

DRAF RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

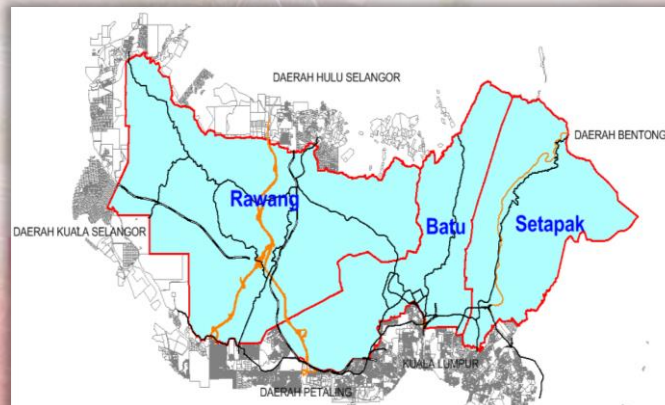


www.mps.gov.my
rancangantempatan2030@mps.gov.my

PUBLISITI AWAL

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

- ❑ Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang 2020 telah diwartakan pada 20hb Januari 2011 No. Warta 141. Majlis Perbandaran Selayang sehingga kini telah mempunyai lima (5) Rancangan Tempatan pengubahan yang telah diwartakan :-
 - i. Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang (Pengubahan 1) 2020 – Diwartakan pada 18 Julai 2013 (No. Warta 2565)
 - ii. Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang (Pengubahan 2) 2020 – Diwartakan pada 13 November 2014 (No. Warta 4906)
 - iii. Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang (Pengubahan 3) 2020 – Diwartakan pada 13 November 2014 (No. Warta 4907)
 - iv. Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang (Pengubahan 4) 2020 – Diwartakan pada 27 April 2017 (No. Warta 1681)
 - v. Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang (Pengubahan 5) 2020 – Dalam Proses Pewartaan
- ❑ Kawasan RT MPS 2020 ini meliputi keseluruhan Daerah Gombak yang telah dibawah pentadbiran MPS. Keluasan keseluruhan kawasan MPS adalah seluas 54,599 hektar.



KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

APA ITU RANCANGAN TEMPATAN?

Rancangan Tempatan adalah satu rancangan jangka panjang yang menentukan arah tuju dan corak pembangunan akan datang bagi sesuatu kawasan.

Rancangan Tempatan merupakan satu dokumen statutori yang disediakan mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172).

HIERARKI RANCANGAN PEMAJUAN

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) memperkenalkan sistem perancangan fizikal yang sistematik yang terbahagi kepada 4 peringkat iaitu :-

RANCANGAN FIZIKAL NEGARA (RFN)
[Peringkat Negara]

RANCANGAN STRUKTUR NEGERI (RSN)
[Peringkat Negeri]

RANCANGAN TEMPATAN (RT)
[Peringkat Daerah/Tempatan]

RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)
[Peringkat Tempatan]

FUNGSI RANCANGAN PEMAJUAN

- ❑ Menterjemahkan dasar dan cadangan yang terkandung dalam Rancangan Struktur Negeri dan lain-lain dokumen cadangan negeri dengan lebih terperinci dari segi kegunaan tanah.
- ❑ Menyediakan garis panduan perancangan terperinci ke arah pembangunan yang selaras dengan saranan Rancangan Struktur Negeri.
- ❑ Menyediakan asas untuk program perancangan dan pembangunan di dalam kawasan Rancangan Tempatan dan menjadi rujukan kepada pelbagai pihak samada kerajaan atau persendirian yang terlibat dalam melaksanakan pemaajuan tanah.

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

TUJUAN PUBLISITI AWAL

Selaras dengan kehendak seksyen 12A (Akta 172), tujuan publisiti awal ini adalah untuk memaklumkan kepada orang ramai khasnya penduduk tempatan mengenai penyediaan Rancangan Tempatan ini dan memberi peluang kepada anda untuk memberi pandangan, cadangan awal, hasrat dan aspirasi untuk diambil kira dalam kajian yang akan dijalankan ini.



PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG / PUNCA KUASA

- ❑ Peruntukan Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976 (Akta 172), Pengubahan, Pembatalan dan Penggantian Rancangan Tempatan boleh dilaksanakan merujuk kepada peruntukan-peruntukan berikut :
 - Seksyen 16 (1) : Pihak Berkuasa Perancang Tempatan boleh bila-bila masa membuat cadangan untuk penggantian terhadap Rancangan Tempatan
 - Seksyen 16 (3) : Prosedur penggantian hendaklah mematuhi keperluan Seksyen 12(8) dan (9), 13, 14 dan 15, Akta 172 iaitu sebagaimana langkah bagi penyediaan Draf Rancangan Tempatan.



PROSES PENYEDIAAN DRAF RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

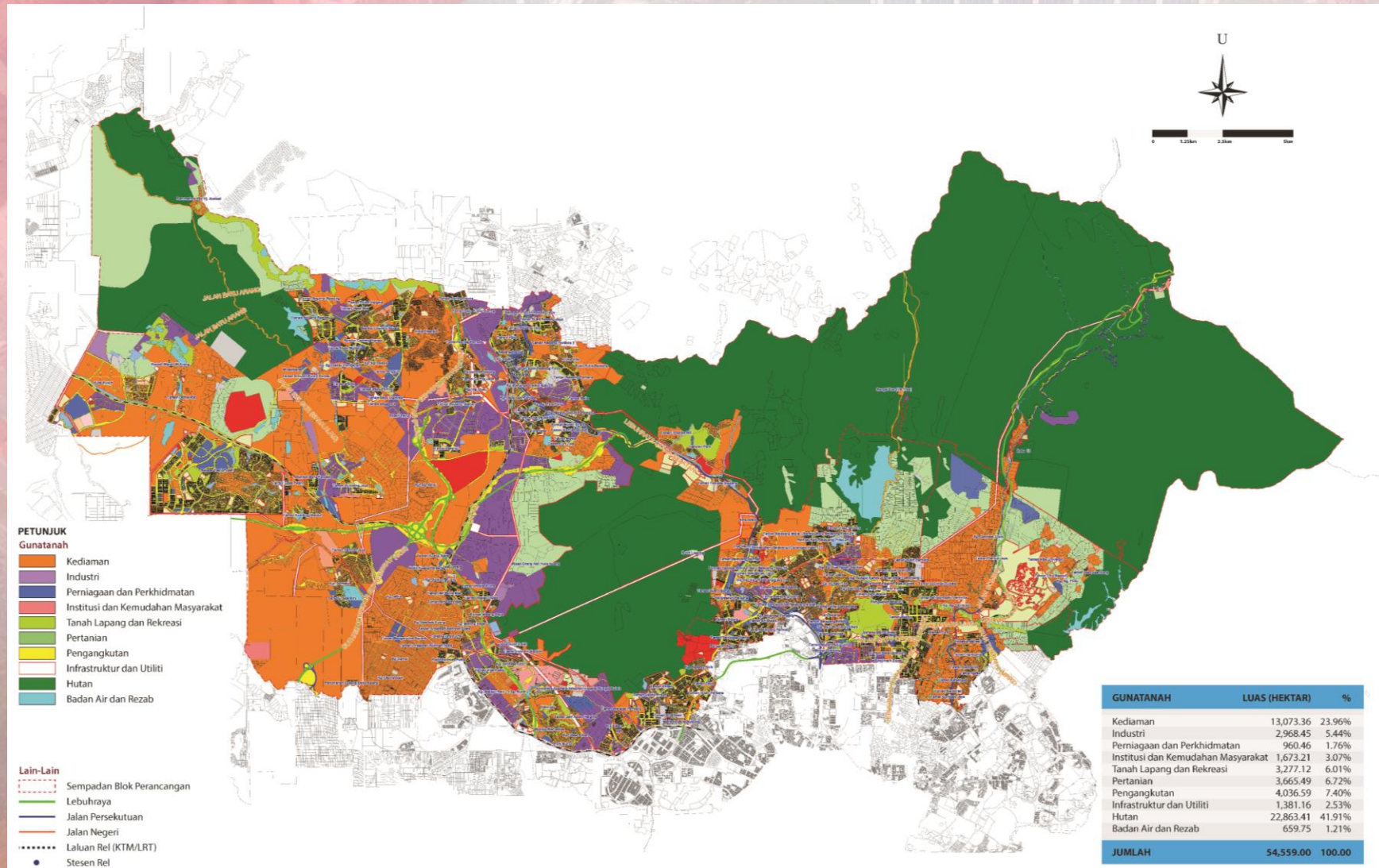


The background is an aerial photograph of a city, showing various buildings, roads, and green spaces. A semi-transparent red overlay covers the entire image. At the bottom, there is a stylized, colorful graphic of a city skyline with buildings in shades of red, orange, and purple. The text is centered in the middle of the image.

PELAN ZON GUNATANA KESELURUHAN

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

PELAN ZON GUNATANAH KESELURUHAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG 2020



An aerial photograph of a city, likely Jakarta, showing a mix of modern high-rise buildings and older, lower-rise structures. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the left side of the image. In the center, there is a large white rectangular area containing the title text. The text is in a bold, red, sans-serif font with a white outline and a slight drop shadow.

PELAN ZON GUNATANAH MENGIKUT BLOK PERANCANGAN (BP)

PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020

BLOK PERANCANGAN (BP) 1 : GOMBAK UTARA

BLOK PERANCANGAN BAHARU



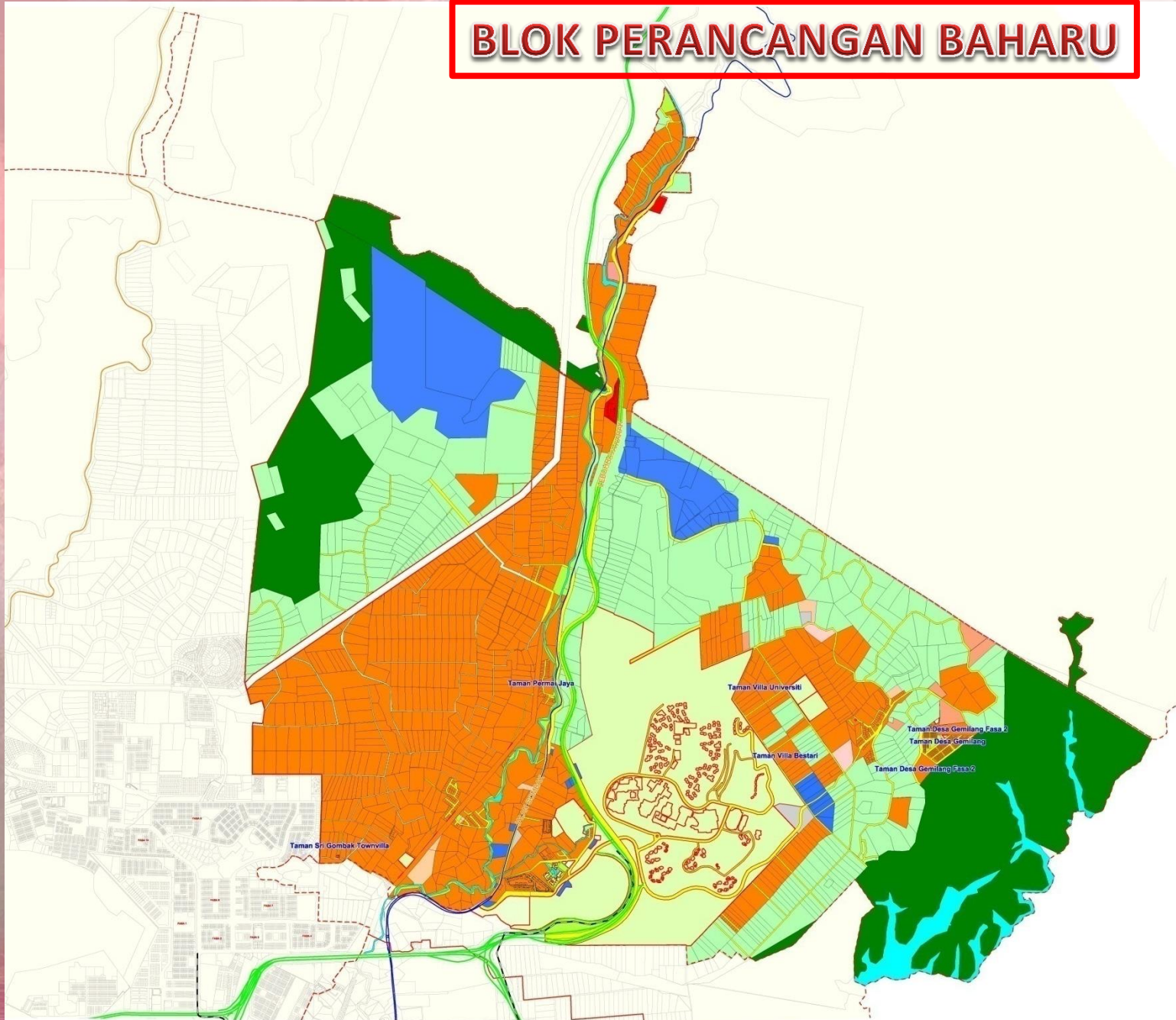
GUNATANAH	LUAS (HEKTAR)	%
Kediaman	861.55	28.30%
Industri	0.00	0.00%
Perniagaan dan Perkhidmatan	171.21	5.62%
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	395.28	12.98%
Tanah Lapang dan Rekreasi	251.69	8.27%
Pertanian	675.27	22.18%
Pengangkutan	118.01	3.88%
Infrastruktur dan Utiliti	24.35	0.80%
Hutan	486.56	15.98%
Badan Air dan Rezab	60.44	1.99%
JUMLAH	3,044.35	100.00

PETUNJUK Gunatanah

	Kediaman
	Industri
	Perniagaan dan Perkhidmatan
	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
	Tanah Lapang dan Rekreasi
	Pertanian
	Pengangkutan
	Infrastruktur dan Utiliti
	Hutan
	Badan Air dan Rezab

Lain-Lain

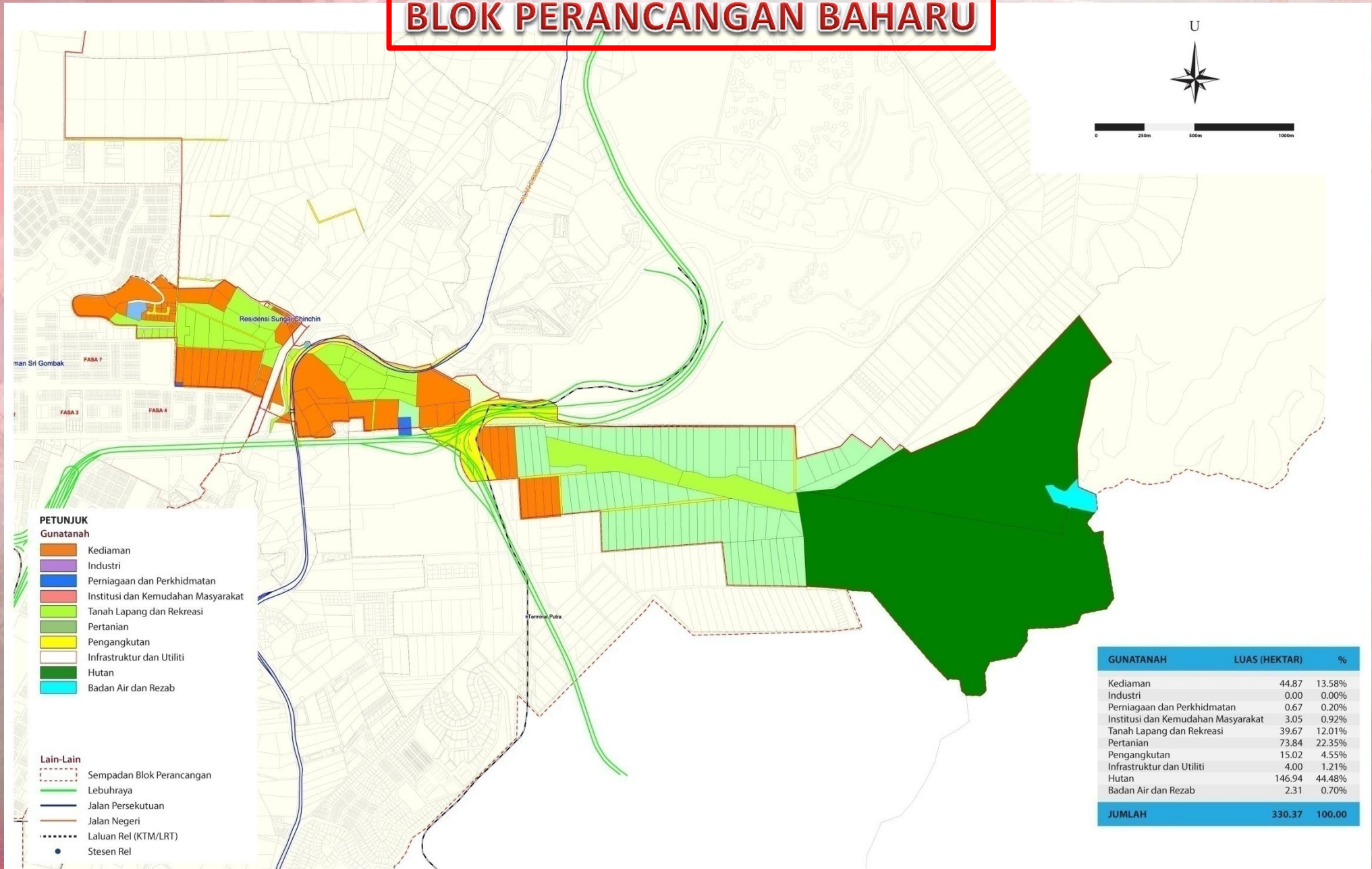
	Sempadan Blok Perancangan
	Lebuhraya
	Jalan Persekutuan
	Jalan Negeri
	Laluan Rel (KTM/LRT)
	Stesen Rel



PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020

BLOK PERANCANGAN (BP) 2 : PERMATANG KUARZA

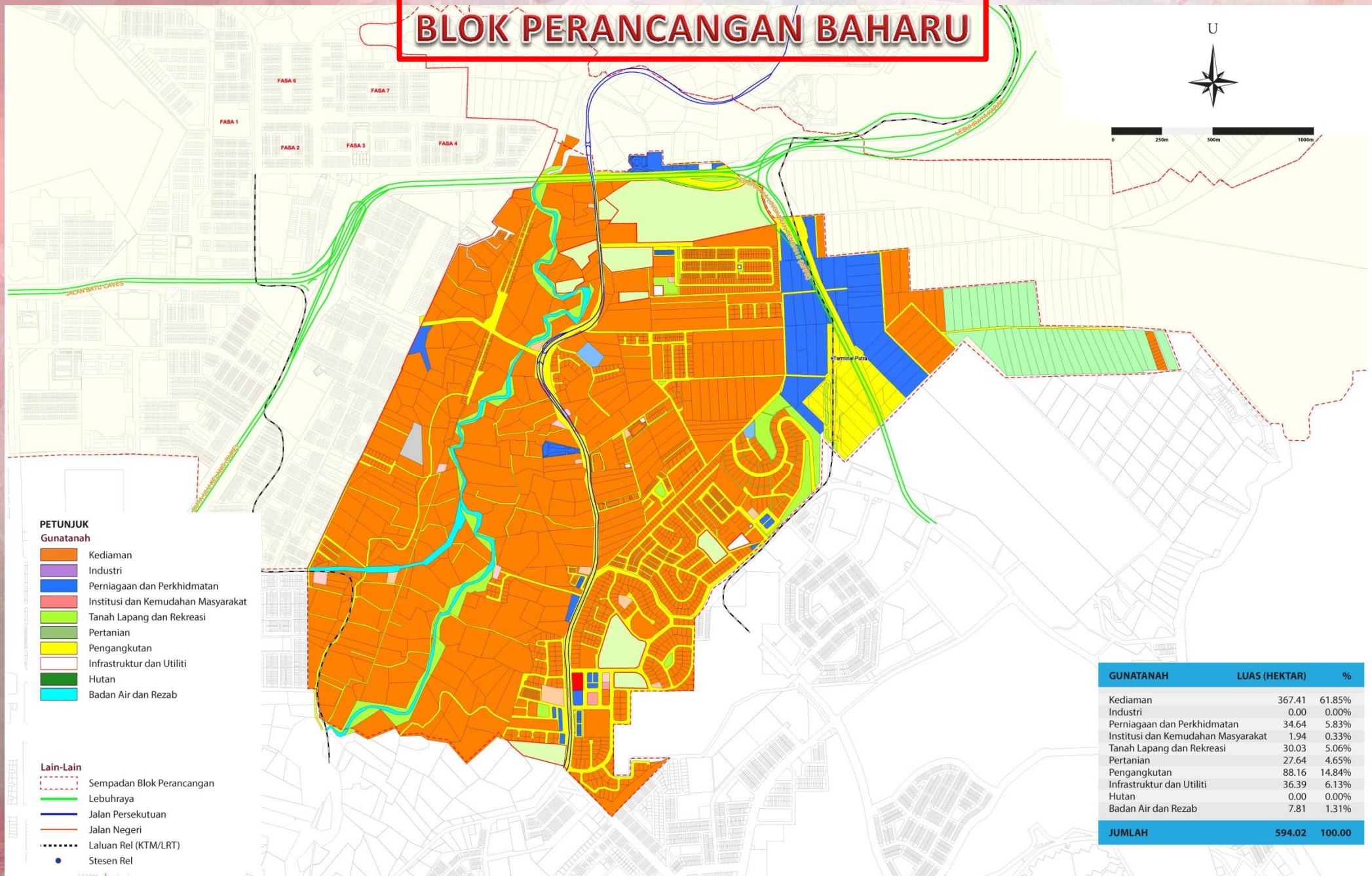
BLOK PERANCANGAN BAHARU



PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020

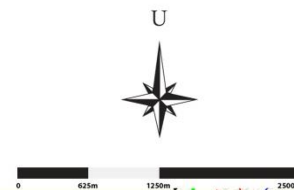
BLOK PERANCANGAN (BP) 3 : GOMBAK SELATAN

BLOK PERANCANGAN BAHARU



PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020 BLOK PERANCANGAN (BP) 4 : GOMBAK BARAT

BLOK PERANCANGAN BAHARU



PETUNJUK Gunatanah

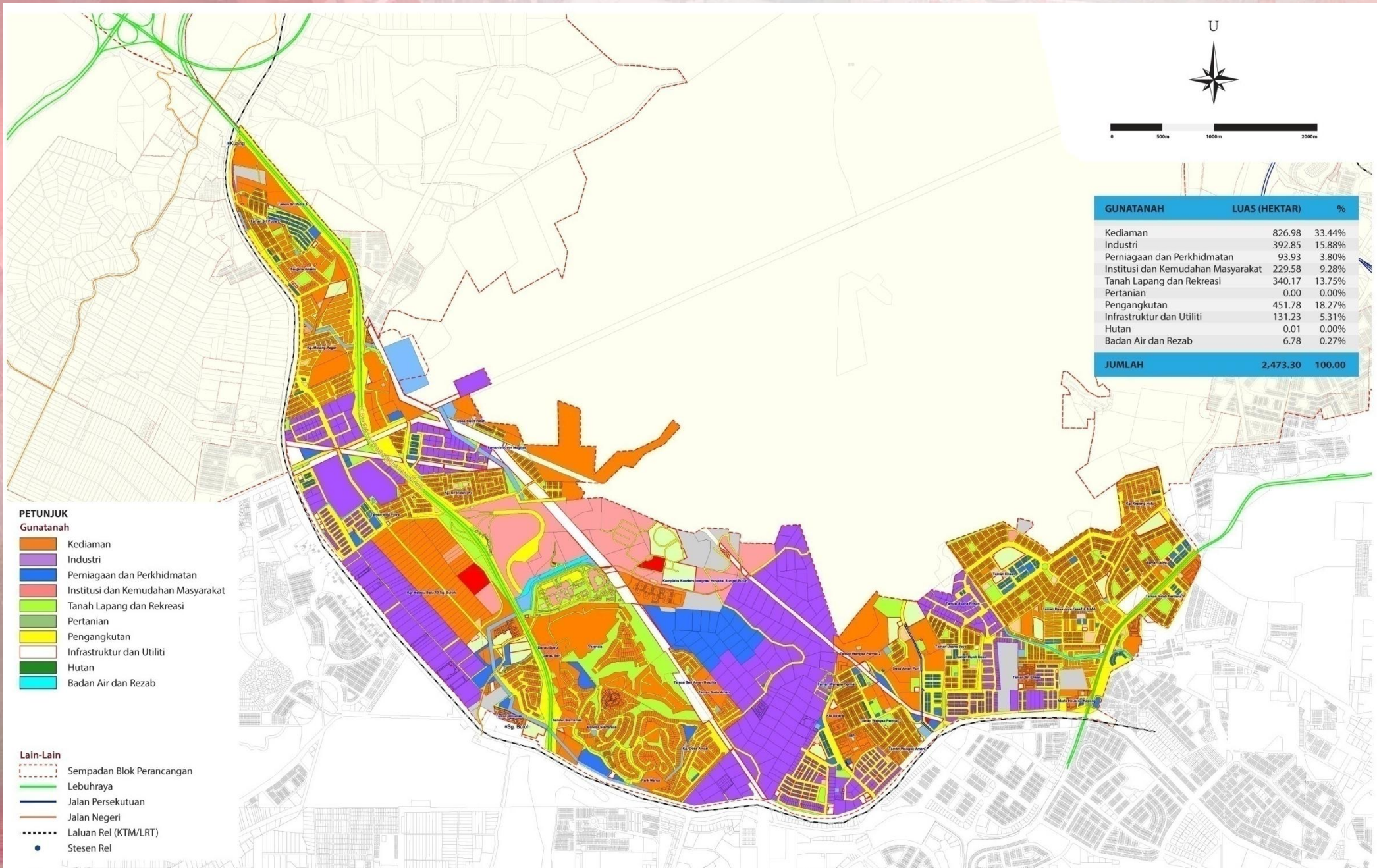
- Kediaman
- Industri
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Pengangkutan
- Infrastruktur dan Utiliti
- Hutan
- Badan Air dan Rezab

Lain-Lain

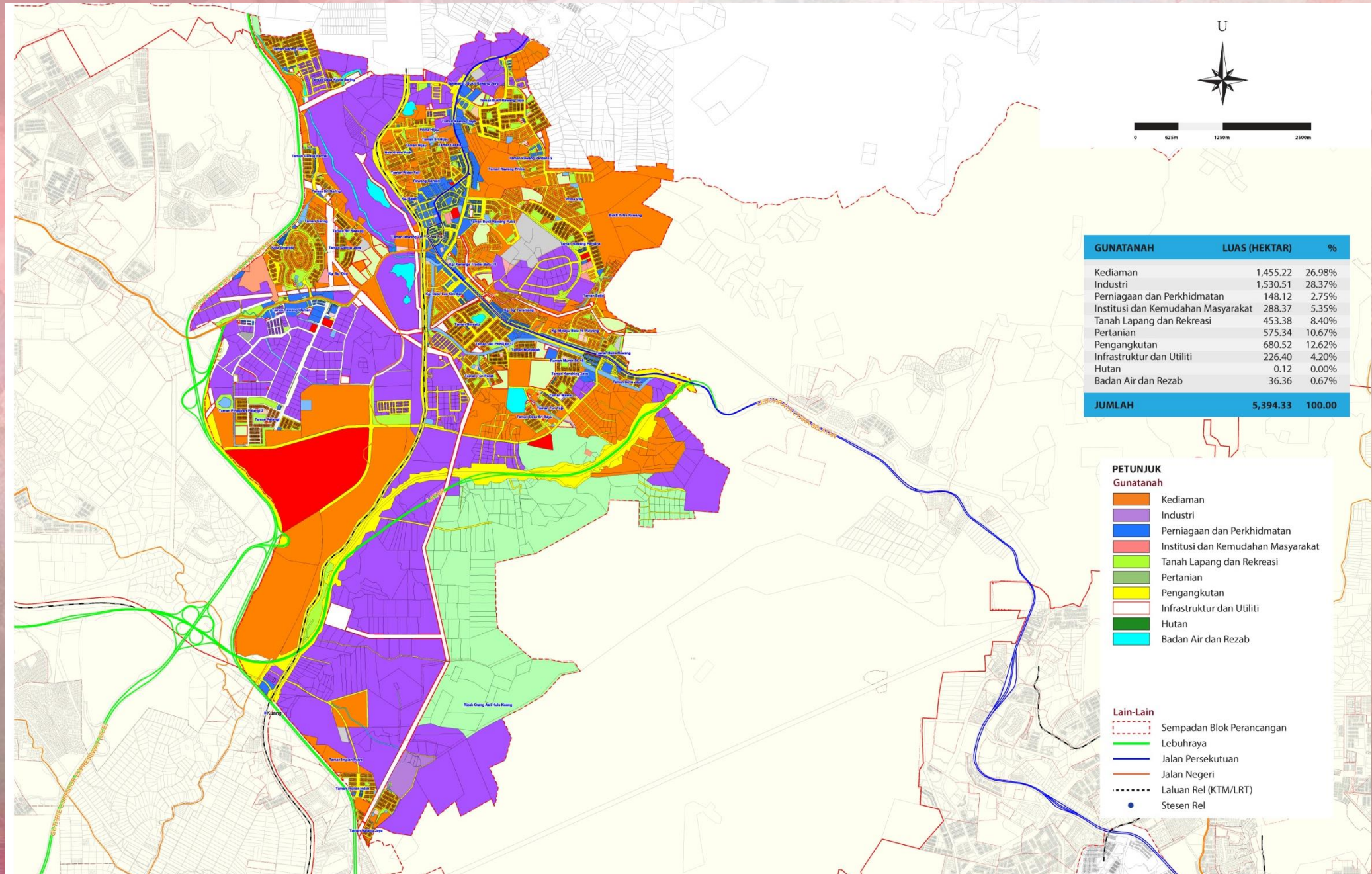
- Sempadan Blok Perancangan
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Rel (KTM/LRT)
- Stesen Rel

GUNATANAH	LUAS (HEKTAR)	%
Kediaman	1,468.31	27.95%
Industri	222.83	4.24%
Perniagaan dan Perkhidmatan	176.35	3.36%
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	290.42	5.53%
Tanah Lapang dan Rekreasi	889.93	16.94%
Pertanian	551.23	10.49%
Pengangkutan	803.58	15.30%
Infrastruktur dan Utiliti	134.97	2.57%
Hutan	443.32	8.44%
Badan Air dan Rezab	272.13	5.18%
JUMLAH	5,253.08	100.00

PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020 BLOK PERANCANGAN (BP) 5 : KEPONG – SG. BULOH

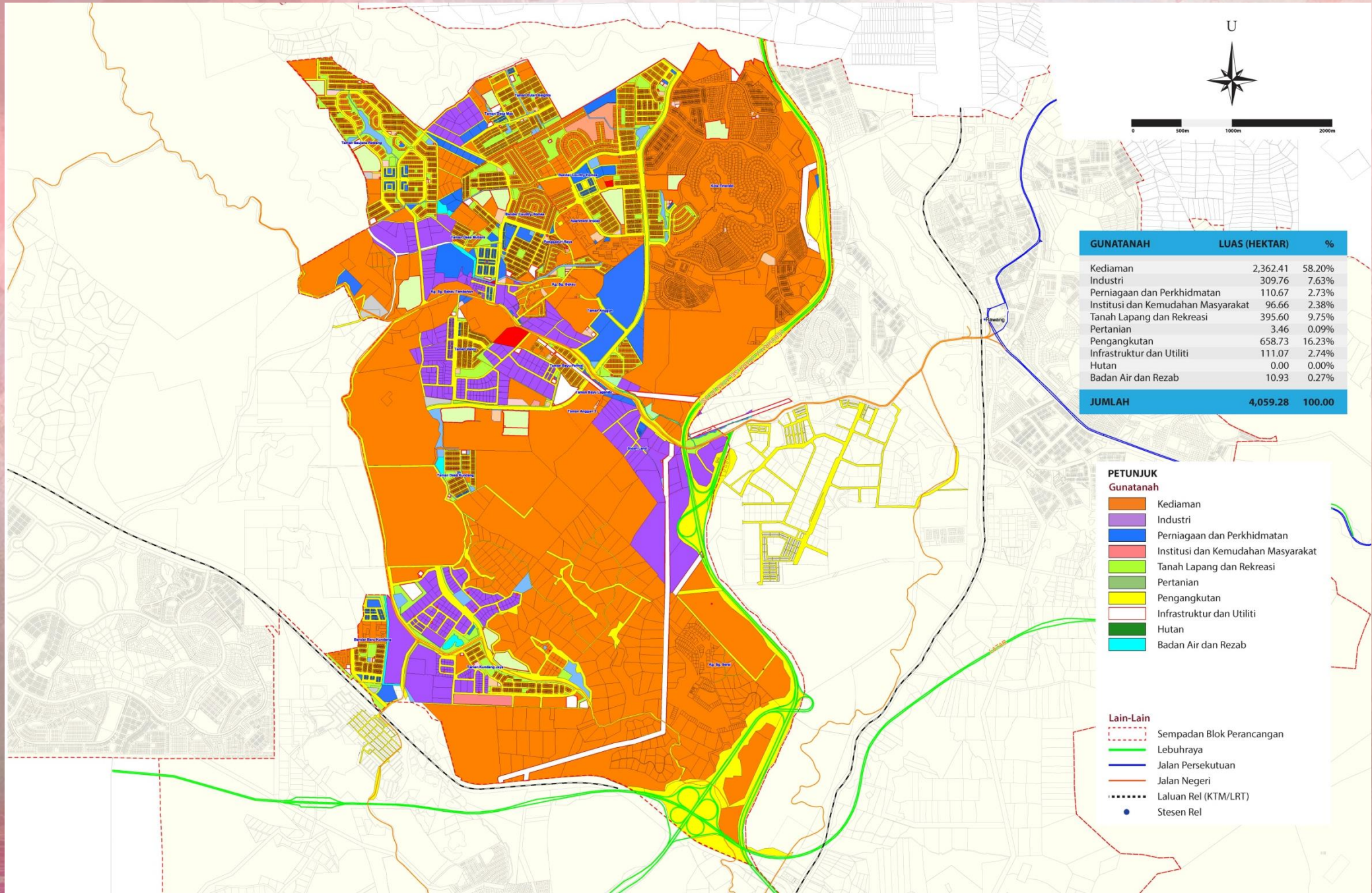


PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020 BLOK PERANCANGAN (BP) 6 : RAWANG TIMUR



PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020

BLOK PERANCANGAN (BP) 7 : RAWANG UTARA



GUNATANAH	LUAS (HEKTAR)	%
Kediaman	2,362.41	58.20%
Industri	309.76	7.63%
Perniagaan dan Perkhidmatan	110.67	2.73%
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	96.66	2.38%
Tanah Lapang dan Rekreasi	395.60	9.75%
Pertanian	3.46	0.09%
Pengangkutan	658.73	16.23%
Infrastruktur dan Utiliti	111.07	2.74%
Hutan	0.00	0.00%
Badan Air dan Rezab	10.93	0.27%
JUMLAH	4,059.28	100.00

PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020

BLOK PERANCANGAN (BP) 8 : RAWANG BARAT

BLOK PERANCANGAN BAHARU



GUNATANAH	LUAS (HEKTAR)	%
Kediaman	2,044.22	24.24%
Industri	276.48	3.28%
Perniagaan dan Perkhidmatan	156.89	1.86%
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	167.24	1.98%
Tanah Lapang dan Rekreasi	541.39	6.42%
Pertanian	1,604.76	19.03%
Pengangkutan	550.37	6.53%
Infrastruktur dan Utiliti	387.16	4.59%
Hutan	2,504.20	29.70%
Badan Air dan Rezab	199.48	2.37%
JUMLAH	8,432.19	100.00

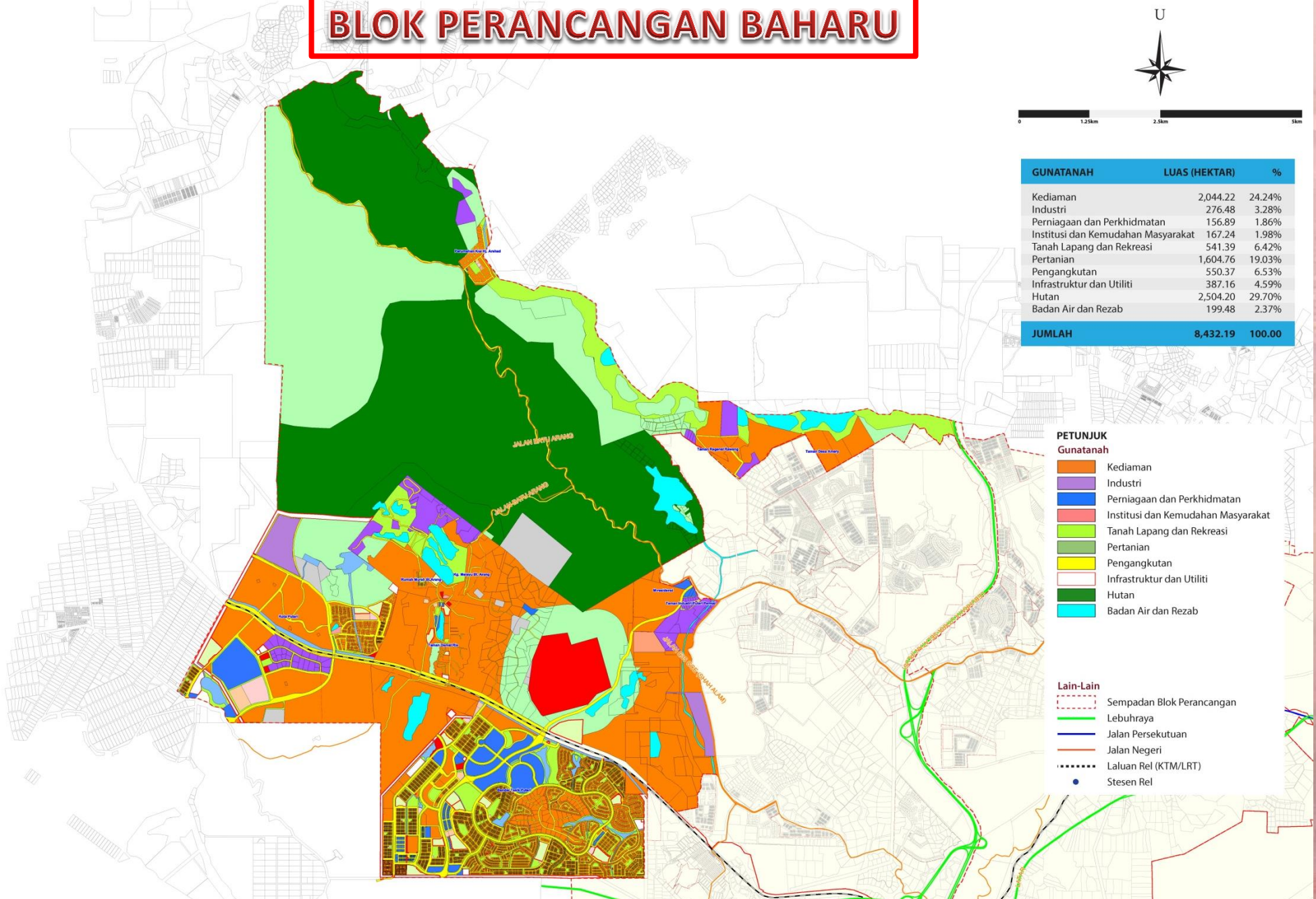
PETUNJUK

Gunatanah

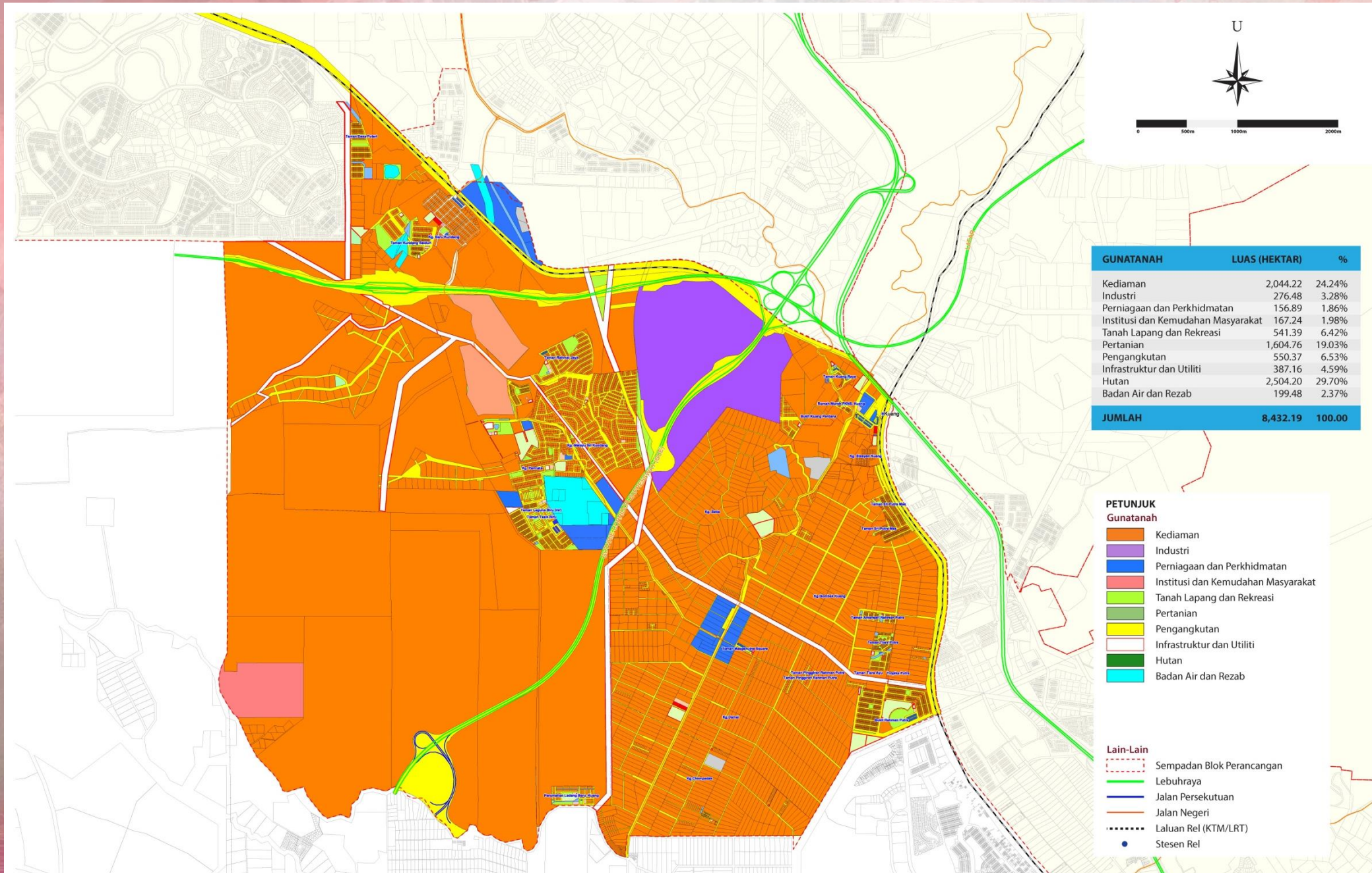
- Kediaman
- Industri
- Perniagaan dan Perkhidmatan
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pertanian
- Pengangkutan
- Infrastruktur dan Utiliti
- Hutan
- Badan Air dan Rezab

Lain-Lain

- Sempadan Blok Perancangan
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Rel (KTM/LRT)
- Stesen Rel



PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020 BLOK PERANCANGAN (BP) 9 : RAWANG SELATAN



PELAN ZON GUNATANAH RANCANGAN TEMPATAN MPS 2020

BLOK PERANCANGAN (BP) 10 : KAWASAN PEMELIHARAAN

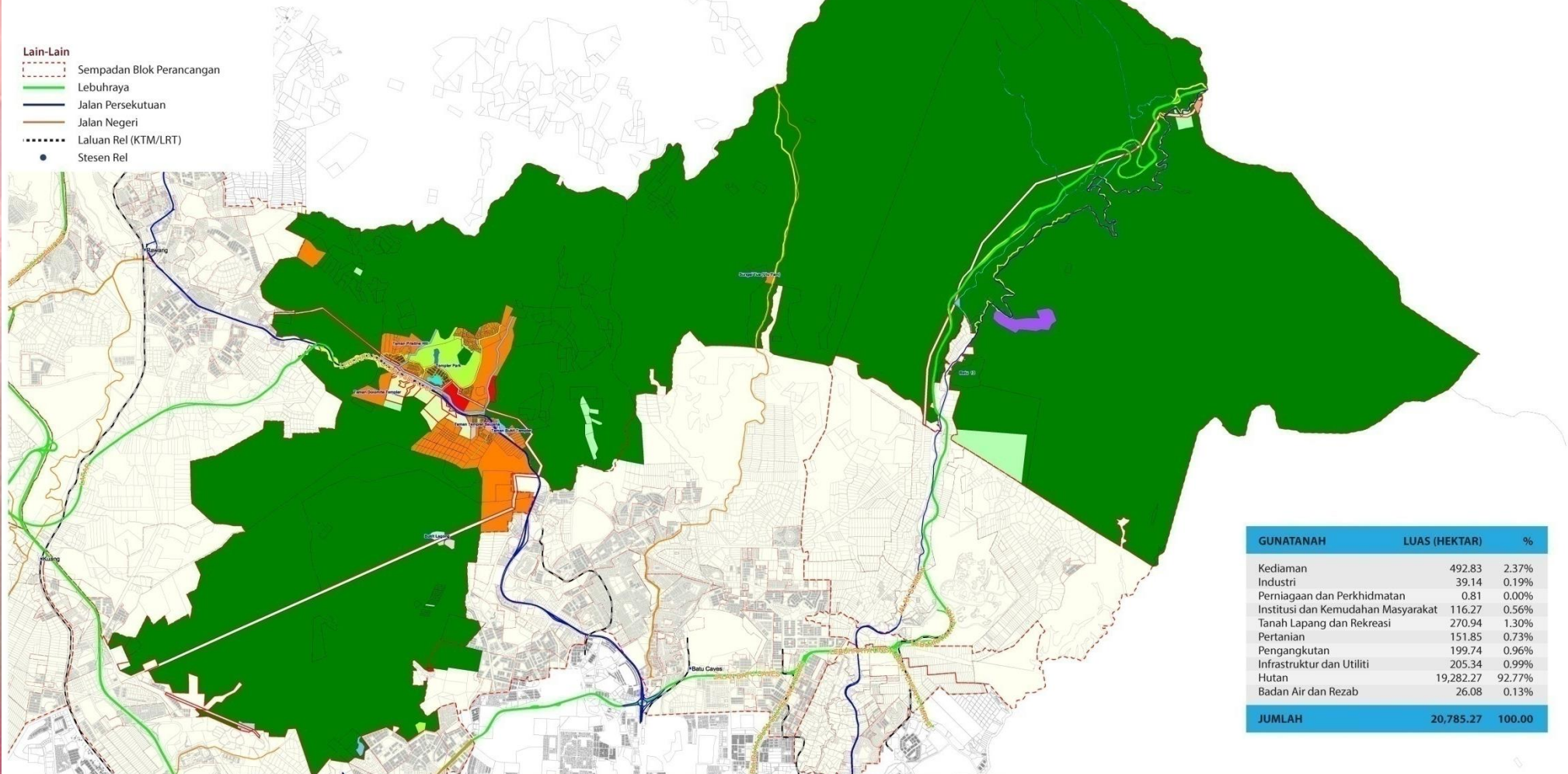
BLOK PERANCANGAN BAHARU

PETUNJUK

- Gunatanah**
- Kediaman
 - Industri
 - Perniagaan dan Perkhidmatan
 - Institusi dan Kemudahan Masyarakat
 - Tanah Lapang dan Rekreasi
 - Pertanian
 - Pengangkutan
 - Infrastruktur dan Utiliti
 - Hutan
 - Badan Air dan Rezab

Lain-Lain

- Sempadan Blok Perancangan
- Lebuhraya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Rel (KTM/LRT)
- Stesen Rel



GUNATANAH	LUAS (HEKTAR)	%
Kediaman	492.83	2.37%
Industri	39.14	0.19%
Perniagaan dan Perkhidmatan	0.81	0.00%
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	116.27	0.56%
Tanah Lapang dan Rekreasi	270.94	1.30%
Pertanian	151.85	0.73%
Pengangkutan	199.74	0.96%
Infrastruktur dan Utiliti	205.34	0.99%
Hutan	19,282.27	92.77%
Badan Air dan Rezab	26.08	0.13%
JUMLAH	20,785.27	100.00

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG 2030

JUSTIFIKASI UTAMA PENGGANTIAN RTMPS 2030

- ☐ Selain keperluan perundangan, penyediaan Draf RTMPS (Penggantian) 2030 adalah disokong dengan justifikasi seperti berikut :-
 - i. Menyelaras, menterjemah serta memperincikan dasar dan strategi RSN Selangor 2035.
 - ii. Menjadi rujukan untuk membuat keputusan kepada permohonan Kebenaran Merancang oleh Majlis Perbandaran Selayang.
 - iii. Rangkuman beberapa RTMPS (Pengubahan) 2020 yang telah dijalankan iaitu sebanyak 5 RT Pengubahan.
 - iv. Klasifikasi Aktiviti Kegunaan Tanah (Land Use Class Order) RTMPS 2020.
 - v. Keperluan/cadangan rangkaian jalan dan pengangkutan awam secara menyeluruh (Kajian TOD).
 - vi. Penetapan semula jajaran lebuh raya berdasarkan kelulusan yang telah diberi dan permohonan daripada pihak pemaju.
 - vii. Pindaan zon gunatanah berdasarkan pelan lulus, tukar syarat tanah, program kilang tanpa kebenaran dan lain-lain kelulusan.
 - viii. Pengezonan semula zon gunatanah berdasarkan potensi pembangunan sekitar dan syor daripada Mesyuarat Jawatankuasa Siasatan dan Pendengaran Awam RTMPS (Pengubahan) 2020 supaya bantahan dan cadangan daripada pemohon berkenaan penukaran zon gunatanah dikaji semula.
 - x. Penyediaan Draf RTMPS (Penggantian) 2030 akan dapat membantu dalam menentukan keperluan kemudahan asas, awam, utiliti dan infrastruktur yang perlu disediakan untuk masa hadapan.

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

ISU-ISU LAIN YANG PERLU DIKAJI

- ☐ **Percanggahan Zon Gunatanah dan Hakmilik Tanah ;**
 - i. RTMPS 2020 yang telah diwartakan pada 20.1.2011 terdapat percanggahan zon gunatanah yang tidak selaras dengan hakmilik tanah dan pelan pembangunan yang telah diluluskan.
- ☐ **Pembangunan secara 'ad-hoc' dan 'piece meal' ;**
 - i. Terdapat pembangunan yang dijalankan tanpa kebenaran merancang yang sah terutamanya di kawasan luar bandar yang tidak selaras dengan zon gunatanah.
- ☐ **Impak Pembangunan Sekitar Majlis Perbandaran Selayang ;**
 - i. Pembangunan semasa dan tekanan pembangunan sekitar Majlis Perbandaran Selayang seperti DBKL, MBSA, MBPJ, MDKL, MDHS dan MPBentong. (Pahang) sedikit sebanyak memberi impak negatif dan positif yang memerlukan pelan pembangunan yang komprehensif bagi masa hadapan yang mampan.
- ☐ **RTMPS 2020 telah menjalani RT Pengubahan sebanyak 5 kali ;**
 - i. Pembangunan yang semakin pesat di MPS menyebabkan RTMPS 2020 telah dipinda sebanyak 5 kali. Kesemua RTMPS (Pengubahan 1-5) perlu dirangkumkan dan dikaji semula secara keseluruhan untuk tempoh perancangan sehingga tahun 2030.

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

ISU-ISU LAIN YANG PERLU DIKAJI

- ☐ **Pengezonan Semula Gunatanah Berdasarkan Potensi Pembangunan Di Tapak dan Penyelarasan Kelas Kegunaan Tanah ;**
 - i. Menyelaras dan meminda zon gunatanah berdasarkan potensi pembangunan sekitar serta menyelaras kelas kegunaan tanah, nisbah plot, kawasan tepu bina dan densiti pembangunan.**
- ☐ **Menyediakan Kajian Terperinci ;**
 - i. Kajian terperinci perlu disediakan di dalam kajian RTMPS (Penggantian) 2030 terhadap kawasan yang telah dikenalpasti bagi cadangan infrastruktur dan utiliti termasuk pengezonan semula zon gunatanah.**
- ☐ **Menggantikan Dasar-Dasar Terdahulu Selaras Dengan Dasar-Dasar Baharu ;**
 - i. Dasar Rancangan Fizikal Negara (RFN3), Dasar Perbandaran Negara (DPN 2), Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku), Dasar Perumahan Di Peringkat Persekutuan dan lain-lain dasar yang berkaitan.**
 - ii. Penyediaan RTMPS (Penggantian) 2030 juga perlu memastikan dasar-dasar RSN Selangor 2035 dapat diterjemahkan dan dilaksanakan pada peringkat daerah untuk mewujudkan persekitaran kehidupan bersepadu dan mampan.**

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030

ISU-ISU LAIN YANG PERLU DIKAJI

- ☐ **Kajian Fizikal Pembangunan ;**
 - i. Menyelaras dan mengambil kira penemuan dan cadangan kajian-kajian yang telah dibuat oleh pihak Majlis iaitu Pelan Induk Lanskap MPS 2030 dan lain-lain kajian.**
- ☐ **Permohonan pindaan zon gunatanah, nisbah plot dan densiti daripada pemilik lot tanah yang dikemukakan kepada Jabatan ;**
 - i. Menyelaras permohonan pengubahan zon gunatanah, nisbah plot dan densiti daripada pemilik tanah berdasarkan syarat nyata, potensi tapak dan trend pembangunan semasa dan sekitar. Semakan semula perlu dibuat ke atas Jadual Kelas Kegunaan Tanah Rancangan Tempatan yang telah diwartakan untuk diselaraskan dengan dasar-dasar terkini, Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor serta perubahan gunatanah semasa.**

KAJIAN RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG 2030

Apakah Peranan Anda ? dalam Kajian Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Selayang (Penggantian) 2030....

Peranan anda di dalam program Publisiti Awal secara aktif adalah dialu-alukan. Luangkan sedikit masa anda untuk memberi pandangan dan cadangan serta bersama-sama kita merancang masa depan bandar kita melalui.....

- ☐ Pandangan Anda Terhadap Isu-isu Perancangan Terkini Seperti Alam Sekitar, Lalulintas, Infrastruktur Dan Utiliti Serta Lain-lain Lagi.
- ☐ Langkah-langkah Mengatasi Isu-isu Berkenaan.
- ☐ Potensi Utama Dikenalpasti Memberi Imej Dan Pembangunan Terbaik Di Kawasan Pentadbiran Majlis Perbandaran Selayang.
- ☐ Aspirasi Anda Terhadap Masa Depan Pembangunan Kawasan Pentadbiran Majlis Perbandaran Selayang Dan Sekitarnya.

**ANDA DIJEMPUT UNTUK BERSAMA MERANCANG KAWASAN MAJLIS
PERBANDARAN SELAYANG DENGAN MEMBERI PANDANGAN DAN CADANGAN
KE ARAH MEWUJUDKAN KESEJAHTERAAN KAWASAN ANDA**

Nota:

Tuan/Puan dipohon menggunakan borang yang disediakan dan melampirkan dokumen perihal hakmilik Tanah / pelan lokasi berkaitan (jika perlu).

Hebahan Publisiti Awal ini juga disemak melalui akhbar *Berita Harian, The Star, China Press dan Tamil Nesan* serta website MPS.

Kami sedia mendengar Aspirasi Anda....

Kemukakan kepada kami segala pandangan mahupun cadangan pembangunan yang anda fikirkan boleh menyumbang ke arah kehidupan yang lebih berkualiti di masa hadapan kepada :



YANG DIPERTUA

Majlis Perbandaran Selayang,
Menara MPS, Persiaran 3,
Bandar Baru Selayang,
68100 Batu Caves,
Selangor Darul Ehsan



www.mps.gov.my



rancangantempatan2030@mps.gov.my



03-61265865 Fax : 03-6131 1842

An aerial photograph of a city, likely Selangor, Malaysia, featuring a large, ornate building with a dome and multiple windows, surrounded by parking lots and other urban structures. The image is overlaid with a semi-transparent red filter and a pattern of red, semi-transparent building silhouettes in the foreground and background.

SEKIAN, TERIMA KASIH

**PROGRAM PUBLISITI AWAL
RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG (PENGgantian) 2030**