



PLANMalaysia Perak
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Perak Darul Ridzuan)

DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH HILIR PERAK 2035 (PENGUBAHAN)



ISI KANDUNGAN

1.0 PENDAHULUAN

- 1.1 PENGENALAN RANCANGAN TEMPATAN
- 1.2 KEPERLUAN PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN DAERAH HILIR PERAK 2035 (PENGUBAHAN)
- 1.3 PROSES PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN PENGUBAHAN
- 1.4 PENYEDIAAN DOKUMEN DRAF RTDHP 2035 (PENGUBAHAN)
- 1.5 LATAR BELAKANG KAWASAN RTDHP 2035

2.0 LATAR BELAKANG KAJIAN

- 2.1 LOKASI DAN KELUASAN
- 2.2 ZON GUNA TANAH SEMASA BERDASARKAN RTDHP 2035
- 2.3 ISU DAN POTENSI

3.0 CADANGAN PENGUBAHAN DAN JUSTIFIKASI

- 3.1 CADANGAN PENGUBAHAN KESELURUHAN
 - 3.1.1 PERUBAHAN KELUASAN KAWASAN
 - 3.1.2 PENGUBAHAN ZON GUNA TANAH
- 3.2 ZON GUNA TANAH SEMASA BAGI BP 1 : DURIAN SEBATANG
 - 3.2.1 CADANGAN DAN JUSTIFIKASI BPK 1.1 : BANDAR TELUK INTAN (SEKSYEN D)

4.0 KESIMPULAN

m/s

1-1

1-1

1-2

1-3

1-3

2-1

2-1

2-3

3-1

3-1

3-2

3-3

3-5

4-1

SENARAI JADUAL

Jadual 1.1	: Keluasan Blok Perancangan (BP) Daerah Hilir Perak 2035
Jadual 2.1	: Zon Guna Tanah Semasa Daerah Hilir Perak RTDHP 2035
Jadual 3.1	: Penyataan Perkara Yang Diubah
Jadual 3.2	: Keluasan Kawasan Yang Terlibat Dengan Pengubahan
Jadual 3.3	: Pengubahan Pelan Cadangan
Jadual 3.4	: Pengubahan Zon Guna Tanah
Jadual 3.5	: Zon Guna Tanah Semasa BP 1 : Durian Sebatang
Jadual 3.6	: Unjuran Penduduk BP 1 : Durian Sebatang
Jadual 3.7	: Taburan Keluasan BPK
Jadual 3.8	: Cadangan Pengubahan Zon Guna Tanah BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)

m/s

1-4
2-1
3-1
3-1
3-2
3-2
3-3
3-3
3-3
3-5

SENARAI RAJAH

Rajah 1.1	: Carta Proses Penyediaan Draf Rancangan Tempatan Daerah Hilir Perak (Pengubahan)	1-2
Rajah 1.2	: Pelan Zon Guna Tanah Blok Perancangan (BP) Daerah Hilir Perak 2035	1-4
Rajah 2.1	: Pelan Zon Guna Tanah Semasa RTDHP 2035	2-2
Rajah 3.1	: Pelan Zon Guna Tanah Semasa BP 1 : Durian Sebatang	3-4
Rajah 3.2	: Pelan Zon Guna Tanah Semasa BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)	3-6
Rajah 3.3	: Pelan Zon Guna Tanah Semasa BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)	3-7
Rajah 3.4	: Pelan Cadangan Zon Guna Tanah Draf RTDHP (Pengubahan) BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)	3-8

m/s



1.0 PENDAHULUAN

- 1.1 PENGENALAN RANCANGAN TEMPATAN
- 1.2 KEPERLUAN PENYEDIAAN DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH HILIR PERAK 2035 (PENGUBAHAN)
- 1.3 PROSES PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN PENGUBAHAN
- 1.4 PENYEDIAAN DOKUMEN RTDHP 2035 (PENGUBAHAN)
- 1.5 LATAR BELAKANG KAWASAN RTDHP 2035





1.0 PENDAHULUAN

Draf Rancangan Tempatan Daerah Hilir Perak (RTDHP) 2035 (Pengubahan) disediakan berdasarkan subseksyen 16(3) Akta 172. RTDHP 2035 (Pengubahan) merujuk kepada pindaan Rancangan Tempatan sedia ada yang melibatkan sebahagian kawasan atau kandungannya.

1.1 Pengenalan Rancangan Tempatan

Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) disediakan berdasarkan Seksyen 12, Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) bagi membuat pindaan terhadap peruntukan dan cadangan guna tanah tertentu dalam RTDHP 2035 yang telah diwartakan, selaras dengan keperluan pembangunan semasa serta perubahan dasar, keperluan komuniti dan keperluan perancangan daerah. Pengubahan ini bertujuan untuk memastikan kandungan Rancangan Tempatan sentiasa relevan dan dapat menyokong hala tuju pembangunan daerah Hilir Perak.

RTDHP 2035 telah diwarta dan diterima pakai oleh pihak Majlis Perbandaran Teluk Intan (MPTI) melalui dokumen **Warta Kerajaan Negeri Perak No. 1776 bertarikh 18 Mei 2023**. RTDHP 2035 juga merupakan instrumen yang penting dan menjadi rujukan serta panduan pelbagai pihak agensi pelaksana di peringkat daerah, negeri dan persekutuan dalam usaha untuk membangunkan daerah Hilir Perak sebagai pusat agromakanan dan industri pertanian berteknologi tinggi negeri Perak

1.2 Keperluan Penyediaan Draf Rancangan Tempatan Daerah Hilir Perak 2035 (Pengubahan)

Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) disediakan untuk memenuhi keperluan perkara-perkara berikut :

- Pengubahan zon guna tanah daripada **zon perumahan kepada zon industri** melibatkan Blok Perancangan (BP) 1 : Durian Sebatang serta Blok Perancangan Kecil (BPK) 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D).
- Perubahan keluasan bagi sebahagian zon guna tanah turut memberi kesan terhadap jumlah keluasan keseluruhan zon guna tanah di dalam daerah, khususnya melibatkan setiap Blok Perancangan (BP) dan Blok Perancangan Kecil (BPK).





1.3 Proses Penyediaan Rancangan Tempatan Pengubahan

Peringkat 1:

MOBILISASI

Inisiatif Meminda RT Oleh PBPT/ Arahan JPN

Kertas Cadangan

Publisiti Awal/ Representasi

Peringkat 2 :

PENYEDIAAN DRAF RT

Draf RT Pengubahan

Peringkat 3 :

**PEMERIKSAAN,
SIASATAN &
PENDENGARAN**

Publisiti Draf RT
Seksyen 13(1)/ Kaedah 8

Terima Bantahan/ Representasi

Tiada Bantahan/ Representasi

Laporan Publisiti dan Penyertaan Awam
Kaedah 8(4)

Perakuan Majlis Penuh
Seksyen 14(1)

Mesyuarat JSTP
Kaedah 9 dan Kaedah 10

Laporan Jawatankuasa Siasatan Tempatan dan Pendengaran
Kaedah 10(7)

Peringkat 4 :

**KELULUSAN/
PENOLAKAN DAN
PEWARTAAN**

Perakuan Majlis Penuh

Persetujuan JPN
Seksyen 15(1)/ Kaedah 11

Persetujuan PBN
Seksyen 15(1C)/ Kaedah 13(3)

Pewartaan
Seksyen 15(4)/ Kaedah 13(4)



Rajah 1.1 : Carta Proses Penyediaan
Draf Rancangan Tempatan Daerah Hilir Perak (Pengubahan)



1.4 Penyediaan Dokumen Draf RTDHP 2035 (Pengubahan)

Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) perlu disediakan adalah kerana terdapat cadangan pembangunan yang bercanggah dengan zon guna tanah yang diwartakan dalam rancangan pemajuan tersebut. Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) turut diperlukan bagi memastikan perancangan dan kawalan pembangunan yang dilaksanakan pada masa hadapan adalah merujuk kepada zon guna tanah yang baharu.

Cadangan penyediaan Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) ini juga telah dipertimbangkan di dalam mesyuarat Jawatankuasa Penyelarasan Teknikal kepada Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) Perak Bil. 4/2026 pada 11 Ogos 2026 yang telah bersetuju kertas cadangan ini diangkat ke Mesyuarat JPN Bil. 4/2026 manakala mesyuarat JPN Perak Bil. 4/2026 juga telah bersetuju dengan cadangan pengubahan dalam Draf Rancangan Tempatan Daerah Hilir Perak 2035 (Pengubahan).

Proses bagi Draf RTDHP (Pengubahan) melibatkan semakan dan pengemaskinian cadangan guna tanah, zon perancangan, dasar serta strategi pembangunan berdasarkan keperluan semasa dan perkembangan kawasan. Penyediaan dokumen ini bertujuan memastikan perancangan pembangunan daerah kekal relevan, teratur dan selaras dengan dasar serta hala tuju pembangunan negeri dan negara.

1.5 Latar Belakang Kawasan RTDHP 2035

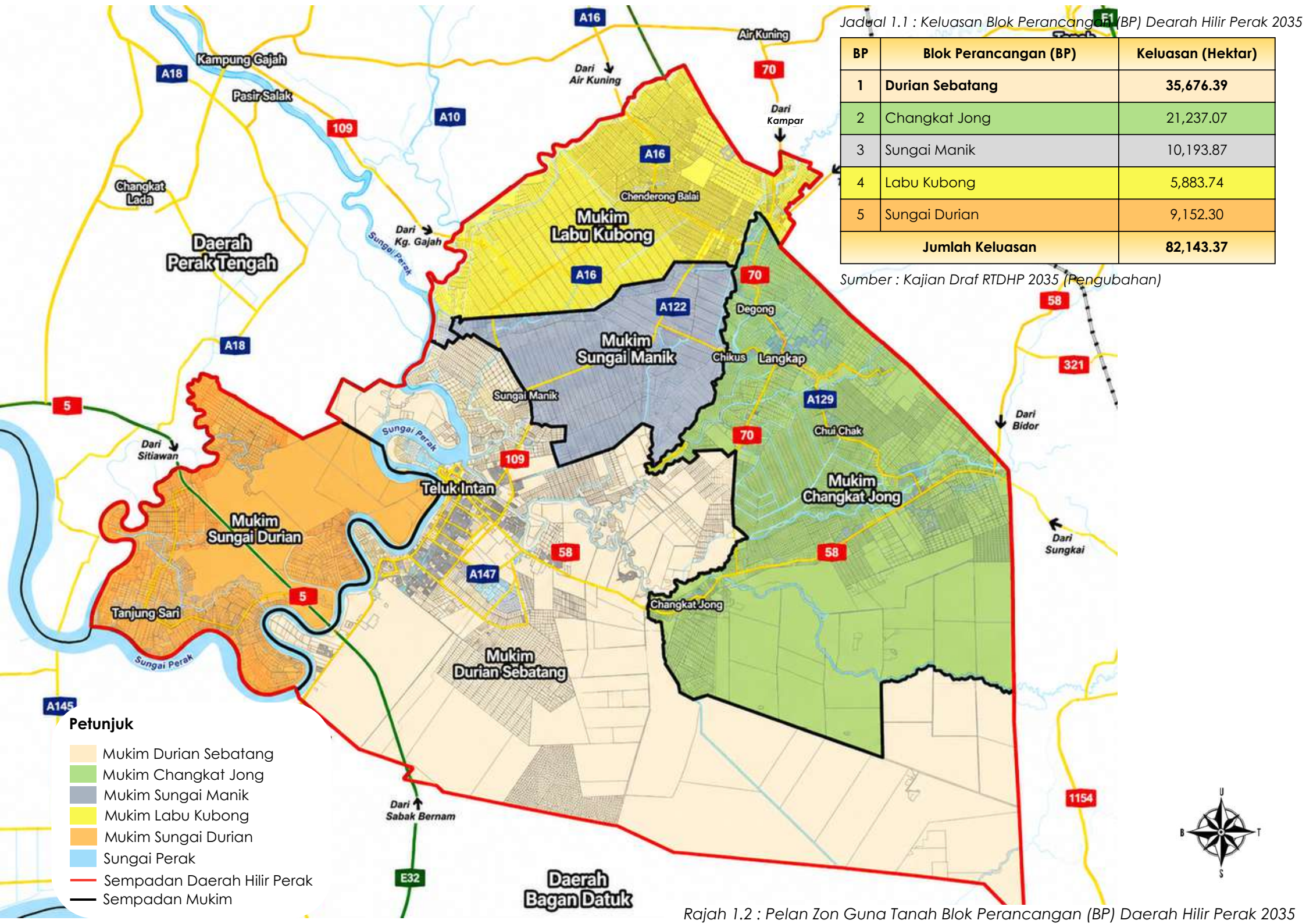
Kawasan RTDHP 2035 terletak di bahagian selatan Negeri Perak meliputi lima mukim iaitu Durian Sebatang, Changkat Jong, Sungai Manik, Labu Kubong dan Sungai Durian. RTDHP 2035 merangkumi sebahagian kawasan pentadbiran MPTI seluas 82,143.37 hektar (3.91%) daripada keluasan negeri Perak dan daerah kedua terkecil.

Daerah Hilir Perak terletak di selatan Negeri Perak yang bersempadan dengan daerah Perak Tengah dan Manjung (di bahagian utara), daerah Bagan Datuk (Bahagian Selatan), daerah Batang Padang (di bahagian timur) serta Selat Melaka (di bahagian barat).

RT ini mengandungi cadangan projek atau program bagi tujuan meningkatkan kualiti hidup masyarakat setempat, ekonomi, sosial dan persekitaran fizikal daerah Hilir Perak. Cadangan projek dan program yang dibuat memerlukan mekanisme polaksanaan dan pemantauan yang strategik bagi memastikan cadangan ini dapat direalisasikan.

RTDHP 2035 merupakan instrumen yang penting dan menjadi rujukan serta panduan pelbagai pihak agensi pelaksana di peringkat daerah, negeri dan persekutuan dalam usaha untuk membangunkan daerah Hilir Perak 2035 sebagai pusat agromakanan dan industri pertanian berteknologi tinggi negeri Perak.





2.0 LATAR BELAKANG KAJIAN

- 2.1 LOKASI DAN KELUASAN
- 2.2 ZON GUNA TANAH SEMASA BERDASARKAN RTDHP 2035
- 2.3 ISU DAN POTENSI
 - 2.3.1 BPK 1.1 : BANDAR TELUK INTAN (SEKSYEN D)



2.0 LATAR BELAKANG KAJIAN

2.1 Lokasi dan Keluasan

Kawasan kajian terletak dalam mukim Durian Sebatang, daerah Hilir Perak. Kedudukan kawasan kajian berhampiran dengan daerah Bagan Datuk, Manjung, Perak Tengah dan daerah Sabak Bernam, Selangor.

Kawasan kajian bagi Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) meliputi perubahan 1 kawasan zon guna tanah perumahan kepada industri. Keseluruhan kawasan kajian dianggarkan seluas 51.68 hektar (127.70 ekar).

2.2 Zon Guna Tanah Semasa Berdasarkan RTDHP 2035

Jadual 2.1 : Zon Guna Tanah Semasa Daerah Hilir Perak Berdasarkan RTDHP 2035

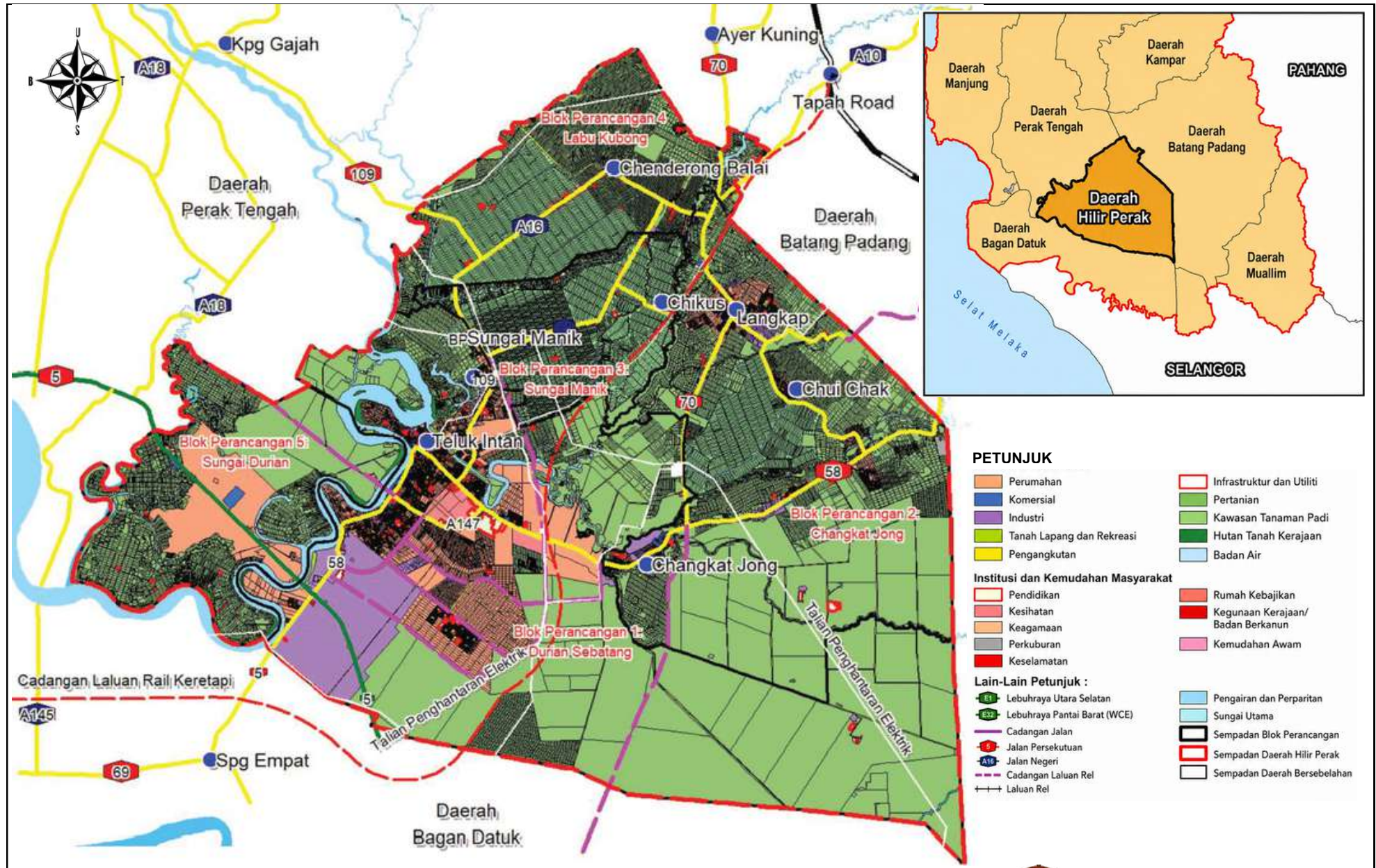
Zon Gunatanah	Keluasan Asal (Hektar)	Peratus (%)
Perumahan	5,691.48	6.93
Komersial	321.06	0.39
Industri	2,020.28	2.46
Institusi & Kemudahan Masyarakat	919.10	1.12
Tanah Lapang & Rekreasi	259.83	0.32
Infrastruktur & Utiliti	924.53	1.13
Pengangkutan	3,475.89	4.23
Pertanian	64,943.10	79.06
Hutan	357.27	0.43
Badan Air	3,230.83	3.93
Jumlah	82,143.37	100.00

Sumber : Kajian RTDHP 2035 (Pengubahan)





Rajah 2.1 : Pelan Zon Guna Tanah Semasa RTDHP 2035



Sumber : Kajian Draf RTDHP 2035 (Pengubahan)



2.3 Isu dan Potensi

Isu

1 Kekurangan Kawasan Industri Yang Tersusun

Menyebabkan pembangunan aktiviti industri berkembang secara tidak terancang, di samping mengehadkan peluang kemasukan pelaburan baharu serta pengembangan perusahaan sedia ada.

2 Keperluan Infrastruktur Dan Utiliti Industri Perlu Dipertingkatkan

Berhadapan dengan kekangan penyediaan bekalan elektrik, air, telekomunikasi, sistem pembetulan, saluran dan jalan raya yang mampu menyokong aktiviti industri.

3 Hubungan Industri Dan Logistik Perlu Diperkukuhkan

Penggunaan WCE yang belum dimanfaatkan secara optimum sebagai jaringan perhubungan industri dan logistik mengehadkan potensi Teluk Intan sebagai pusat pengeluaran dan pengedaran.

4 Kebergantungan Kepada Industri Berskala Kecil Dan Sederhana

Masih banyak bergantung kepada aktiviti industri berskala kecil dan sederhana, yang mengehadkan kepelbagaian serta perkembangan industri dan berdaya saing.

Potensi

1 Taman Industri Memenuhi Keperluan Semasa Perusahaan

Memenuhi keperluan semasa terhadap penyediaan lot industri bersaiz kecil dan sederhana (*SME Industrial Park*) yang lebih sesuai untuk perusahaan.

2 Pemangkin Pertumbuhan Ekonomi Teluk Intan

Mewujudkan kluster industri baharu yang melengkapkan kawasan industri sedia ada, sekali gus memperkukuhkan struktur guna tanah Bandar Teluk Intan sebagai pusat ekonomi utama.

3 Memperkasa Sektor Pembuatan dan Perindustrian

Penambahan kawasan industri mampu menarik pelaburan baharu serta menggalakkan perkembangan industri tempatan.

4 Pembangunan Pusat Logistik Dan Pengedaran Serantau

Berpotensi menjadi pusat pengumpulan dan pengedaran barangan bagi kawasan sekitar Hilir Perak dengan memanfaatkan jaringan jalan raya dan WCE.



3.0 CADANGAN PENGUBAHAN DAN JUSTIFIKASI

3.1 CADANGAN PENGUBAHAN KESELURUHAN

3.1.1 PERUBAHAN KELUASAN KAWASAN

3.1.2 PENGUBAHAN ZON GUNA TANAH

3.2 ZON GUNA TANAH SEMASA BAGI BP 1 : DURIAN SEBATANG

3.2.1 CADANGAN DAN JUSTIFIKASI BPK 1.1 : BANDAR TELUK INTAN (SEKSYEN D)



3.0 CADANGAN PENGUBAHAN DAN JUSTIFIKASI

3.1 Cadangan Pengubahan Keseluruhan

Secara keseluruhannya, cadangan pengubahan ini melibatkan 2 perkara berikut :

Jadual 3.1 : Penyataan Perkara Yang Diubah

Bil	Cadangan Pengubahan	Kawasan/BPK yang Terlibat
1.	Peta Cadangan	BPK 1.1
2.	Jadual Kelas Kegunaan Tanah	Pindaan kelas kegunaan tanah yang melibatkan perubahan zon guna tanah perancangan

3.1.1 Pengubahan Keluasan Kawasan

Jadual 3.2 : Keluasan Kawasan Yang Terlibat Dengan Pengubahan

Keluasan Keseluruhan Daerah	Kawasan/ BP yang Terlibat	Zon Guna Tanah Terlibat Pengubahan	Luas Asal Keseluruhan (Hektar)	Luas Keseluruhan Yang Terlibat Pengubahan (Hektar)	Luas Keluasan Baharu Kawasan Yang Terlibat Pengubahan	Peratusan Luas Kawasan Yang Terlibat Pengubahan (%)
82,143.37	BP 1 : Durian Sebatang	Industri	1,579.65	51.68 (+)	1,631.33	1.90

Sumber : Merujuk Rajah 2.1





Jadual 3.3 : Pengubahan Pelan Cadangan

Bil	Blok Perancangan (BP)	Keluasan	Bil.Lot /Tapak yang Dipinda	Luas Keseluruhan Yang Terlibat Pengubahan (Hektar)	Peratusan Luas Kawasan Yang Terlibat Pengubahan (%)
1.	BP 1 : Durian Sebatang	35,676.39	1	51.68	0.14

Sumber : Merujuk Rajah 3.3 dan 3.4

3.1.2 Pengubahan Zon Guna Tanah

Pengubahan zon guna tanah di kawasan daerah Hilir Perak

Jadual 3.4 : Pengubahan Zon Guna Tanah

Bil	Mukim	Muka surat RT (Jilid 2)	BPK	Zon Guna Tanah Semasa RTDHP 2035	Zon Guna Tanah RTDHP 2035 (Pengubahan)
1.	BP 1 : Durian Sebatang	2-2	1.1	Perumahan	Industri



3.2 Zon Guna Tanah Semasa Bagi BP 1 : Durian Sebatang

Kawasan kajian terletak di BP 1 : Durian Sebatang merangkumi kawasan seluas 35,675.60 hektar dengan majoriti zon guna tanah adalah pertanian (70.33%), perumahan (13.06%) dan industri (4.43%), merujuk Jadual 3.5 dan Rajah 3.1. Unjuran penduduk bagi BP 1 : Durian Sebatang ini adalah seperti Jadual 3.6 manakala keluasan BPK adalah seperti di dalam Jadual 3.7.

Jadual 3.5 : Zon Guna Tanah Semasa BP 1 : Durian Sebatang

Zon Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Perumahan	4,660.32	13.06
Komersial	167.94	0.47
Industri	1,576.65	4.43
Institusi Dan Kemudahan Masyarakat	622.31	1.74
Tanah Lapang & Rekreasi	153.49	0.43
Infrastruktur & Utiliti	30.83	0.09
Pengangkutan	1,363.74	3.82
Pertanian	25,092.07	70.33
Hutan Simpanan Kekal	155.41	0.44
Badan Air	1,850.63	5.19
Jumlah Keseluruhan	35,676.39	100.00

Sumber : Kajian Draf RTDHP 2035 (Pengubahan)

Jadual 3.6 : Unjuran Penduduk BP 1 : Durian Sebatang

TAHUN	2020	2025	2030	2035
Jumlah Penduduk	104,300	114,010	122,270	129,640

Sumber : Kajian RTDHP 2035 (Pengubahan)

Jadual 3.7 : Taburan Keluasan BPK

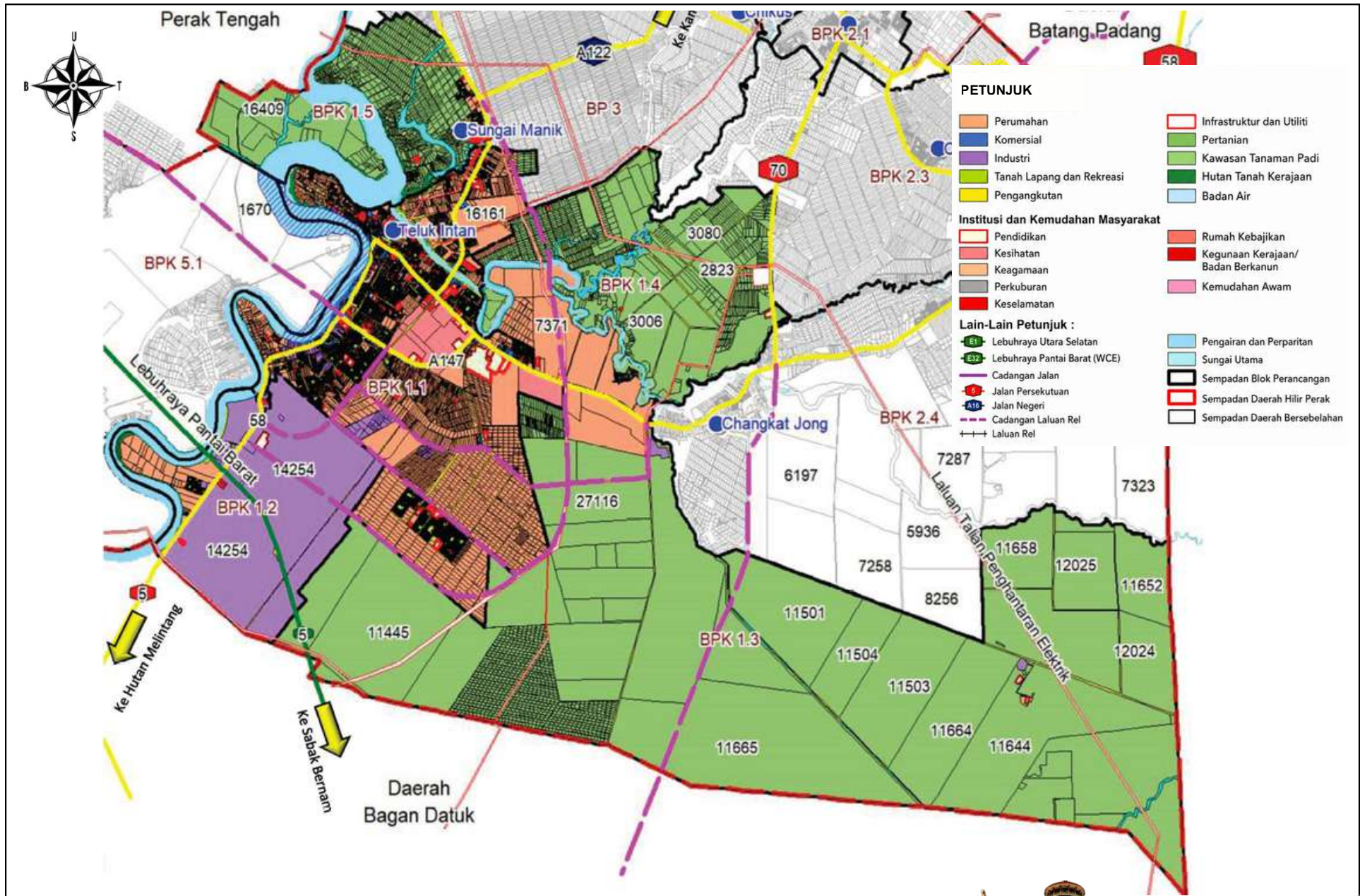
BPK	Kawasan	Keluasan (Hektar)
1.1	Bandar Teluk Intan	6,710.88
1.2	Nova Scottia	3,296.99
1.3	Durian Sebatang Selatan	18,181.09
1.4	Durian Sebatang Timur	4,623.16
1.5	Sungai Tungku	2,863.48
Jumlah Keluasan		35,675.39

Sumber : Kajian RTDHP 2035 (Pengubahan)





Rajah 3.1 : Pelan Zon Guna Tanah Semasa BP 1 : Durian Sebatang



Sumber : Kajian Draf RTDHP 2035 (Pengubahan)



3.2.1 Cadangan dan Justifikasi Pengubahan BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)

Justifikasi pengubahan bagi BP 1 : Durian Sebatang, BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D) dalam Draif RTDHP 2035 (Pengubahan) ini adalah seperti berikut :

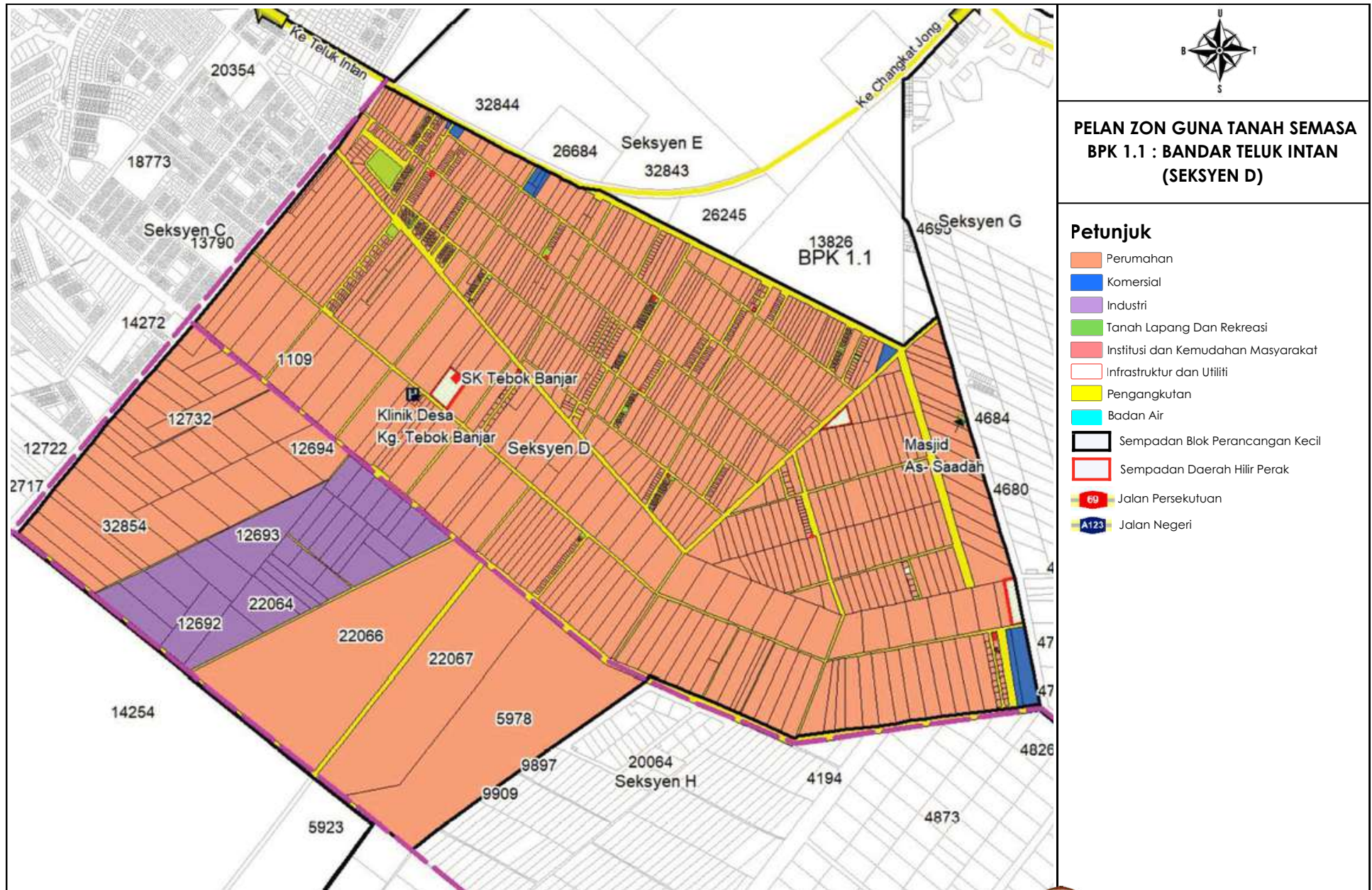
Jadual 3.8 : Cadangan Pengubahan Zon Guna Tanah BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)

Bil	No. Lot	BPK	Pengubahan Zon Guna Tanah		Keluasan (Hektar)	Justifikasi Pengubahan
			Asal	Cadangan		
1.	22066	1.1	Perumahan	Industri	51.68	- Memenuhi keperluan semasa terhadap penyediaan lot industri bersaiz kecil dan sederhana (<i>SME Industrial Park</i>) yang lebih sesuai untuk perusahaan tempatan, industri hiliran, bengkel kejuruteraan, logistik ringan, pemprosesan makanan dan industri sokongan. - Mewujudkan kluster industri baharu yang melengkapkan kawasan industri sedia ada, sekali gus memperkukuhkan struktur guna tanah Bandar Teluk Intan sebagai pusat ekonomi utama. - Penambahan kawasan industri mampu menarik pelaburan baharu serta menggalakkan perkembangan industri tempatan. - Nisbah plot maksimum 1:1 ditetapkan untuk tapak cadangan ini bagi memastikan pembangunan industri dilaksanakan pada intensiti yang bersesuaian dengan kapasiti infrastruktur, utiliti dan rangkaian pengangkutan sedia ada.





Rajah 3.2 : Pelan Zon Guna Tanah Semasa BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)

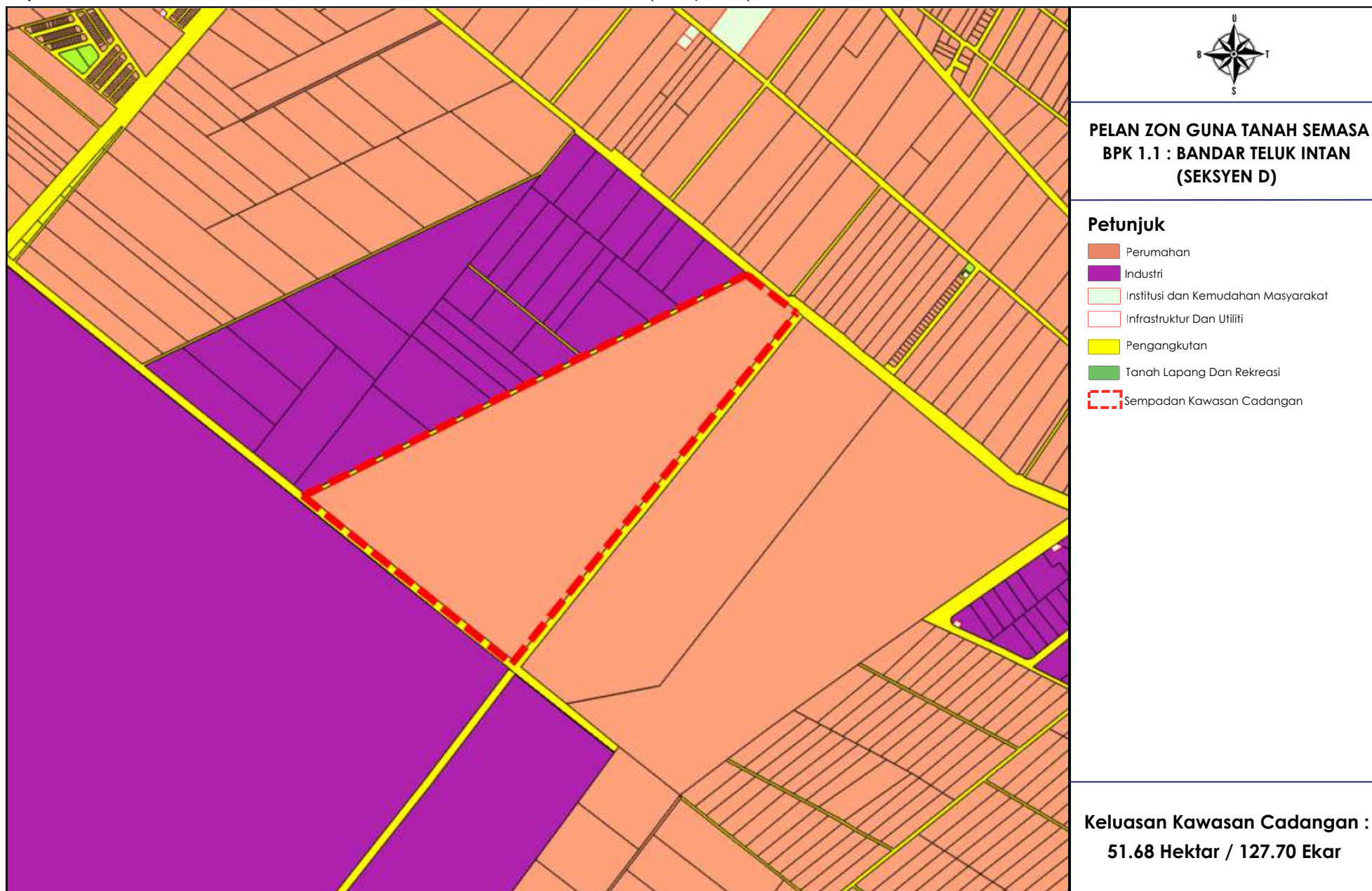


Sumber : Kajian Draf RTDHP 2035 (Pengubahan)





Rajah 3.3 : Pelan Zon Guna Tanah Semasa BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)

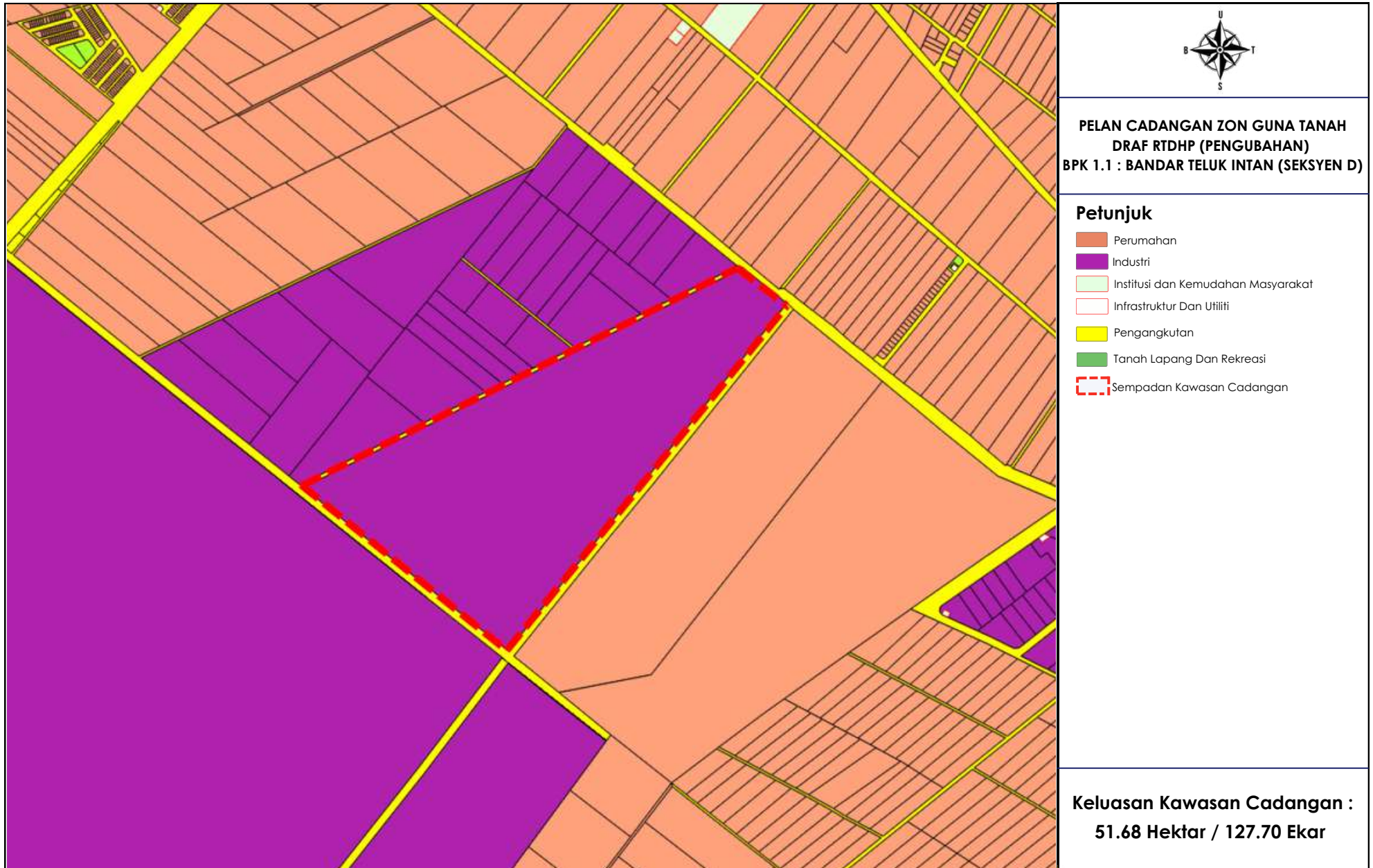


Sumber : Kajian Draf RTDHP 2035 (Pengubahan)





Rajah 3.4 : Pelan Cadangan Zon Guna Tanah Draif RTDHP (Pengubahan) BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)



Sumber : Draif Kajian Draif RTDHP 2035 (Pengubahan)



4.0 KESIMPULAN





4.0 KESIMPULAN

Penyediaan Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) ini adalah selaras dengan peruntukan Akta 172. Serta mengambil kira cadangan pembangunan dan potensi tapak untuk dibangunkan serta mengambil kira dasar-dasar terkini kerajaan.

Laporan Draf RTDHP 2035 (Pengubahan) akan menggantikan sebahagian RTDHP 2035 yang melibatkan aspek-aspek dalam cadangan-cadangan yang telah dikemukakan sahaja iaitu :

1. BP 1 : Durian Sebatang
 - BPK 1.1 : Bandar Teluk Intan (Seksyen D)





Laporan adendum ini merupakan salinan asal program
publisiti dan penyertaan awam bermula pada
10 September 2026 hingga 12 Oktober 2026

DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH

Hilir Perak 2035
(P E N G U B A H A N)



PLANMalaysia Perak
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Perak Darul Ridzuan)

