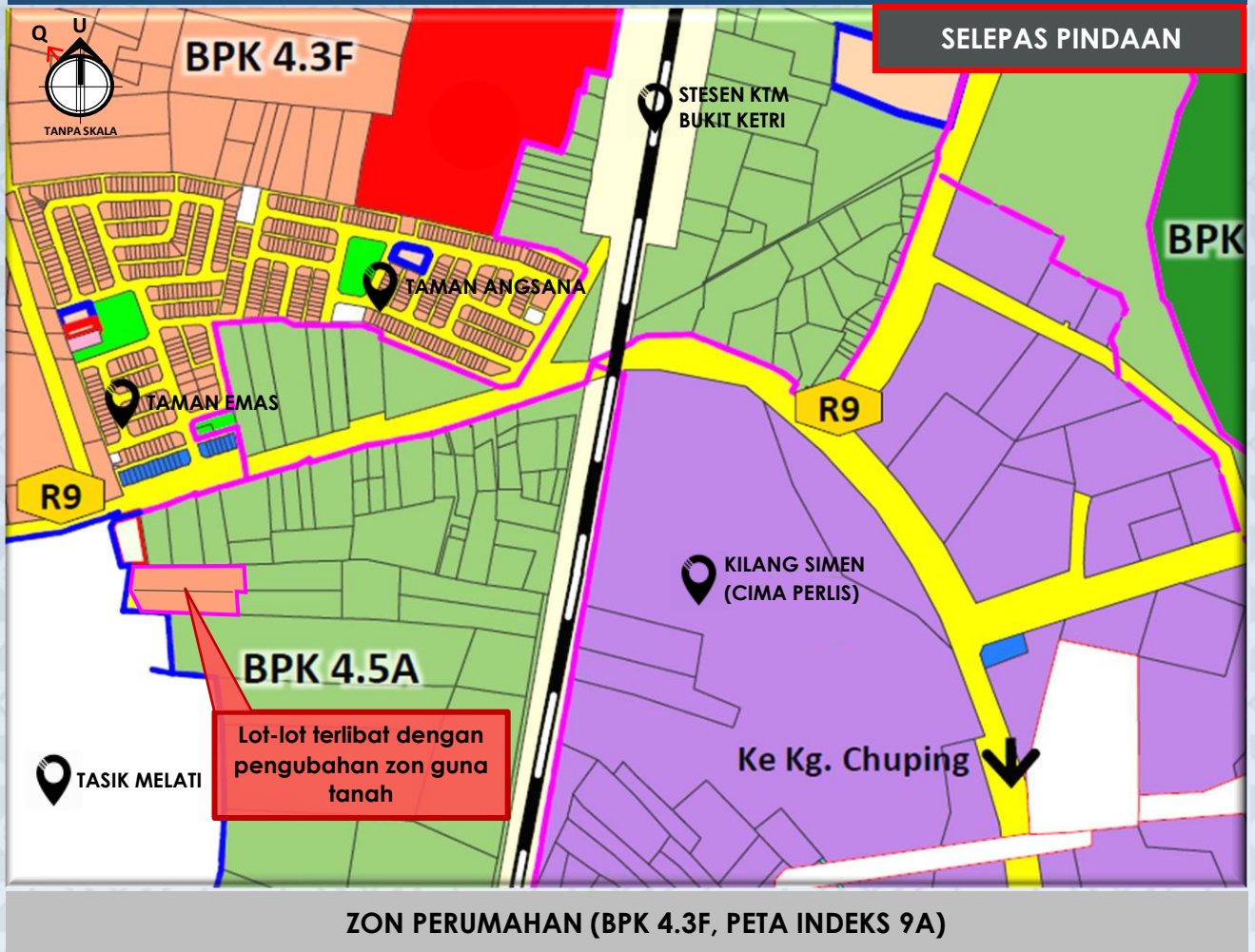
- i. 8 Unit Rumah Berkembar Setingkat – 8 Unit
- ii. 14 Unit Rumah Teres Setingkat - 14 unit
- iii. 1 Unit Pencawang Elektrik
- iv. Kawasan Lapang
- v. Simpanan Jalan





RAJAH 7 : PETA ZON GUNA TANAH BAGI TAPAK CADANGAN PEMAJUAN DAN SEKITARNYA (SELEPAS PINDAAN)

ZON GUNA TANAH DIUBAH [RT MPKPs 2035 (PENGUBAHAN)]



- ❑ Pengubahan ini melibatkan **perubahan zon guna tanah** daripada pertanian kepada perumahan.



- ❑ Selain itu, lot-lot ini yang kini diklusterkan di dalam Blok Perancangan Kecil (BPK) 4.5A (Pertanian) akan ditukar dan diklusterkan di dalam Blok Perancangan Kecil (BPK) 4.3F (Perumahan).
- ❑ Dengan pengubahan ke BPK 4.3F ini, tapak cadangan pemaajuan akan dizonkan sebagai zon guna tanah perumahan dengan densiti 5-30 unit/ekar dan had ketinggian bangunan 3 tingkat.

PELAN SUSUNATUR CADANGAN PEMAJUAN

RAJAH 8 : PELAN SUSUNATUR BAGI CADANGAN PEMAJUAN OLEH SUNGGUH KEMAJUAN SDN. BHD.



KOD GUNA TANAH	KOMPONEN PEMAJUAN	UNIT	LUAS (METER PERSEGI)	PERATUSAN (%)
	Rumah Berkembar Setingkat	8	2140	26.08
	Rumah Teras Setingkat	14	2181	26.58
	Kawasan Lapang	-	734	8.95
	Pencawang Elektrik (Single Chamber)	1	333	4.06
	Simpanan Jalan	-	2817	34.33
Jumlah Keseluruhan			8205	100.00
			2.0275	Ekar

Sumber: Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) bagi Cadangan Mendirikan 8 Unit Rumah Berkembar Setingkat dan 14 Unit Rumah Teras Setingkat di atas Lot 21773 dan 21781 Mukim Chuping, Perlis. Untuk Sungguh Kemajuan Sdn Bhd.



PERSPEKTIF CADANGAN PEMAJUAN

Illustrasi Rumah Berkembar Setingkat



Illustrasi Rumah Teres Setingkat





JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH RT MPKPs 2035

JADUAL 2 : JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 4.5A, RT MPKPs 2035

BP4 PADANG BESAR

RANCANGAN TEMPATAN
MAJLIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS **2035**



Sambungan

BPK		Tahap Intensiti	Densiti (unit/ekar)	Plinth	Nisbah Plot	Ketinggian (mak.)
4.5A	KLUSTER PERTANIAN	Amat Rendah	1-4	60%	1:2	3 Tingkat
KOLUM I KELAS/AKTIVITI UTAMA	KOLUM II AKTIVITI YANG DIBENARKAN	KOLUM III AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM IV AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN	KOLUM V LAIN-LAIN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT			
G_PERTANIAN & PENTERNAKAN	G1_Pertanian Komersial G2_Peternakan Komersial G3_Akuakultur Aktiviti Sedia Ada: • Rujuk Jadual II(B)	A. Perdagangan A1_Perdagangan A1.1_Runcit A1.4_Perkhidmatan A3_Institusi Swasta A5_Bangunan Penginapan A5.4_Rumah Inap Desa A5.7_Chalet A7_Bangunan Sementara A8_Gerai & Pasar A9_Makanan & Minuman A11_Kegunaan Khas (Burung Walid)	1) Aktiviti Institusi Swasta Pembangunan untuk tujuan A3 (Institusi Swasta : A3.1 (Pendidikan), A3.2 (Kesehatan) dan A5.4/5.7 (Resort/Inap Desa) dibenarkan bagi mana-mana kawasan yang berpotensi dibangunkan dengan syarat memenuhi <i>performance criteria</i> berikut: 1. Memperolehi kelulusan tukar syarat tanah kepada komersial atau institusi awam/kegunaan awam daripada PBN; 2. Memperolehi Kebenaran Merancang daripada PBT; 3. Nisbah plot & Ketinggian bangunan tertakluk kepada kluster berkaitan; 4. Penyediaan akses keluar masuk, infrastruktur, utiliti, kemudahan masyarakat, kawasan lapang dan rekreasi yang secukupnya seperti yang ditetapkan oleh garis panduan semasa dan piawaian yang diguna pakai oleh PBT dan agensi teknikal yang berkaitan.	Selain Aktiviti Yang Dinyatakan Di Kolum I, II & III. • Kawasan ini merupakan sebahagian daripada Kawasan Tadahan Air utama Negeri Perlis, Maka, sebarang aktiviti yang bercanggah dengan Kolum I, II dan III perlu mendapat kelulusan khas daripada PBN dan agensi teknikal yang berkaitan. • Pembangunan mana-mana kawasan yang berpotensi untuk tujuan pertanian komersial berskala sederhana dan besar dibenarkan dengan syarat: 1) Mendapat kelulusan dan penentuan syarat-syarat dan persetujuan agensi teknikal yang berkaitan seperti Jabatan Pertanian, Jabatan Alam Sekitar dan agensi teknikal yang berkaitan. 2) Mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) bagi pendirian bangunan. • Zon penampakan bagi kawasan pertanian/penternakan serta industri sokongan adalah mengikut jenis aktiviti pertanian/penternakan yang dibenarkan, dengan merujuk kepada <i>Guidelines for Siting and Zoning of Industry and Residential Areas, Department of Environment (Okt 2012)</i> . • Pembangunan mana-mana kawasan yang berpotensi untuk tujuan mineral hendaklah dibenarkan dengan syarat: 1. Mendapat kelulusan dan penentuan syarat-syarat dan persetujuan daripada Kerajaan Negeri dan agensi teknikal yang berkaitan. 2. Mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) perlombongan sebelum kerja-kerja perlombongan dijalankan. 3. Mendapat kelulusan daripada Jabatan Alam Sekitar dengan penyediaan Penilaian Awal Tapak (AS PAT 1-12) dan Laporan Impak Alam Sekitar (EIA). • Semua pemajuan/pembangunan perlu mengikut ketetapan akta dan garis panduan/piawaian semasa yang diguna pakai oleh PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. • Tiada pembangunan dibenarkan dalam zon keselamatan (KESBAN) 20 meter dari garis sempadan negara, kecuali untuk tujuan keselamatan		
		C. Perumahan C1_Rumah Sesebuah C2_Rumah Berkembar C7_Rumah Kampung	Perumahan dibenarkan untuk kegunaan pemilik: a) Kawasan liputan kediaman tidak boleh lebih daripada satu perlima (1/5) keseluruhan luas tanah atau 2.0 hektar mengikut mana yang lebih kecil (Kanun Tanah Negara, S115(4)).			
		D. Institusi Awam	• Nisbah plot & Ketinggian bangunan tertakluk kepada kluster berkaitan.			
		E. Pengangkutan, Infrastruktur & Utiliti E1_Pengangkutan Darat E4_Jalan E5_Infrastruktur & Utiliti	• Menyediakan kemudahan dan infrastruktur yang secukupnya seperti yang ditetapkan oleh garis panduan semasa dan piawaian yang diguna pakai oleh PBT dan agensi teknikal yang berkaitan.			
		F. Tanah Lapang & Rekreasi F1_I_Kawasan Hijau (KESBAN)	• Mengikut piawaian yang ditetapkan dan tertakluk kepada syarat-syarat teknikal. • Keluasan minima : 10%.			

SEBELUM PINDAAN

9A_4





JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH RT MPKPs 2035

JADUAL 3 : JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 4.3F, RT MPKPs 2035

BP4 PADANG BESAR

Sambungan

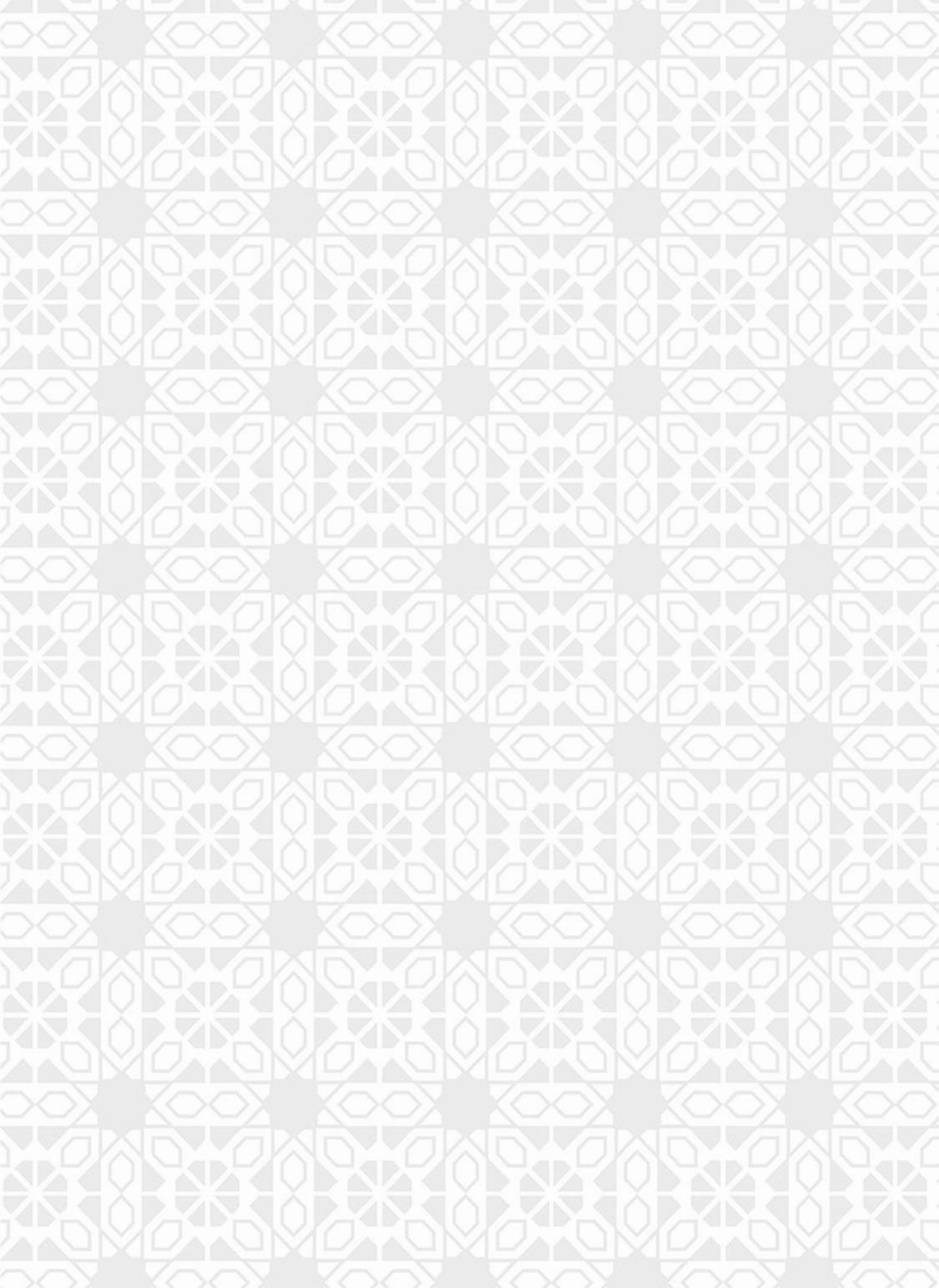
BPK	Tahap Intensiti	Densiti (unit/ekar)	Plinth	Nisbah Plot	Ketinggian (mak.)	
4.3F	KLUSTER PERUMAHAN	Rendah	5 – 30	60%	1 : 2	3 Tingkat

KOLUM I KELAS/AKTIVITI UTAMA	KOLUM II AKTIVITI YANG DIBENARKAN	KOLUM III AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM IV AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN	KOLUM V LAIN-LAIN SYARAT
		AKTIVITI	SYARAT		
C_PERUMAHAN	C1_Rumah Sesebuah C2_Rumah Berkembar C3_Rumah Kluster C4_Rumah Teres C5_Rumah Bertingkat C6_Asrama C7_Rumah Kampung Aktiviti Sedia Ada • Rujuk Jadual II(B)	A_Perdagangan A1_Perkedaian A3_Institusi Swasta (bermotif keuntungan) A3.1_Pendidikan A7_Bangunan Sementara A8_Gerai & Pasar A9_Makanan & Minuman A10_Stesen Minyak (tertakluk kepada kelulusan KPDNHEP) B_Perindustrian B1(A)10_Penghasilan produk kraftangan tenunan dan anyaman. B1(A)11_Lain-lain : Industri kotej makanan. D_Institusi Awam D1_Pendidikan D2_Kesihatan D3_Keagamaan D5_Keselamatan D7_Kemudahan Masyarakat D8_Kegunaan Kerajaan D8.5_Bangunan kegunaan kerajaan/badan berkanun D9_Institusi Sosial (Bermotif Sosial) E_Pengangkutan, Infrastruktur & Utiliti E1_Pengangkutan Darat E1.9_Pick up point/ drop off point E1.10_Tempat Letak Kereta E4_Jalan E5_Infrastruktur & Utiliti F_Tanah Lapang & Rekreasi F1_Tanah Lapang F2.1_Dewan permainan & gelanggang F2.3.1_Dataran/padang terbuka	<ul style="list-style-type: none"> Aktiviti perniagaan untuk keperluan penduduk yang bertumpu di pusat perniagaan tempatan. Aktiviti perdagangan juga dibenarkan di hadapan jalan utama 30 meter: <ol style="list-style-type: none"> Tertakluk kepada kelulusan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT. Industri kotej berasaskan makanan seperti kerepek, kuih-muih, dll untuk menyokong aktiviti ekonomi tempatan dan juga sebagai tarikan pelancongan dibenarkan. Nisbah plot & Ketinggian bangunan tertakluk kepada kluster berkaitan. Menyediakan kemudahan dan infrastruktur yang secukupnya seperti yang ditetapkan oleh garis panduan semasa dan piawaian yang diguna pakai oleh PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. Menyediakan kawasan lapang & rekreasi dengan keluasan minima 10% daripada keluasan tapak. 	Selain Aktiviti Yang Dinyatakan Di Kolum I, II & III	<ul style="list-style-type: none"> Sebarang aktiviti yang bercanggah dengan Kolum I, II dan III perlu mendapat kelulusan khas daripada PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. Untuk pusat perniagaan tempatan : <ul style="list-style-type: none"> Bangunan baharu digalakkan memiliki reka bentuk yang bercirikan identiti warisan tempatan dengan penggunaan skim warna yang dicadangkan. Menggalakkan laluan pejalan kaki berbumbung yang bersambung di antara bangunan dan juga di antara kawasan tarikan utama. <ul style="list-style-type: none"> Menggalakkan penyediaan kemudahan dan laluan pejalan kaki khas bagi golongan kelainan upaya (OKU) dan warga emas serta menerapkan ciri-ciri keselamatan bandar. Pembangunan baharu perlu digalakkan untuk menjurus kepada pembangunan infrastruktur hijau dan mesra alam seperti <ul style="list-style-type: none"> Penerapan amalan mesra alam dalam aktiviti harian; Penggunaan Sistem Penuaian Air Hujan (SPA); Penggunaan teknologi hijau dan energy efficient; Pelaksanaan saliran mesra alam; dan Penerapan reka bentuk bangunan hijau. Komponen perumahan perlu mengikuti garis panduan dan piawaian yang ditetapkan dalam Dasar Perumahan Negeri Perlis dan mana-mana dasar yang telah diluluskan di peringkat negeri dan PBT. Ketinggian dan densiti bagi projek Perumahan Awam dibenarkan mengikut arahan/kelulusan oleh PBN dan PBT. Semua pemajuan/pembangunan perlu mengikut ketetapan akta dan garis panduan/piawaian semasa yang diguna pakai oleh PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan.

SELEPAS PINDAAN

9A_3





- BAHAGIAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN -



DRAF RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS 2035 (PENGUBAHAN)

CADANGAN PENGUBAHAN NO. 2 :

Pindaan Sebahagian Zoning Guna Tanah bagi Blok Perancangan Kecil (BPK) 1.6B: Peta Indeks 8D

Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Cadangan 21 Unit Kediaman Terdiri :

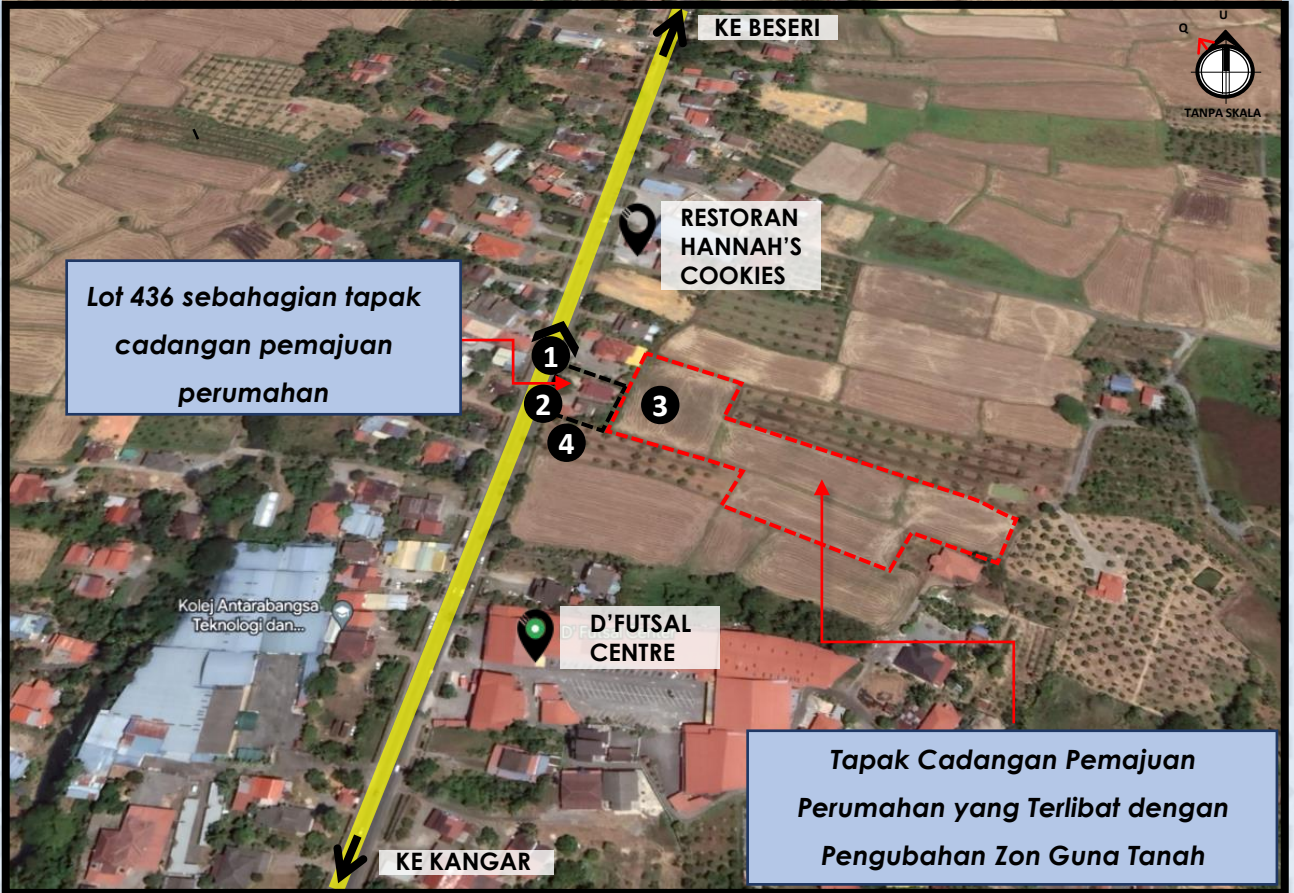
- i) 1 Unit Rumah Banglo Setingkat A
- ii) 2 Unit Rumah Banglo Setingkat B
- iii) 4 Unit Rumah Berkembar Setingkat A
- iv) 8 Unit Rumah Berkembar Setingkat B
- v) 6 Unit Rumah Berkembar Setingkat C

Di atas Tanah Lot 437 (GM 1479), Lot 20966 (GM 2208) & Sebahagian Lot 436 (GM 1015), Tempat Kampong Petal, Mukim Padang Pauh, Perlis. Untuk Widuri Harta Sdn. Bhd.

LATAR BELAKANG CADANGAN PEMAJUAN

LOKASI TAPAK

RAJAH 9 : PETA LOKASI CADANGAN PEMAJUAN OLEH WUDURI HARTA SDN. BHD.



- ❑ Lokasi tapak cadangan pemajuan adalah di sebelah kanan Jalan Kaki Bukit dari arah Kangar yang terletak di dalam Mukim Padang Pauh, Perlis.
- ❑ Tapak ini terletak dalam anggaran 5.1 KM daripada Pusat Bandar Kangar dan 4.6 KM daripada Pekan Beseri.
- ❑ Keadaan semasa di tapak cadangan pemajuan adalah tanah bendang. Keadaan semasa bagi kebanyakan lot-lot tanah bersempadanan dengannya merupakan tanah bendang, kebun tanaman buahan dan rumah kampung.
- ❑ Jumlah keluasan tapak cadangan pemajuan adalah 10,107 meter persegi (2.4975 ekar) dan bersyarat nyata tanah: bendang.



GAMBAR-GAMBAR DI TAPAK CADANGAN



1
Jalan Kaki Bukit (FT 7) di hadapan tapak cadangan pemajuan (menghadap ke ke arah Beseri). Jalan ini adalah akses utama ke tapak tersebut.



2
Rumah kampung sedia ada di atas Lot 436 yang terlibat dengan pengambilan tanah untuk jalan masuk ke cadangan pemajuan.



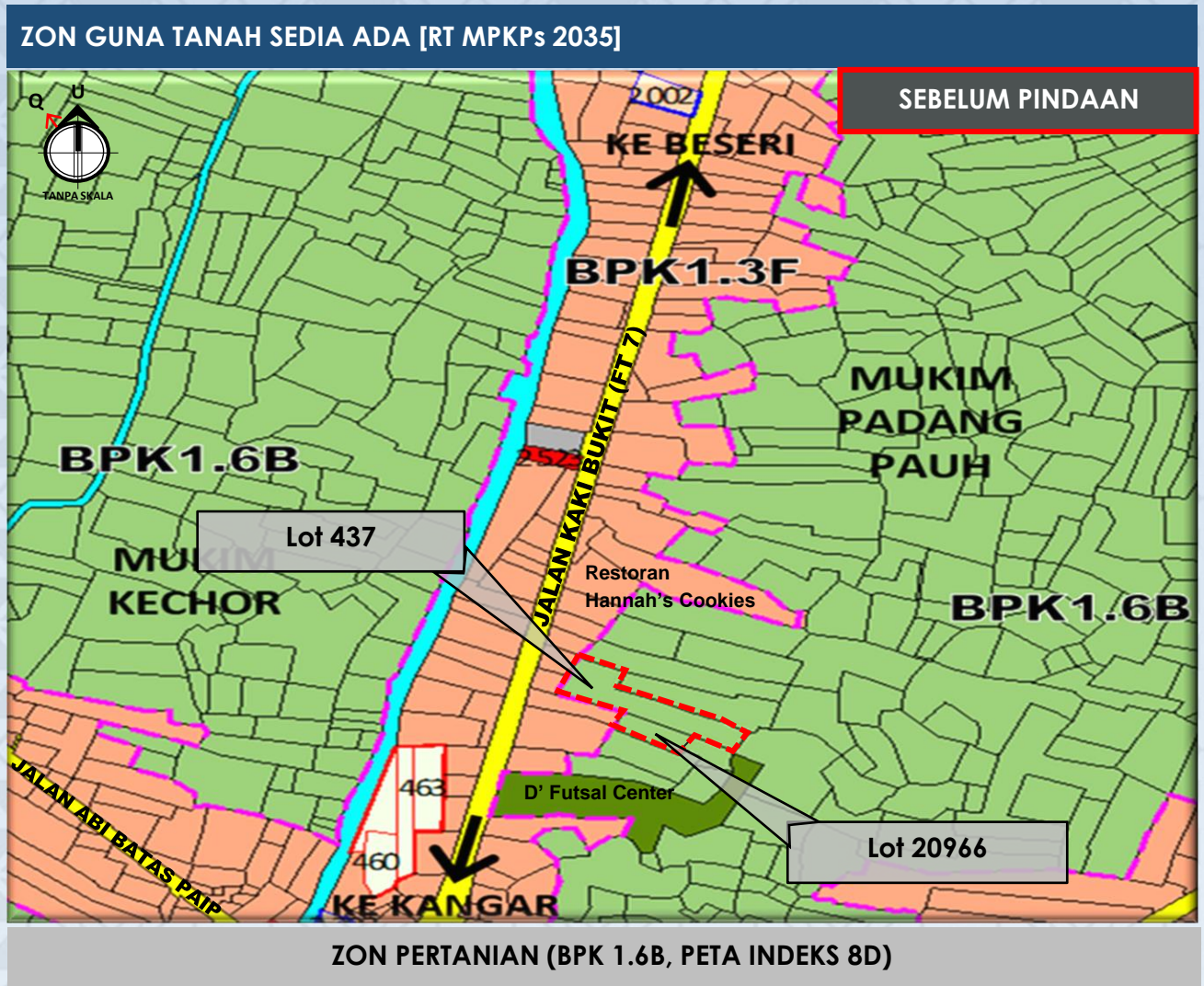
3
Keadaan semasa di tapak cadangan pemajuan yang merupakan sawah padi/ bendang.



4
Keadaan semasa di tanah bersempadanan dengan tapak cadangan pemajuan yang ditanam dengan pokok buah-buahan.

PINDAAN SEBAHAGIAN ZONING GUNA TANAH (ZON PERTANIAN KEPADA ZON PERUMAHAN) BAGI BLOK PERANCANGAN KECIL (BPK) 1.6B, PETA INDEKS 8D

RAJAH 10 : PETA ZON GUNA TANAH BAGI TAPAK CADANGAN PEMAJUAN DAN SEKITARNYA (SEBELUM PINDAAN)



1. Tajuk Pemajuan:

Cadangan 21 Unit Kediaman di atas Tanah Lot 437 (GM 1479), Lot 20966 (GM 2208) & Sebahagian Lot 436 (GM 1015), Tempat Kampong Petal, Mukim Padang Pauh, Perlis, oleh daripada Syarikat Widuri Harta Sdn. Bhd.

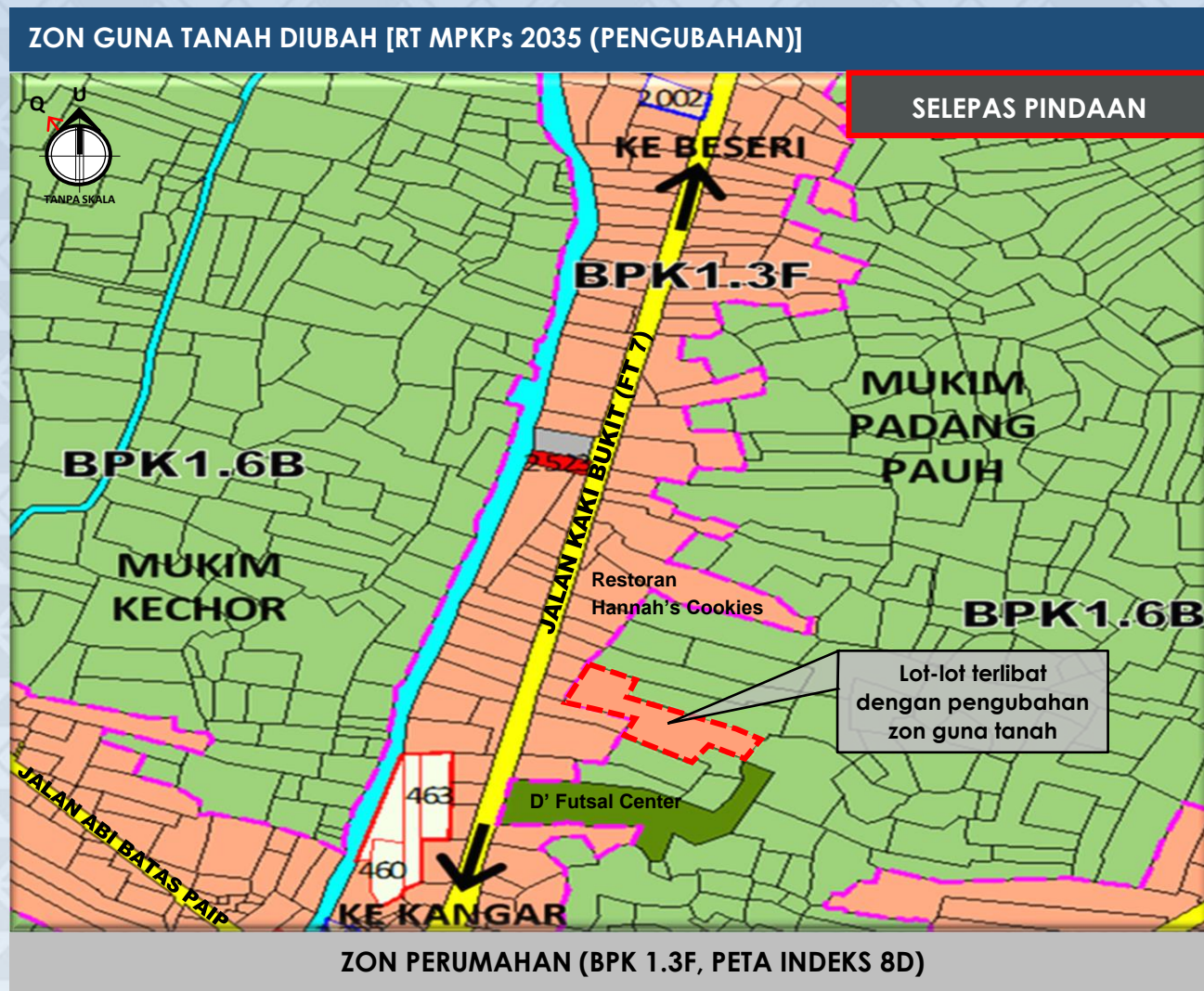
2. Perincian Komponen Cadangan Pembangunan:

21 Unit Kediaman Terdiri :

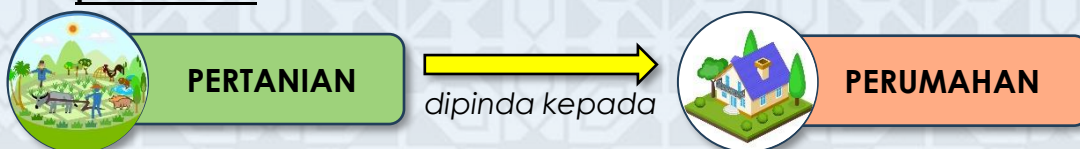
- i) 1 Unit Rumah Banglo Setingkat A
- ii) 2 Unit Rumah Banglo Setingkat B,
- iii) 4 Unit Rumah Berkembar Setingkat A,
- iv) 8 Unit Rumah Berkembar Setingkat B,
- v) 6 Unit Rumah Berkembar Setingkat C
- vi) 1 unit Pencawang Elektrik
- vii) Simpanan Jalan



RAJAH 11 : PETA ZON GUNA TANAH BAGI TAPAK CADANGAN PEMAJUAN DAN SEKITARNYA (SELEPAS PINDAAN)



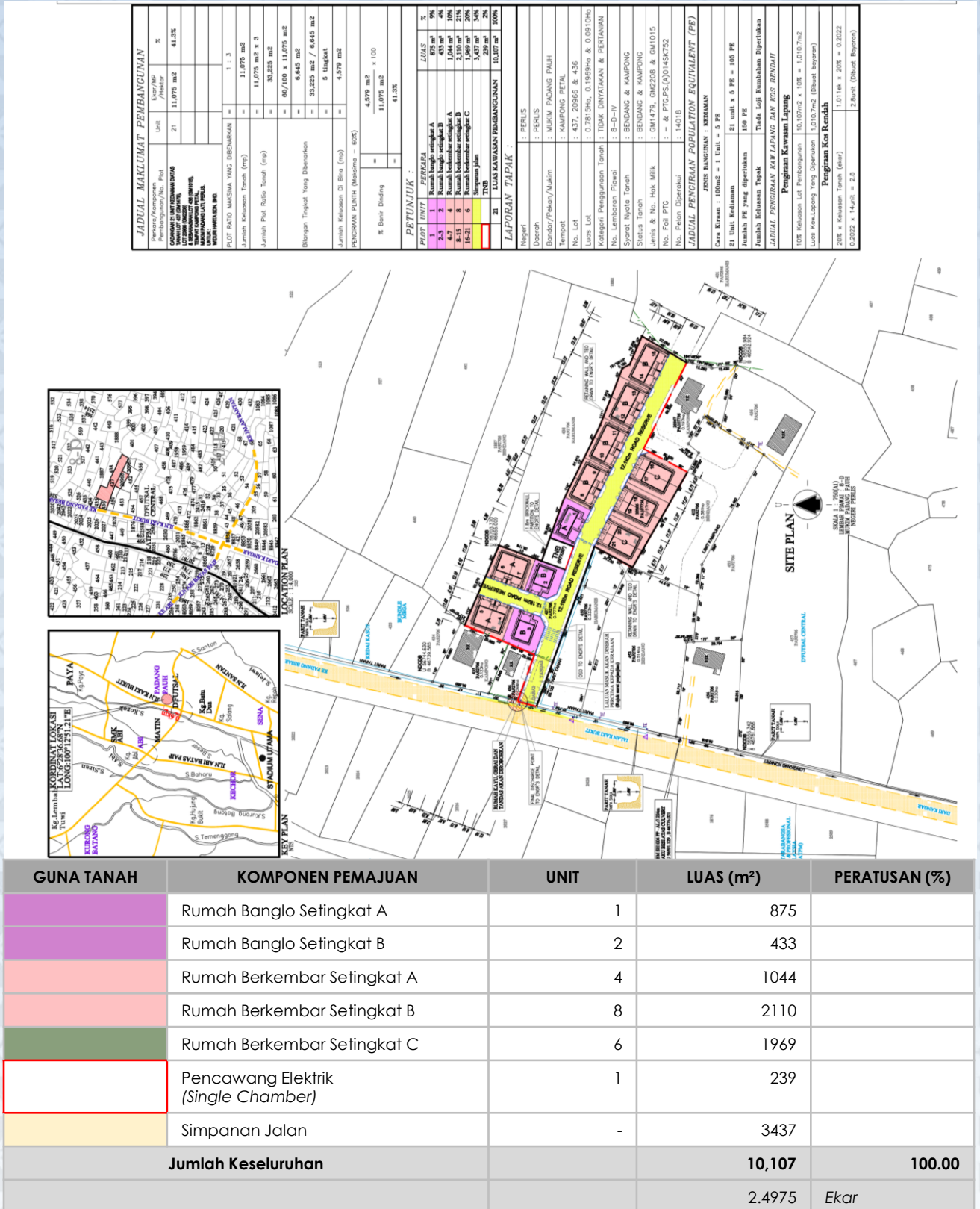
- ❑ Pengubahan ini melibatkan **perubahan zon guna tanah** daripada pertanian kepada perumahan.



- ❑ Selain itu, lot-lot ini yang kini diklusterkan di dalam Blok Perancangan Kecil (BPK) 1.6B (Pertanian) akan ditukar dan diklusterkan di dalam Blok Perancangan Kecil (BPK) 1.3F (Perumahan).
- ❑ Dengan pengubahan ke BPK 1.3F ini, tapak cadangan pemajuan akan dizonkan sebagai zon guna tanah perumahan dengan densiti 31-50 unit/ekar dan had ketinggian bangunan 5 tingkat.

PELAN SUSUNATUR CADANGAN PEMAJUAN

RAJAH 8 : PELAN SUSUNATUR BAGI CADANGAN PEMAJUAN OLEH WIDURI HARTA SDN. BHD.



Sumber: Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) bagi Cadangan 21 Unit Kediaman di atas Tanah Lot 437 (GM 1479), Lot 20966 (GM 2208) & Sebahagian Lot 436 (GM 1015), Tempat Kampung Petal, Mukim Padang Pauh, Perlis. Untuk Widuri Harta Sdn. Bhd.



PERSPEKTIF CADANGAN PEMAJUAN

Illustrasi Rumah Berkembar Setingkat



Illustrasi Rumah Berkembar Dua Tingkat



Illustrasi Rumah Banglo Setingkat



Illustrasi Rumah Banglo Dua Tingkat





JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH RT MPKPs 2035

JADUAL 5 : JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 1.6B, RT MPKPs 2035

BP1 KANGAR

Sambungan

BPK		TAHAP INTENSITI	DENSITI (UNIT/EKAR)	PLINTH	NISBAH PLOT	KETINGGIAN (MAK.)
1.6B		Rendah	5 - 30	40%	1 : 2	3 Tingkat
KOLUM I KELAS/AKTIVITI UTAMA	KOLUM II AKTIVITI YANG DIBENARKAN	KOLUM III AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM IV AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN	KOLUM V LAIN-LAIN SYARAT	
		AKTIVITI	SYARAT			
G_PERTANIAN & PENTERNAKAN	G1_Pertanian Komersial G2_Penternakan Komersial G3_Akuakultur Aktiviti Sedia Ada: • Rujuk Jadual II(B)	A_Perdagangan A1_Perkedaaian A1.1_Runcit A1.2_Borong Runcit A1.4_Perkhidmatan A1.5_Perkhidmatan Khusus A3_Institusi Swasta A5_Bangunan Peningapan AS.4_Rumah Inap Desa AS.7_Chalet A7_Bangunan Sementara A8_Gerai & Pasar A9_Makanan & Minuman A10_Stesen Minyak (tertakluk kepada kelulusan KPDNHEP) A11_Kegunaan Khas (Burung wali)	1) Aktiviti Perkedaaian : • Aktiviti perkedaaian untuk keperluan tempatan dan penjualan hasil pertanian sahaja dibenarkan, dengan syarat tidak menimbulkan kacau ganggu kepada penduduk tempatan. • Juga tertakluk kepada kelulusan dan ketetapan PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. • Ketinggian Maksimum Kedai = 2 tingkat. • Aktiviti perdagangan juga dibenarkan di hadapan jalan utama 30 meter: 1) Tertakluk kepada kelulusan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT. 2) Aktiviti Institusi Swasta Pembangunan untuk tujuan A3 (Institusi Swasta - A3.1 (Pendidikan), A3.2 (Kesihatan) dan AS.4/S.7 (Resort/Inap Desa) dibenarkan bagi mana-mana kawasan yang berpotensi dibangunkan dengan syarat memenuhi <i>performance criteria</i> berikut: 1. Memperoleh kelulusan tukar syarat tanah kepada komersial atau institusi awam/kegunaan awam daripada PBN; 2. Memperoleh Kebenaran Merancang daripada PBT; 3. Nisbah plot & ketinggian bangunan tertakluk kepada kluster berkaitan. 4. Penyediaan akses keluar masuk, infrastruktur, utiliti, kemudahan masyarakat, kawasan lapang dan rekreasi yang secukupnya seperti yang ditetapkan oleh garis panduan semasa dan piawaian yang diguna pakai oleh PBT dan agensi teknikal yang berkaitan.	• Selain Aktiviti Yang Dinyatakan Di Kolum I, II & III • Aktiviti Ternakan Khinzir Adalah Tidak Dibenarkan.	• Sebarang aktiviti yang bercanggah dengan Kolum I, II dan III perlu mendapat kelulusan khas daripada PBN dan agensi teknikal yang berkaitan. • Pembangunan mana-mana kawasan yang berpotensi untuk tujuan pertanian komersial berskala sederhana dibenarkan dengan syarat: 1) Mendapat kelulusan dan penentuan syarat-syarat dan persetujuan agensi teknikal yang berkaitan seperti Jabatan Pertanian, Jabatan Alam Sekitar dan agensi teknikal yang berkaitan. 2) Mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) bagi pendirian bangunan. • Zon penampakan bagi kawasan pertanian/penternakan serta industri sokongan adalah mengikut jenis aktiviti pertanian/penternakan yang dibenarkan, dengan merujuk kepada <i>Guidelines for Siting and Zoning of Industry and Residential Areas, Department of Environment (Okt 2012)</i> . • Pembangunan mana-mana kawasan yang berpotensi untuk tujuan mineral hendaklah dibenarkan dengan syarat: 1. Mendapat kelulusan dan penentuan syarat-syarat dan persetujuan daripada Kerajaan Negeri dan agensi teknikal yang berkaitan. 2. Mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) perlombongan sebelum kerja - kerja perlombongan dijalankan. 3. Mendapat kelulusan daripada Jabatan Alam Sekitar dengan penyediaan Penilaian Awal Tapak (AS-PAT 1-12) dan Laporan Impak Alam Sekitar (EIA). • Semua pemajuan/pembangunan perlu mengikut ketetapan akta dan garis panduan/piawaian semasa yang diguna pakai oleh PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. • Aktiviti penyembelihan skala kecil dibenarkan dengan mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT.	
		B_Perindustrian B1(A)_Industri Ringan Jenis A B1(B)_Industri Ringan Jenis B B2_Industri Sederhana	• Dibenarkan Industri yang berkaitan dengan aktiviti pertanian dan penternakan serta berasaskan sumberjaya tempatan. • Perlu memperoleh kelulusan dan penentuan syarat-syarat dan persetujuan PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. • Semua aktiviti penternakan adalah tertakluk juga kepada Enakmen Perladangan Unggas Negeri Perlis (2006).			

SEBELUM PINDAAN

8D_3





JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH RT MPKPs 2035

JADUAL 6 : JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH BAGI BPK 1.3F, RT MPKPs 2035

BPI KANGAR

RANCANGAN TEMPATAN
MUALIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS 2035



SYIT PIAWAIAN 8D	BPK	AKTIVITI UTAMA
	1.3E	KLUSTER PERUMAHAN_BESERI
	1.3F	KLUSTER PERUMAHAN
	1.6B	KLUSTER PERTANIAN

BPK	TAHAP INTENSITI	DENSITI (UNIT/EKAR)	PLINTH	NISBAH PLOT	KETINGGIAN (MAK.)
1.3E	KLUSTER PERUMAHAN_BESERI	Sederhana Rendah	60%	1 : 4	10 Tingkat
1.3F	KLUSTER PERUMAHAN			1 : 3	5 Tingkat

KOLUM I KELAS/AKTIVITI UTAMA	KOLUM II AKTIVITI YANG DIBENARKAN	KOLUM III AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		KOLUM IV AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN	KOLUM V LAIN-LAIN SYARAT
		AKTIVITI	SYARAT		
C_PERUMAHAN	<p>C1_Rumah Sesebuah C2_Rumah Berkembar C3_Rumah Kluster C4_Rumah Teres C5_Rumah Bertingkat</p> <p>Aktiviti Sedia Ada • Rujuk Jadual II(B)</p>	<p>A_Perdagangan A1_Perkedai A3_Institusi Swasta (Bermotif Keuntungan) A3.1_Pendidikan A5_Bangunan Penginapan A5.1_Hotel A5.2_Motel A5.4_Rumah Inap Desa A5.5_Rumah Rehat A5.6_Asrama A5.7_Chalet A7_Bangunan Sementara A8_Gerai & Pasar A9_Makanan & Minuman A10_Stesen Minyak (Tertakluk Kepada Kelulusan KPDPNHEP)</p> <p>B_Perindustrian B1(A)10_Penghasilan Produk Kraftangan Tenunan dan Anyaman. B1(A)11_Lain-lain : Industri Kotej Makanan.</p> <p>D_Institusi Awam D1_Pendidikan D2_Kesihatan D3_Keagamaan D5_Keselamatan D7_Kemudahan Masyarakat D8_Kegunaan Kerajaan D8.5_Bangunan Kegunaan Kerajaan/Badan berkanun D9_Institusi Sosial (Bermotif Sosial)</p> <p>E_Pengangkutan, Infrastruktur & Utiliti E1_Pengangkutan Darat E1.9_Pick up point/drop off point E1.10_Tempat Letak Kereta E4_Jalan E5_Infrastruktur & Utiliti</p> <p>F_Tanah Lapang & Rekreasi F1_Tanah Lapang F2.1_Dewan Permainan & Gelanggang F2.3.1_Dataran/ Padang Terbuka</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aktiviti perniagaan untuk keperluan penduduk yang bertumpu di pusat perniagaan tempatan. Aktiviti perdagangan juga dibenarkan di hadapan jalan utama 30 meter: 1) Tertakluk kepada kelulusan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT. Industri kotej berasaskan makanan seperti kerepek, kuih-muih, dll untuk menyokong aktiviti ekonomi tempatan dan juga sebagai tarikan pelancongan dibenarkan. Nisbah plot & Ketinggian bangunan tertakluk kepada kluster berkaitan. Menyediakan kemudahan dan infrastruktur yang secukupnya seperti yang ditetapkan oleh garis panduan semasa dan piawaian yang diguna pakai oleh PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. Menyediakan kawasan lapang & rekreasi dengan keluasan minima 10% daripada keluasan tapak. 	<p>Selain Aktiviti Yang Dinyatakan Di Kolum I, II & III</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sebarang aktiviti yang bercanggah dengan Kolum I, II dan III perlu mendapat kelulusan khas daripada PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan. Untuk pusat perniagaan tempatan : <ul style="list-style-type: none"> Bangunan baharu digalakkan memiliki reka bentuk yang bercirikan identiti warisan tempatan dengan penggunaan skim warna yang dicadangkan. Menggalakkan laluan pejalan kaki berbumbung yang bersambung di antara bangunan dan juga di antara kawasan tarikan utama. Menggalakkan penyediaan kemudahan dan laluan pejalan kaki khas bagi golongan kelainan upaya (OKU) dan warga emas serta menerapkan ciri-ciri keselamatan bandar. Pembangunan baharu perlu digalakkan untuk menjurus kepada pembangunan infrastruktur hijau dan mesra alam seperti <ul style="list-style-type: none"> Penerapan amalan mesra alam dalam aktiviti harian; Penggunaan Sistem Penuaian Air Hujan (SPA); Penggunaan teknologi hijau dan energy efficient; Pelaksanaan saliran mesra alam; dan Penerapan reka bentuk bangunan hijau. Komponen perumahan perlu mengikut garis panduan dan piawaian yang ditetapkan dalam Dasar Perumahan Negeri Perlis dan mana-mana dasar yang telah diluluskan di peringkat negeri dan PBT. Ketinggian dan densiti bagi projek Perumahan Awam dibenarkan mengikut arahan/kelulusan oleh PBN dan PBT. Semua pemajuan/pembangunan perlu mengikut ketetapan akta dan garis panduan/piawaian semasa yang diguna pakai oleh PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan.

SELEPAS PINDAAN

8D_2



9. PENUTUP

PERANAN ANDA



Memberi maklumbalas bantahan, cadangan atau pandangan di dalam perancangan pembangunan bagi memajukan Negeri Perlis dan menjaga kepentingan komuniti dan alam sekitar.



Sebarang bantahan, pandangan dan cadangan boleh dikemukakan melalui Borang Bantahan Awam dan dikembalikan melalui serahan tangan atau pos atau e-mel kepada :

PENGARAH
JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN BANDAR
MAJLIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS
NO. 129, PERSIARAN JUBLI EMAS
01000 KANGAR
PERLIS

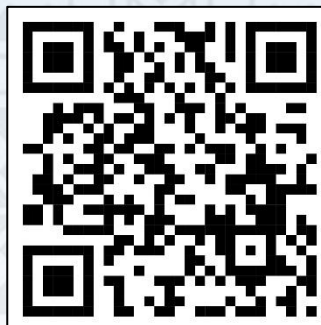
(email: perancang.mpkangar@gmail.com)

Layari laman sesawang berikut untuk
mendapatkan maklumat secara dalam talian:-

<https://www.mpkangar.gov.my>

<https://planmalaysia.perlis.gov.my>

Sila imbas kod QR untuk mendapatkan
dokumen program publisiti dan penyertaan awam ini





TERIMA KASIH DI ATAS PENYERTAAN ANDA

KE ARAH MEREALISASIKAN WAWASAN

**“PERLIS NEGERI BANDARAYA,
KANGAR BANDARAYA SEJAHTERA”**

MENJELANG TAHUN 2035

DISEDIAKAN SECARA KERJASAMA:



MAJLIS PERBANDARAN KANGAR, PERLIS

PLAN Malaysia@Perlis

(JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA NEGERI PERLIS)

