



**GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG SEDIA WUJUD TANPA KEBENARAN
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1379**

ISI KANDUNGAN

PERKARA

MUKA SURAT

1.0	TUJUAN	2
2.0	LATAR BELAKANG	2
3.0	ISU SEMASA	3
4.0	GARIS PANDUAN DISYORKAN	4
5.0	KEPUTUSAN	6





**GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG SEDIA WUJUD TANPA KEBENARAN
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1379**

1.0 TUJUAN

Kertas kerja ini disediakan untuk mendapat pandangan dan keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri bagi membolehkan satu garis panduan diterima pakai bagi mendapatkan kebenaran merancang bagi pembangunan perumahan yang sedia wujud tetapi tidak dirancang dan tidak mendapat kelulusan mengikut keperluan dan kehendak perundangan semasa iaitu Kanun Tanah Negara, Akta Perancang Bandar dan Desa, Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, Garis Panduan dan Piawaian Perancangan.

Tujuan memberi kebenaran merancang kepada pembangunan kediaman yang sedia wujud ini adalah bagi membolehkan tuan-tuan tanah mendapat hak milik berasingan melalui proses pecah sempadan tanah di bawah Kanun Tanah Negara dan mendapatkan kelulusan pelan bangunan di bawah Akta Perancang Bandar dan Desa dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam.

2.0 LATARBELAKANG

Pembangunan perumahan yang sedia wujud ini banyak bertaburan di seluruh Negeri Perak dan ianya terletak di atas tanah individu dan tanah estet yang telah dibeli dari pemilik oleh penduduk tempatan dan pekerja ladang. Tanah-tanah tersebut telahpun dipecah bahagikan kepada lot-lot kediaman tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran tukar syarat tanah dari pertanian kepada perumahan dan pecah sempadan tanah di bawah Kanun Tanah Negara. Pelan susun atur yang sempurna dan mengikut peraturan dan keperluan perundangan dan perancangan semasa juga tidak disediakan.

Kebanyakan pembeli lot-lot kediaman tersebut terdiri daripada pekerja ladang dan rakyat berpendapatan rendah yang membeli lot-lot yang berbagai keluasan dan bentuk mengikut kemampuan masing-masing. Berdasarkan kepada keadaan ini, maka bentuk dan saiz lot-lot yang disediakan adalah tidak seragam dan terdapat kurang daripada saiz minima yang ditetapkan.

Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Perak banyak menerima pertanyaan dan permohonan dari tuan-tuan tanah bagi mendapatkan kebenaran merancang terhadap pelan susun atur berasaskan kepada pecah sempadan tanah yang sedia wujud. Kebenaran merancang terhadap pelan susun atur adalah diperlukan bagi tujuan memohon tukar syarat tanah daripada pertanian kepada bangunan dan untuk mendapatkan hakmilik individu mengikut keperluan Kanun Tanah Negara. Dari kajian Jabatan, didapati kebanyakan pembangunan perumahan seperti ini wujud sebelum garis panduan dan piawaian perancangan semasa disediakan. Oleh yang demikian, adalah sukar bagi Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Perak dan juga Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan untuk meluluskan kebenaran merancang yang dikemukakan kerana pelan susun



**GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG SEDIA WUJUD TANPA KEBENARAN
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1379**

atur yang disediakan tidak lagi sesuai dengan keadaan persekitaran semasa dan tidak dapat mematuhi kehendak peraturan dan perundangan serta piawaian perancangan semasa.

3.0 ISU SEMASA

Dari lawatan tapak yang dijalankan, didapati banyak dari kawasan perumahan yang sedia wujud telah dibina dan telah mempunyai kemudahan asas seperti bekalan elektrik, air dan telefon. Ada juga di antara kawasan ini yang dibekalkan dengan kemudahan telefon awam, gelanggang permainan serta dewan orang ramai. Walau bagaimanapun dari segi perancangan, didapati kebanyakan kemudahan yang disediakan tidak mematuhi keperluan perundangan dan piawaian perancangan yang minima seperti:-

- I. Rizab jalan yang disediakan kurang daripada 40 kaki lebar seperti yang diperlukan oleh pihak Jabatan Kerja Raya bagi membolehkan pemberian tahunan selenggara jalan diperolehi oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- II. Terdapat juga bangunan yang dibina di atas sebahagian daripada rizab jalan yang disediakan.
- III. Tiada peruntukan jalan susur selebar 40 kaki bagi bangunan yang menghadap jalan utama. Oleh itu, jalan keluar masuk bagi rumah-rumah kediaman yang dibina adalah secara terus ke jalan utama tersebut dan membahayakan penduduk dan pengguna jalan raya tersebut.
- IV. Lorong belakang rumah teres yang disediakan juga kurang dari kelebaran minima 20 kaki. Ada juga rumah yang dibina dimana bahagian belakangnya hampir bertemu di antara satu sama lain. Keadaan ini tidak selamat semasa kebakaran.
- V. Ada juga bangunan yang dibina melewati garisan bangunan 20 kaki dan ada diantaranya terletak terlalu hampir dengan jalanraya dan membahayakan penghuninya dan pengguna jalan raya tersebut.
- VI. Anjakan tepi dari satu bangunan dengan bangunan yang lain terlalu dekat kerana anjakan bangunan dari sempadan lot adalah kurang dari 10 kaki. Keadaan ini juga tidak selamat semasa kebakaran.
- VII. Ada juga saiz lot rumah yang disediakan di mana lebar dan panjangnya terlalu kecil dan terhad bagi pembinaan rumah di atasnya dan sukar untuk mematuhi keperluan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam seperti anjakan bangunan dari sempadan lot dan garisan bangunan dari jalan raya.



**GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG SEDIA WUJUD TANPA KEBENARAN
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1379**

- VIII. Tidak diperuntukkan kawasan lapang atau jika disedia pun lokasinya tidak sesuai dan keluasanya tidak mencapai 10% daripada kawasan penempatan tersebut.
- IX. Kebanyakan kawasan ini tidak menyediakan rizab yang diperlukan oleh j a b a t a n teknikal seperti rizab tapak pencawang elektrik, rizab pusat rawatan najis berpusat, rizab kolam takungan, rizab parit dan sebagainya.
- X. Kebanyakan kawasan ini tidak menyediakan rizab kerajaan bagi tujuan pembinaan dewan, tadika dan surau.

Keadaan ini memberi beberapa implikasi kewangan dan keselamatan kepada Pihak Berkuasa Tempatan dan Pasukan Bomba dan Penyelamat. Di antara implikasi tersebut ialah Pihak Berkuasa Tempatan tidak layak menerima pemberian tahunan selenggaraan jalan bagi jalan-jalan yang mana rizabnya kurang daripada 40 kaki lebar. Bagi bangunan yang berada terlalu hampir antara satu sama lain tanpa mengambilkira anjakan bangunan yang secukupnya ianya akan memberi masalah kepada Pasukan Bomba dan Penyelamat untuk mengawal api sekiranya berlaku kebakaran. Masalah buangan air limbah yang tidak dirawat akan menyebabkan banjir di kawasan sekitar di samping mewujudkan suasana sekeliling tidak nyaman dan sihat. Jalan-jalan yang diturap tanpa mengikut piawaian yang ditetapkan oleh pihak Jabatan Kerja Raya dan Pihak Berkuasa Tempatan kerap mengalami kerosakan.

Sungguhpun pembangunan ini dijalankan tanpa mengambilkira keperluan perundangan, peraturan dan piawaian perancangan semasa, namun langkah-langkah penyelesaian untuk membolehkan tuan-tuan tanah mendapatkan hakmilik berasingan tidak dijalankan, maka pembangunan tersebut akan terus kekal sebagai petempatan yang tidak sah dari segi perundangan. Di samping itu, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan akan kerugian dari segi kutipan hasil.

4.0 GARIS PANDUAN DISYORKAN

Untuk mengatasi masalah dan kesulitan yang dihadapi oleh tuan-tuan tanah, Jawatankuasa Perancang Negeri adalah diminta untuk memberi pandangan dan keputusan yang boleh digunakan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa dan Pihak Berkuasa Tempatan di seluruh negeri ini. Berikut adalah cadangan-cadangan garis panduan bagi mengatasi masalah yang tersebut di atas iaitu:

- I. Rizab jalan bagi kawasan pembangunan tersebut yang kurang dari 40 kaki dimana ianya tidak mungkin dapat diperlebar kepada 40 kaki tanpa mengecilkan lagi lot-lot rumah yang tersedia kecil, ia hendaklah dikekalkan seperti itu juga, walau bagaimanapun garisan bangunan hendaklah dikekalkan 20 kaki.



**GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG SEDIA WUJUD TANPA KEBENARAN
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1379**

- II. Rizab jalan yang kurang daripada 40 kaki tetapi boleh dilebarkan kepada 40 kaki tetapi kelonggaran kepada garisan bangunan dan luas tepi lot boleh diberi kelonggaran garisan bangunan ini boleh dibuat di bawah seksyen 74 (1) Akta 133, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dimana Pihak Berkuasa Kerajaan Tempatan boleh memberi pengecualian sekiranya pengecualian itu tidak melibatkan keselamatan bangunan itu.
- III. Dalam sesetengah kawasan di mana kedua-dua cadangan ini tidak boleh dilaksanakan kerana ukuran lot-lot kediaman amatlah terhad. Maka bagi kawasan perumahan seperti ini jalan-jalan yang kurang daripada 40 kaki dikekalkan dan juga garisan bangunan diberi kelonggaran mengikut peruntukan Akta 133.
- IV. Tuan-tuan tanah dibenarkan mengemukakan pelan bangunan untuk bangunan-bangunan yang sedia ada mengikut pendekatan "*as-build plan*" kepada Pihak Berkuasa Tempatan.
- V. Dimana tiada lagi tanah atau kawasan yang boleh digunakan bagi tujuan menyediakan kawasan lapang dan rizab kerajaan bagi tujuan dewan, surau dan tadika, maka pengecualian daripada garis panduan perancangan dan piawaian bolehlah dipertimbangkan di dalam meluluskan kebenaran merancang dan pelan susun atur.
- VI. Oleh kerana kebanyakan kawasan-kawasan ini telahpun dibekalkan dengan kemudahan utiliti seperti bekalan elektrik, air dan telefon maka rizab untuk menyediakan pencawang elektrik, tangki air bolehlah dikecualikan. Bagi rumah-rumah yang telah membina tangki septik individu, maka pengecualian dari menyediakan rizab merawat kumbahan bolehlah dikecualikan.
- VII. Pengecualian-kecualian di atas hanya boleh diberi dengan persetujuan tuan-tuan tanah bahawa Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan tidak akan menyediakan kemudahan-kemudahan tambahan atau yang berkurangan sekiranya pelan tatatur bagi tujuan pecah sempadan untuk memohon hakmilik persendirian diluluskan. Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan juga tidak dipertanggungjawabkan untuk menaiktaraf kepada jalan-jalan dan parit-parit yang sedia ada yang mana pembinaannya adalah di bawah piawaian. Tuan-tuan tanah juga tidak boleh menuntut apa-apa kerugian daripada Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan sama ada dalam bentuk kewangan mahupun material dalam apa keadaan pun sebagai balasan meluluskan pelan susun atur yang dikemukakan dan juga pelan bangunan yang dikemukakan secara "*as-build plan*".



**GARIS PANDUAN KEBENARAN MERANCANG BAGI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG SEDIA WUJUD TANPA KEBENARAN
DILULUSKAN OLEH MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI BIL.1379**

5.0 KEPUTUSAN

Jawatankuasa Perancang Negeri adalah dengan hormatnya diminta:-

- Memberi pandangan dan persetujuan ke atas Garis Panduan ini dan seterusnya disyorkan dikemukakan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk diterima pakai bagi seluruh Negeri Perak.