

ARAHAN BERTULIS DAN SYARAT-SYARAT KEBENARAN MERANCANG



PPA 08

Panduan Pelaksanaan Akta 172



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

Diterbitkan di Malaysia oleh :
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

ISBN 978-983-2839-70-5

Hak cipta terpelihara

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbit semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa cara, elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Ketua Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

Walaupun setiap usaha telah dibuat untuk menyemak ketepatan penerbitan ini, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia tidak bertanggungjawab ke atas sebarang kesilapan jika ada. Sebarang teguran untuk memperbaiki penerbitan ini dialu-alukan oleh pihak kami.



Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
(Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan)
Tingkat 15 Wisma Tun Sambanthan
Jalan Sultan Sulaiman
50000 Kuala Lumpur

<http://www.townplan.gov.my>

PRAKATA

Perenggan 2B(1)(b) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) memperuntukkan tugas Ketua Pengarah Perancangan Bandar dan Desa termasuklah untuk menyiarkan laporan buletin, perangkaan, monograf dan terbitan lain yang berhubungan dengan perancangan bandar dan desa dan perkaedahannya. Penyediaan panduan pelaksanaan ini merupakan salah satu langkah Jabatan ini untuk melaksanakan tanggungjawab tersebut.

Siri terbitan Panduan Pelaksanaan Akta 172 (PPA) ini disediakan adalah sebagai panduan dan memenuhi kajian terperinci kepada terima pakai Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. Secara khususnya, PPA yang akan disediakan ini akan menerangkan berkenaan peruntukan dibawah subseksyen 21(3) dan 22(5) Akta 172 iaitu arahan bertulis dan syarat-syarat kebenaran merancang yang diberikan dalam proses kelulusan sesuatu permohonan pemajuan.

Justeru itu, pihak Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia telah mengambil inisiatif untuk menyediakan Panduan Pelaksanaan Akta 172 ini sebagai rujukan kepada para pengamal perancang bandar khususnya pihak berkuasa perancang tempatan untuk mempertingkatkan keberkesanan dan kecekapan dalam aspek kawalan perancangan.

ISI KANDUNGAN

	PRAKATA	2
1	PENGENALAN	4
	Tujuan	4
2	TAFSIRAN	5
	Arahan Bertulis	5
	Syarat-Syarat Kebenaran Merancang	5
	Kebenaran Merancang	6
3	ARAHAN BERTULIS	6
4	SYARAT-SYARAT KEBENARAN MERANCANG	6
5	PROSES PEMBERIAN ARAHAN BERTULIS DAN SYARAT-SYARAT KEBENARAN MERANCANG	7
	Penerimaan Permohonan	9
	Penyelarasan Ulasan Jabatan Teknikal dan Arahan Bertulis	10
	Pembentangan Dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC)	10
	Keputusan Mesyuarat OSC dan Pemberian Syarat-Syarat Kebenaran Merancang	11
6	KESIMPULAN	12
	LAMPIRAN	12

SENARAI JADUAL

Jadual 1	Perkara-Perkara di bawah peruntukan subseksyen 21(3) Akta 172	13
Jadual 2	Perkara-Perkara di bawah peruntukan subseksyen 22(5) Akta 172	13

SENARAI RAJAH

Rajah 1	Carta Alir Proses Kebenaran Merancang	15
Rajah 2	Carta Alir Proses Pertimbangan Permohonan Melalui OSC	15

1. **PENGENALAN**

Peruntukan subseksyen 21(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 Akta 172 mengkehendaki seseorang pemohon untuk mengemukakan permohonan kebenaran merancang kepada pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) untuk membolehkannya memulakan sesuatu aktiviti pemajuan.

Dalam mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 Akta 172 memberi kuasa kepada PBPT untuk memberi arahan kepada pemohon supaya meminda pelan selaras dengan keperluan dan syarat-syarat teknikal.

Peruntukan subseksyen 22(2) pula menyatakan PBPT hendaklah memberi pertimbangan kepada apa-apa perkara yang pada pendapatnya adalah sesuai atau perlu untuk merancang dengan wajar. Pertimbangan yang diputuskan ini membolehkan PBPT memberi kelulusan kebenaran merancang sama ada secara mutlak atau tertakluk kepada syarat-syarat berkenaan, atau tidak memberikan kebenaran merancang sebagaimana diperuntukkan di bawah subseksyen 22(3) Akta 172.

1.1 **Tujuan**

Tujuan penyediaan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) ini adalah untuk memberikan huraian dan penjelasan terhadap pemberian arahan bertulis bagi meminda pelan dan pengenaan syarat-syarat kebenaran merancang berdasarkan peruntukan Akta 172 sebagai rujukan kepada para pengamal perancang bandar khususnya pihak berkuasa perancang tempatan di dalam mempertingkatkan keberkesanan dan kecekapan dalam aspek kawalan perancangan.

PPA ini akan menjelaskan maksud dan perkara-perkara yang menyentuh arahan bagi meminda pelan dan syarat-syarat kebenaran merancang sebagaimana di bawah peruntukan Akta 172. Ia juga akan memberikan penerangan berhubung prosedur arahan untuk meminda pelan dan syarat-syarat kebenaran merancang dalam proses kebenaran merancang yang diberikan oleh PBPT kepada pemohon

berdasarkan peruntukan Akta 172 dan Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat Edisi Kedua Tahun 2008.

2. TAFSIRAN

Arahan Bertulis

Di bawah Akta 172, tiada tafsiran bagi istilah arahan bertulis dan syarat-syarat kebenaran merancang. Bagaimanapun merujuk Kamus Dewan, Edisi Keempat, definisi “arahan” ditafsirkan sebagai pimpinan, pengawasan, petunjuk dan perintah. Definisi “bertulis” pula membawa maksud ada tulisannya, sudah ditulis dan bersurat.

Syarat-Syarat Kebenaran Merancang

Bagi maksud “syarat”¹ merujuk Kamus Dewan, Edisi Keempat ditafsirkan sebagai tuntutan (permintaan) yang mesti dipenuhi, jaminan atau janji, segala yang diperlukan (untuk mencapai sesuatu), ketentuan (rukun atau peraturan yang mesti dipatuhi).

Kebenaran Merancang

Menurut seksyen 2 Akta 172, “kebenaran merancang” ditakrifkan sebagai kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan. Kebenaran merancang merupakan kelulusan atau kebenaran secara bertulis daripada PBPT terhadap sesuatu permohonan cadangan pemajuan.

¹ Kamus Dewan, Edisi Keempat definisi Bersyarat merujuk kepada ada syaratnya, dengan syarat, (dgn) disertai sesuatu syarat, menjadikan (sbg) syarat.

3. ARAHAN BERTULIS

Di dalam Akta 172, arahan bagi meminda pelan disebut di bawah dua subseksyen iaitu subseksyen 21(3) dan 21B(2). Subseksyen 21(3) Akta 172 menerangkan bahawa jika permohonan melibatkan pendirian bangunan, PBPT boleh memberikan arahan bertulis kepada pemohon untuk meminda pelan berhubung perkara-perkara seperti aras tapak bangunan, ketinggian, anjakan bangunan dan lain-lain perkara yang difikirkan perlu oleh PBPT. Manakala peruntukan subseksyen 21B(2) pula menerangkan PBPT boleh memberikan arahan kepada pemohon untuk kebenaran merancang berkenaan dengan perkara berkaitan pelan susun aturnya sebagaimana yang difikirkan perlu oleh PBPT itu.

Arahan untuk meminda pelan dikenali dengan istilah yang berbeza-beza mengikut PBPT. Contohnya 'arahan tunai syarat' dan 'arahan pematuhan'. Pemakaian terma yang 'uniform' bagi semua PBPT apabila hendak memberikan arahan untuk meminda pelan adalah **arahan bertulis**.

Perkara-Perkara Berkaitan Arahan Bertulis

Subseksyen 21(3) Akta 172 memperuntukkan bagi pemajuan yang melibatkan pendirian suatu bangunan PBPT boleh memberikan arahan bertulis kepada pemohon berkaitan perkara-perkara seperti jadual di bawah :

Jadual 1 : Perkara-Perkara Di Bawah Peruntukan Subseksyen 21(3) Akta 172.

Perenggan	Kandungan Perkara-Perkara Di Bawah Peruntukan Subseksyen 21(3) Akta 172
21(3)(a)	Aras Tapak Bangunan itu; i. Sela Kontur ii. Keratan rentas tapak
21(3)(b)	Garisan hadapan dengan bangunan berjiran; i. Garisan hadapan bangunan kediaman ii. Garisan hadapan bangunan perniagaan iii. Garisan hadapan bangunan perindustrian

Perenggan	Kandungan Perkara-Perkara Di Bawah Peruntukan Subseksyen 21(3) Akta 172
21(3)(c)	Penaikan bangunan (Ketinggian bangunan);
21(3)(d)	Kelas, reka bentuk, dan rupa bangunan itu; i. Kawalan reka bentuk dan rupa bentuk bangunan
21(3)(e)	Bahagian belakang bangunan itu ke suatu garisan bangunan (anjakan bangunan);
21(3)(f)	Laluan masuk ke tapak pemajuan;
21(3)(g)	Perkara-perkara lain yang difikirkan perlu; i. Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar ii. Laporan Penilaian Kesan Lalu Lintas iii. Laporan Analisis Implikasi Sosial iv. Laporan Geoteknikal

Sumber : Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Walau bagaimanapun subseksyen 21B(2) Akta 172 telah memperuntukkan kuasa kepada PBPT untuk memberikan arahan kepada pemohon melibatkan apa-apa perkara berkaitan pelan susun atur sebagaimana yang difikirkan perlu oleh PBPT.

Kedua-dua peruntukan ini memberikan kuasa kepada PBPT untuk mengarahkan pemohon membuat pindaan pelan semasa proses permohonan kebenaran merancang.

Tempoh Pematuhan Arahan Bertulis

Subseksyen 21(4) Akta 172 memperuntukkan pemohon yang diberikan apa-apa arahan bertulis hendaklah meminda pelan seperti yang diarahkan dan mengemukakan semula pelan yang telah dipinda dalam tempoh atau tempoh lanjutan yang ditentukan oleh PBPT.

Subseksyen 21B(3) Akta 172 juga memperuntukkan bagi pemohon yang telah diberikan arahan hendaklah meminda pelan susun aturnya dengan sewajarnya, dan mengemukakan semula pelan susun atur itu dalam tempoh atau tempoh lanjutan yang ditentukan oleh PBPT.

Walaupun Akta 172 tidak menetapkan tempoh bagi meminda pelan, merujuk kepada Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat Edisi Kedua Tahun 2008, PBPT boleh memberikan arahan bertulis kepada pemohon dan memastikan pemohon meminda dan menyerahkan pelan pindaan dalam tempoh 7 hari atau tempoh lanjutan yang ditetapkan.

Merujuk subseksyen 21(5) dan 21B(4), pemohon perlu memastikan pelan yang telah dipinda dikemukakan semula dalam tempoh atau tempoh lanjutan yang telah ditetapkan. Kegagalan untuk mengemukakannya dalam tempoh yang telah ditetapkan akan menyebabkan permohonan itu disifatkan sebagai telah ditarik balik. Bagaimanapun pemohon boleh mengemukakan permohonan yang baru bagi cadangan pemajuan yang sama.

Cara Pemberian Arahan Bertulis

PBPT boleh memberikan arahan bertulis di bawah subseksyen 21(3) dan 21B(2) Akta 172, melalui *Borang C Jadual Pertama* subkaedah 5(1) Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) (KKPA)2010 (**rujuk Lampiran 1**).

PBPT boleh memberikan tempoh lanjutan untuk meminda pelan kepada pemohon di bawah subseksyen 21(4) dan 21B(3) Akta 172, melalui *Borang D Jadual Pertama* subkaedah 5(2) Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) 2010 (**rujuk Lampiran 2**).

Kebanyakan PBPT akan memberikan surat arahan bertulis seperti mana peruntukan di dalam KKPA. Namun begitu, terdapat juga PBPT yang memberikan arahan untuk meminda pelan melalui perbincangan secara bersemuka atau panggilan telefon dengan pemohon. Langkah-langkah ini diambil untuk mempercepatkan lagi proses pindaan pelan dan seterusnya akan melancarkan lagi proses permohonan kebenaran merancang.

4. SYARAT-SYARAT KEBENARAN MERANCANG

Subseksyen 22(3) Akta 172 memperuntukkan PBPT boleh memberikan kebenaran merancang secara mutlak atau tertakluk kepada syarat-syarat yang difikirkan patut dikenakan, atau enggan memberikan kebenaran merancang.

Subseksyen 22 (5) Akta 172 memperuntukkan bagi kebenaran merancang yang diberikan dengan syarat bolehlah termasuk mana-mana atau kesemua syarat-syarat seperti jadual di bawah :

Jadual 2 : Kandungan Perkara-Perkara Di Bawah Peruntukan Subseksyen 22(5) Akta 172.

Perenggan	Kandungan Perkara-Perkara Di Bawah Peruntukan Subseksyen 22(5) Akta 172
22(5)(a)	Penggunaan tanah atau bangunan hendaklah terhenti dan dikembalikan kepada kegunaan asal sekiranya tempoh kelulusan Kebenaran Merancang telah tamat dan tidak dilanjutkan;
22(5)(b)	<ul style="list-style-type: none"> i. mengambilkira pemajuan dan penggunaan tanah di lot-lot sempadan tapak : ii. mengambilkira apa-apa kerja di atas lot sempadan yang memberi kesan dan faedah ke atas tapak cadangan yang diberikan Kebenaran Merancang;
22(5)(c)	Pemajuan tanah dibuat mengikut pelan susun atur yang diluluskan;
22(5)(d)	Melarang perbuatan merosakkan tanah dan alam sekitar dari segi fizikal, topografi semula jadi dan lanskap;
22(5)(e)	Melarang pemusnahan atau pengubahan apa-apa bentuk semula jadi tanah;
22(5)(f)	Melarang penebangan pokok di mana-mana lokasi dengan mengambilkira saiz, umur, jenis atau spesis tertentu melainkan jika ia dilakukan sebagai mematuhi mana-mana undang-undang bertulis;
22(5)(g)	Memastikan penanaman atau pananaman semula pokok di mana-mana lokasi dengan mengambilkira saiz, umur, jenis atau spesis tertentu;

Perenggan	Kandungan Perkara-Perkara Di Bawah Peruntukan Subseksyen 22(5) Akta 172
22(5)(h)	Memastikan tanah lapang disediakan mengikut pelan susun atur yang diluluskan;
22(5)(i)	Memastikan pemajuan yang melibatkan pendirian suatu bangunan baru, pendirian semula atau pembesaran suatu bangunan mengambilkira syarat-syarat seni bina, ciri atau rupa bentuk bangunan sekeliling sekiranya pihak berkuasa perancang tempatan berhasrat untuk melindungi, memelihara atau mengindahkan kawasan berkenaan;
22(5)(j)	Memastikan pemajuan yang melibatkan apa-apa tambahan atau pengubahan suatu bangunan sedia ada mempunyai seni bina tersendiri atau kepentingan sejarah dengan syarat-syarat untuk mengekalkan muka bangunan dan ciri luaran tersebut;
22(5)(k)	Memastikan pemajuan yang melibatkan pendirian semula suatu bangunan mempunyai seni bina tersendiri, kepentingan sejarah atau perobohannya dan didirikan bangunan di tempat yang sama, syarat-syarat untuk memastikan muka bangunan dan ciri luaran lain bangunan yang dirobuhkan itu dikekalkan.

Sumber: Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Syarat-Syarat Tambahan Selain Peruntukan Di bawah Subseksyen 22(5) Akta 172

Selain daripada syarat-syarat yang diperuntukkan di bawah subseksyen 22(5) Akta 172, PBPT juga boleh mengenakan syarat-syarat tambahan lain yang difikirkan sesuai terhadap pemajuan yang diluluskan selagi mana tidak bercanggah dengan peruntukan akta ini. Syarat-syarat tambahan boleh merangkumi perkara-perkara seperti dasar-dasar di peringkat Persekutuan, dasar-dasar di peringkat Negeri dan dasar-dasar PBT berkenaan. Contoh dasar yang diputuskan di peringkat Persekutuan seperti Dasar Rancangan Fizikal Negara, di peringkat Negeri pula Dasar Kuota penyediaan rumah kos rendah manakala dasar di peringkat PBPT seperti penyediaan reka bentuk fasad bangunan bercirikan keislaman dan banyak lagi.

Di samping itu, terdapat syarat-syarat tambahan lain yang diberikan kepada pemohon iaitu syarat-syarat jabatan dan agensi teknikal luaran seperti Jabatan

Kerja Raya, Jabatan Pengairan dan Saliran, Jabatan Mineral dan Geosains dan sebagainya.

Permohonan yang diluluskan akan diserahkan kepada pemohon, lengkap dengan *surat kelulusan* beserta surat iringan yang mengandungi syarat-syarat kebenaran merancang dan pelan lulus melalui *Borang F 1 Jadual Pertama* subkaedah 10(1) Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) (KKPA) 2010 (**rujuk Lampiran 3**). Bagi permohonan yang enggan diberikan kebenaran merancang, pemohon boleh dimaklumkan melalui *Borang F 2 Jadual Pertama* subkaedah 10(2) Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) 2010 (**rujuk Lampiran 4**).

5. PROSES PEMBERIAN ARAHAN BERTULIS DAN SYARAT-SYARAT KEBENARAN MERANCANG

Berdasarkan kajian Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD SM) pada tahun 2010 ke atas amalan perancangan PBPT-PBPT, didapati sebanyak 44% PBPT memberi arahan bertulis **selepas** mesyuarat OSC, 30% PBPT memberi arahan bertulis **sebelum** mesyuarat OSC dan selebihnya 26% PBPT pula memberi arahan bertulis sama ada **sebelum atau selepas** Mesyuarat OSC. Peringkat pemberian arahan bertulis ini bergantung kepada penerimaan ulasan dari semua jabatan teknikal.

Akta 172 tidak menyatakan dengan jelas peringkat pemberian arahan bertulis bagi meminda pelan. Bagaimanapun melalui Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan Pusat Setempat Edisi Kedua Tahun 2008, telah menetapkan pemberian arahan bertulis kepada pemohon bagi pindaan pelan adalah **sebelum** permohonan di bawa ke Mesyuarat Jawatankuasa OSC. Ini bertujuan untuk mengelakkan kelewatan proses permohonan kebenaran merancang. Ia juga untuk mengelakkan arahan untuk meminda pelan disalah tafsirkan sebagai salah satu syarat kebenaran merancang.

Terdapat beberapa PBPT yang memberikan arahan bertulis **selepas** Mesyuarat OSC dan sekali gus merangkumkan arahan pindaan pelan sebagai syarat kelulusan kebenaran merancang. Perkara ini perlu dielakkan kerana

berdasarkan Akta 172, syarat kelulusan kebenaran merancang seharusnya menyentuh perkara-perkara berkenaan pelaksanaan pemajuan dan bukan berkenaan pindaan ke atas pelan. Berikut adalah proses kebenaran merancang yang menunjukkan peringkat pemberian arahan bertulis dan pengenaan syarat-syarat kebenaran merancang (**rujuk Rajah 1**).

Namun begitu, melalui **Roadshow Pemantapan Pemahaman Pelaksanaan Inisiatif Baru : OSC, CCC & OSC Online**, permohonan yang lengkap akan terus di bawa dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC. Apabila kelulusan diberi dengan syarat pindaan atas pelan, maka pemohon perlu memenuhi syarat pinda atas pelan dalam tempoh 28 hari (2 mesyuarat berturut-turut) dan sekiranya gagal, kelulusan terdahulu batal (**rujuk Rajah 2**).

Penerimaan Permohonan

Unit OSC akan menerima dan memproses permohonan kebenaran merancang yang lengkap dalam tempoh satu hari serta mengedarkan dokumen permohonan kepada jabatan-jabatan teknikal untuk mendapatkan ulasan.

Penyelarasan Ulasan Jabatan Teknikal dan Arahan Bertulis

Semua ulasan jabatan teknikal akan di kumpul dan diselaraskan serta arahan bertulis untuk meminda pelan dikeluarkan kepada pemohon dalam tempoh 7 hari. Jika pemohon tidak mengemukakan pelan pindaan dalam tempoh yang ditetapkan atau tempoh lanjutan yang diberikan, permohonan dianggap ditarik balik. PBPT perlu mengeluarkan surat pembatalan permohonan kepada pemohon (**rujuk Lampiran 5**).

Pembentangan Dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC)

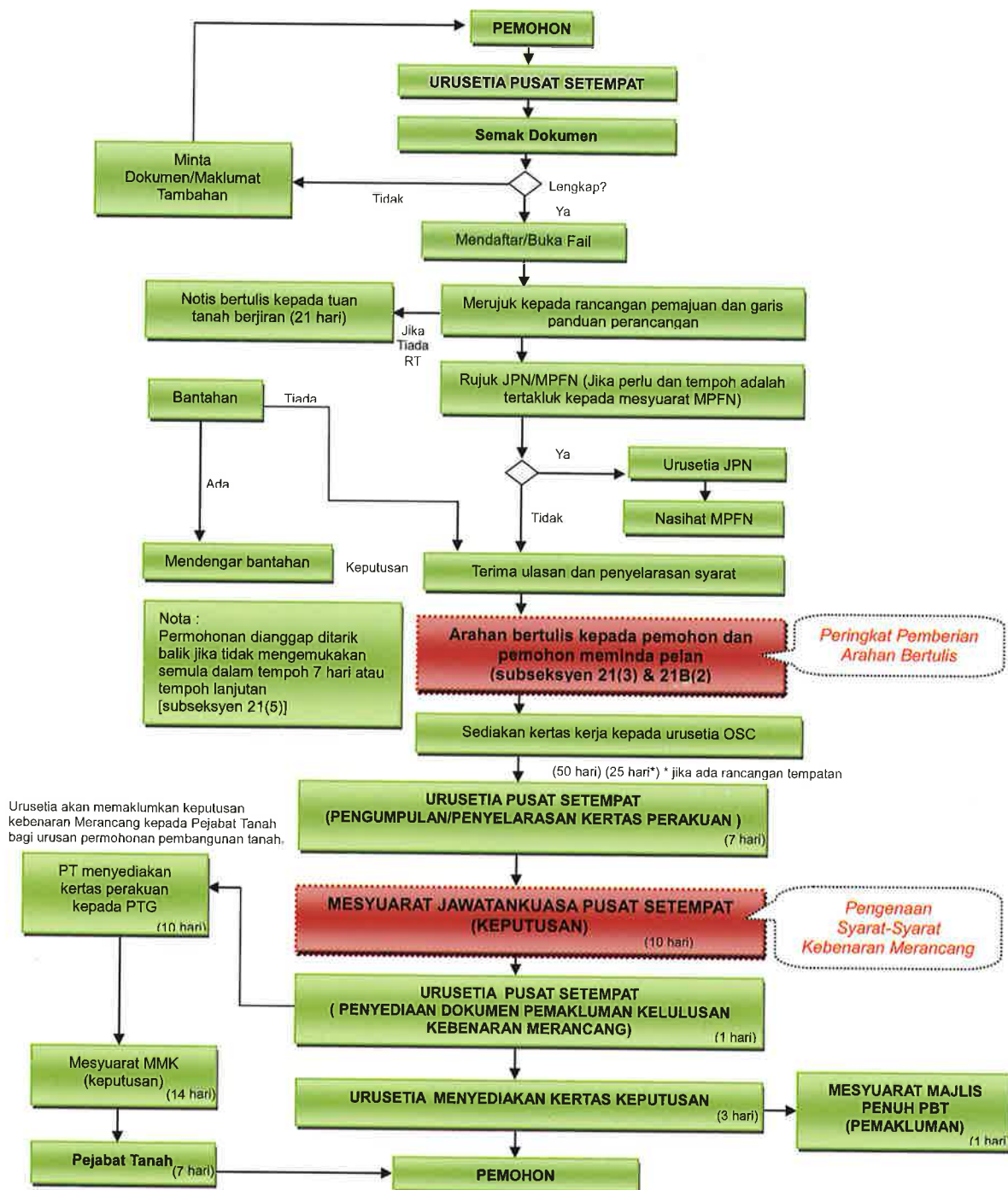
Setelah semakan dibuat ke atas pelan yang dipinda, permohonan akan dibentangkan kepada Mesyuarat Jawatankuasa OSC untuk pertimbangan dan keputusan.

Sekiranya arahan untuk meminda pelan diberi semasa Mesyuarat Jawatankuasa OSC, tempoh pindaan pelan adalah tidak melebihi 2 kali Mesyuarat

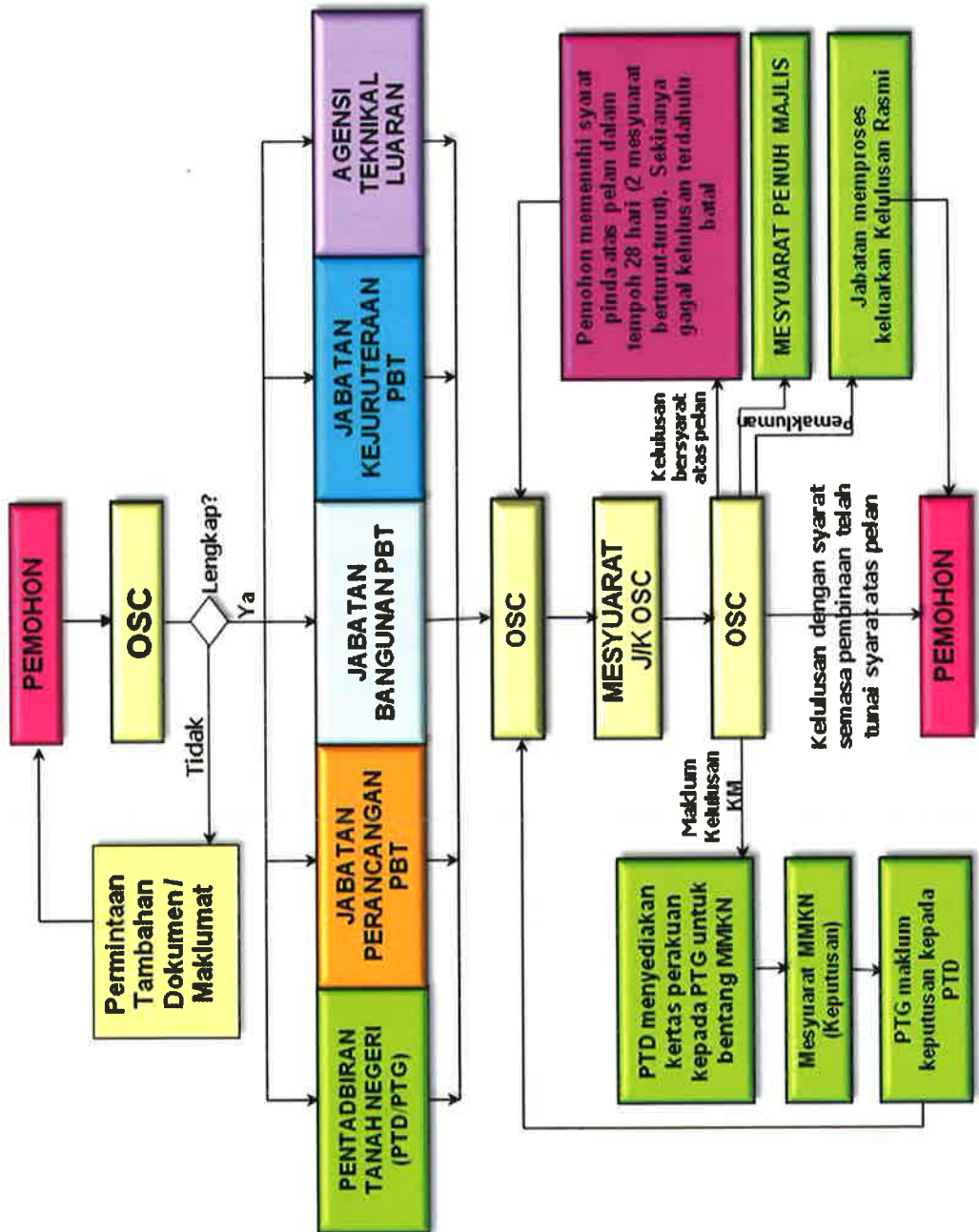
Jawatankuasa OSC. Jika pemohon tidak mengemukakan pelan pindaan pelan dalam tempoh yang ditetapkan, permohonan dianggap ditarik balik. PBPT perlu mengeluarkan surat pembatalan permohonan kepada pemohon.

Keputusan Mesyuarat OSC dan Pemberian Syarat-Syarat Kebenaran Merancang

Bagi permohonan yang diluluskan dengan syarat, PBPT akan mengeluarkan Sijil Kebenaran Merancang yang mengandungi syarat-syarat kebenaran merancang (**rujuk Lampiran 6**). Bagi permohonan yang ditolak pula, pemohon akan diserahkan *surat penolakan* beserta surat iringan dan dokumen yang dipulangkan (**rujuk Lampiran 7**).



Sumber: Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur Dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat Edisi Kedua Tahun 2008



Sumber : Roadshow Pemantapan Pelaksanaan Inisiatif Baru : OSC, CCC & OSC Online

6. KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, pemberian arahan bertulis untuk meminda pelan telah diamalkan oleh PBPT di Semenanjung Malaysia walaupun cara dan peringkat pemberian serta tempoh pematuhan arahan bertulis adalah berbeza-beza mengikut PBPT.

Meskipun Akta 172 tidak menyatakan di peringkat manakah arahan bertulis perlu dikemukakan, pemberian arahan bertulis selepas mesyuarat akan melewati proses kebenaran merancang serta akan mewujudkan kekeliruan di kalangan pemohon dan PBPT itu sendiri apabila arahan meminda pelan dirangkumkan bersama syarat-syarat kebenaran merancang (**rujuk Lampiran 8**). Oleh itu, adalah wajar arahan bertulis diberikan dan ditunaikan sebelum permohonan dibentangkan ke dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC.

Pengenaan syarat-syarat kebenaran merancang perlulah relevan dan berkaitan dengan suatu permohonan kebenaran merancang. Proses pindaan pelan dan pengenaan syarat-syarat hendaklah dilaksanakan mengikut proses yang jelas dan tertentu supaya PBPT boleh dilihat sebagai lebih cekap, telus dan adil dalam memproses permohonan kebenaran merancang.

LAMPIRAN 1
Borang C Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Kawalan
Perancangan (Am) 2010

BORANG C

ARAHAN BERTULIS

[Subkaedah 5(1)]

Mengikut

Subseksyen 21(3) dan 21B(2) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada:

.....
.....
.....

(Pemohon)

No. Rujukan

Setelah membuat semakan ke atas permohonan tuan dan mengambil kira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang, keperluan teknikal serta dokumen rancangan pemajuan yang ada, kebenaran merancang yang dipohon oleh
beralamat.....
(Nama pemohon)

bagi tujuan.....
di atas lot.....*Mukim/Bandar.....Daerah....., yang ditunjukkan dalam pelan dengan nombor rujukan hendaklah dipinda seperti berikut:

2. Tuan dikehendaki mengembalikan pelan yang telah dipinda dalam tempoh hari dari tarikh arahan ini dikeluarkan. Permohonan kebenaran merancang tuan akan dianggap telah ditarik balik sekiranya tuan gagal mengemukakan semula pelan yang telah dipinda dalam tempoh tersebut.

Tarikh:

.....
Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa

.....
**Potong mana yang tidak berkenaan*

LAMPIRAN 2
Borang D Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Kawalan
Perancangan (Am) 2010

BORANG D

PERLANJUTAN TEMPOH MEMINDA PELAN

[Subkaedah 5(2)]

Mengikut

Subseksyen 21(4) dan 21B(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada:

.....
.....
.....

(Pemohon)

No. Rujukan

Menurut subseksyen 21(4) dan 21B(3) Akta, tempoh bagi meminda pelan kebenaran merancang bagi permohonan

(Nama pemohon).....beralamat.....

bagi tujuan.....*(Nyatakan jenis pemajuan)*.....

di atas lot.....*Mukim/Bandar.....

Daerah....., yang ditunjukkan dalam pelan dengan nombor rujukan.....dilanjutkan kepada.....*(tarikh)*.....

2. Tuan dikehendaki mengemukakan pelan yang telah dipinda sebelum atau pada tarikh yang ditetapkan. Permohonan kebenaran merancang tuan akan dianggap telah ditarik balik sekiranya tuan gagal menyampaikan semula pelan yang telah dipinda pada masa tersebut.

Tarikh:

Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa

*Potong mana yang tidak berkenaan

LAMPIRAN 3
Borang F(1) Kebenaran Merancang
Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2010

BORANG F(1)

KEBENARAN MERANCANG

[Subkaedah 10(1)]

Mengikut

Subseksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Nombor Rujukan:

KEBENARAN MERANCANG adalah dengan ini diberi kepada.....(Nama penuh pemohon dengan huruf besar)..... beralamat..... bagi maksud.....(Nyatakan jenis pemajuan)..... sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan nombor..... yang dilampirkan bagi pemajuan di atas lot nombor*Mukim/BandarDaerah Negeri.....

Kebenaran merancang ini akan luput selepas tempoh 12 bulan mulai tarikh kebenaran merancang ini diberi.

Pemberian kebenaran merancang adalah tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

.....
.....
.....

Tarikh: METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan perenggan 23(1)(a) Akta, tuan berhak membuat rayuan di atas keputusan yang dibuat oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh satu (1) bulan daripada tarikh keputusan itu disampaikan.
2. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

.....
* Potong mana yang tidak berkenaan

LAMPIRAN 4
Borang F(2) Penolakan Kebenaran Merancang
Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 2010

BORANG F(2)

**KEENGGANAN MEMBERI KEBENARAN MERANCANG
ATAU PERLANJUTAN KEBENARAN MERANCANG**

[Subkaedah 10(2)]

Mengikut

Subseksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Nombor Rujukan:

Kepada :

.....
.....
.....

(Pemohon Kebenaran Merancang)

..... *(Pihak berkuasa perancang tempatan)*
setelah menimbang permohonan tuan dan mengambil kira perkara-perkara
yang dikehendaki oleh undang-undang dengan ini *enggan memberi kebenaran
merancang/ perlanjutan kebenaran merancang
kepada *(Nama pemilik*
permohon dengan huruf besar)beralamat.....

.....
bagitujuan..... *(Nyatakan jenis pemajuan)*
sebagaimana yang dilampirkan dalam pelan nombor..... untuk
pemajuan di atas lot nombor *Mukim/ Bandar
Daerah..... Negeri.....

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan perenggan 23(1)(a) Akta, tuan berhak membuat rayuan di atas keputusan yang dibuat oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh satu (1) bulan daripada tarikh keputusan itu disampaikan.
2. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

.....
**Potong mana yang tidak berkenaan*

-:2:-

Nombor Rujukan : JPB/KM/3493/A [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx]

Pemberian kebenaran merancang ini adalah tertakluk kepada syarat-syarat berikut :-

- a) Pelan pecah sempadan bagi tujuan penyerahan tanah untuk jalan dengan milikan kosong hendaklah diluluskan oleh Majlis Perbandaran xxxxxxxxxxxxxxxx dan dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri sebelum memulakan kerja dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebelum Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan.
- b) Menyediakan ruang letak kenderaan secara fizikal yang sepenuhnya mengikut Garispanduan Ruang Letak Kenderaan Majlis.
- c) Mematuhi syarat-syarat kelulusan Kajian Penilaian Kesan Kepada Alam Sekitar (EIA) Ruj AS(B)P50/013/xxx/001Jld2(11) bertarikh 12.10.xxxx.
- d) Mematuhi kehendak Jabatan Perhutanan Ruj PHN/xx.156/08/6/6Jld.4(12) bertarikh 21.2.2006.
- e) Tawaran bayaran sumbangan kewangan untuk kos meroboh bagi cadangan bangunan yang melampaui anjakan dari sempadan sebelah laut mengikut Garispanduan Majlis hendaklah dibayar sebelum Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan.
- f) Pemohon hendaklah mengambil polisi insuran perlindungan awam ('public liability insurance') dan menjaga keselamatan struktur sekeliling tapak.
- g) Penyediaan ruang untuk penanaman pokok teduhan di sepanjang bahu jalan dan pokok teduhan di bahu jalan hendaklah ditanam dan mendapat pengesahan Unit Lanskap sebelum Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan.
- h) Pemohon hendaklah mematuhi syarat Jabatan Laut iaitu sebelum kerja pembinaan dimulakan. Pemohon perlu merujuk ke Jabatan Laut mengenai spesifikasi navigasi yang dicadangkan dan juga mengemukakan laporan 'pre and pos survey' di kawasan yang dikorek.
- i) Mematuhi kehendak-kehendak agensi/jabatan berikut:-
 - i. Jabatan Penerbangan Awam
 - ii. Perbadanan Bekalan Air xxxxxxxxxxxxxxxx Sdn. Bhd.
 - iii. Tenaga Nasional Berhad
 - iv. Telekom Malaysia
 - v. Jabatan Bomba Dan Penyelamat

-:3:-

Nombor Rujukan : JPB/KM/3493/A [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]

- vi. Jabatan Kerja Raya
- vii. Jabatan Pengairan dan Saliran
- viii. Jabatan Perkhidmatan Pembentukan
- ix. Sebelas (11) Syarat Akta Kilang dan Jentera 1967 dan Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerja 1994
- x. Majlis Perbandaran xxxxxxxxxxxxxx

j) Kebenaran merancang ini adalah diberikan atas nama pemohon sahaja dan tidak boleh dipindahmilik kepada sesiapa lain.

k) Pemberian kebenaran merancang hendaklah jangan menghalang dan mencegah Majlis untuk mengenakan sebarang kehendak atau syarat sebelum pelan bangunan diluluskan.

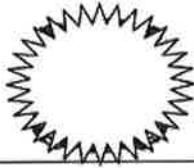
Tarikh : xxxxxxxxxxxxxxxx



.....
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Pegarah xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Majlis xxxxxxxxxxxxxxxxxx

LAMPIRAN 7

Contoh Surat Penolakan Kebenaran Merancang Borang C(2)



MAJLIS PERBANDARAN XXXXX XXXXXX

JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN
PARAS XX, XXXXXX
JALAN XXXXXX
10675 XXXXX XXXXXX

No. Telefon: 0X-262XXXX
No. Faks: 0X-262XXXX

Rujukan :
Ruj kami : JPB/PM/4XXX
Tarikh :

JADUAL PERTAMA KAEDAH-KAEDAH KAWALAN PERANCANGAN (AM) 1990 BORANG C(2)

PENOLAKAN KEBENARAN MERANCANG (KAEDAH 10(2)) mengikut

SEKSYEN 22(3) AKTA PERANCANGAN BANDAR D& DESA 1976

Kepada : xxxx xxxxxx Sdn Bhd
 xxxxxx xxxxx xxxxxxxx
 xxxxxx xxxxxxx
 xxxx xxxxx
 xxxxxx xxxxx xxxxxxx

Majlis Perbandaran xxxxx xxxxxx setelah menimbangkan permohonan tuan dan mengambilkira perkara-perkara yang dikehendaki oleh undang-undang dengan ini membuat keputusan menolak kebenaran merancang kepada xxxx xxxxxx Sdn Bhd, xxxxxx xxxxx xxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxx, xxxx xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx xxxxxxx, bagi maksud meroboh bangunan-bangunan sedia ada dan cadangan membina satu skim kemajuan xxxxxxxxxx di atas Lot xx, xxx - xxx, xxx Dan xxx, Sek. 2, Bandar xxxxxx xxxx, xxx, Jalan xxxxx xxxxxxxx/Jalan xxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxx.

Pihak Berkuasa Perancang Tempatan telah menolak kebenaran merancang atas alasan :-

- i) Cadangan pemajuan hendaklah mengambilkira ketumpatan kawasan sekitar iaitu Taman xxxxxxxxxx 6 unit/ekar, Jalan xxxxxxxxx 10.20 unit/ekar dan Jalan xxxx xxxxxxxx 15-30 unit/ekar.
- ii) Pemohon tidak mengembalikan pelan pindaan kepada Majlis Perbandaran xxxxx xxxxxxx untuk diproses selanjutnya.
- iii) Tidak mengemukakan permohonan secara rasmi kepada Mxxx dan Pihak Berkuasa Negeri bagi cadangan pemajuan xxx di atas tanah Majlis dan Kerajaan Negeri, Jalan xxxxxxx xxxxxxx.
- iv) Tidak mendapat pengesahan daripada xxx untuk jajaran Pxxx yang melalui tapak pemajuan.
- v) Tidak mendapat pengesahan untuk cadangan pembinaan jajaran dan Stesen Monorail.

-:2:-

- vi) Lokasi dan kedudukan dewan komuniti dan tapak ibadat agama lain tidak ditunjukkan secara jelas di atas pelan permohonan.
- vii) Cadangan ~~xxxxxxx~~ tingkat di Parcel 3 tidak selaras dengan karektor kawasan sekitar di Taman xxxxxxxx yang ditetapkan ketinggian bangunan tidak melebihi 2 tingkat mengikut garis panduan Majlis.
- viii) Pemberian pembermilikan tanah Kerajaan Lot xxx, Seksyen 2, Bandar xxxxxx xxxx tidak mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
- ix) Tidak mematuhi kehendak-kehendak Jabatan Teknik seperti Mxxx, Lembaga Lebuhraya Malaysia dan Jabatan Kesihatan Negeri.

Tarikh : xxxxxxxxxxxxxxxx



.....
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Pengarah xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Majlis xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

LAMPIRAN 8

Contoh Arahan Bertulis Yang dirangkumkan sebagai Syarat Kebenaran Merancang

JADUAL PERTAMA

KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM) 1994

BORANG C (1)

KEBENARAN MERANCANG

[Kaedah 9 (1)]

mengikut
Seksyen 22 (3) Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976

No. Rujukan :

No. Kebenaran Peta :

KEBENARAN MERANCANG adalah dengan ini diberi kepada yang beralamat di

Pemberian kebenaran merancang adalah tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

1. Semua sistem jalan dan perparitan di dalam kawasan pembangunan hendaklah diselaraskan dengan kawasan sekitar dan diselenggarakan oleh pemaju/pemilik bangunan.
2. Pemaju dikehendaki menghubungi Telekom Malaysia untuk kerja-kerja penyelarasan infrastruktur telekomunikasi di dalam kawasan pembangunan.
3. Pelan landskap hendaklah dikemukakan untuk pertimbangan dan kelulusan Majlis. Penanaman landskap hendaklah mengikut pelan landskap yang dituliskan oleh Majlis.
4. Pemohon hendaklah memastikan air dari kawasan pembangunan dapat mengalir dengan baik ke dalam parit tepi jalan dan seterusnya ke 'discharge point'.
5. Pemohon hendaklah memastikan aras laluan masuk supaya tidak ditenggelami semasa musim banjir.
6. Pemaju dikehendaki menyediakan kemudahan untuk Golongan Kurang Upaya seperti 'hand railing', 'ramps' dan sebagainya mengikut Garipanduan Penyediaan Kemudahan Golongan Kurang Upaya.
7. Paip servis bekalan tidak dibenarkan dipasang di dalam atau merentasi longkang.

Syarat semasa arahan bertulis

8. Tapak cadangan hendaklah dipagar terlebih dahulu terutamanya yang berhampiran dengan kawasan wad sedia ada sebelum kerja-kerja tanah dan pembinaan dimulakan.
9. Faktor-Faktor geologi perlu di pertimbangan pada peringkat awal pelaksanaan projek sepertimana yang dikehendaki di bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa dan pindaan-pindaannya.
10. Kajian pendasaran tapak ('foundation study') dan pemadatan tapak ('soil compaction') perlu dibuat secara terperinci bagi memastikan tapak bangunan tidak mendapat selepas pembinaan dijalankan.
11. Satu salinan laporan siasatan tapak ('site investigation') perlu dihantar ke Jabatan Mineral Dan Geosains untuk direkodkan sejajar dengan Akta Penyiasatan Kajibumi 1974 (Akta 129) iaitu "Seseorang yang menggerek, menggerudi, menggali atau korekan-korekan lain yang mendedahkan batu hampar (berbeza daripada lanar atau serdak batu) hendaklah memberitahu Ketua Pengarah mengenai apa-apa butir yang ditetapkan dari semasa ke semasa".
12. Bunyi bising hendaklah dikawal supaya tidak melebihi paras 65dB(A) (sepanjang masa) di waktu siang dan 5 dB(A) di waktu malam diukur di sempadan kawasan projek semasa kerja-kerja pembinaan dijalankan.
13. Semua sistem jalan dan perparitan di dalam skim tersebut hendaklah diselaraskan dengan kawasan sekitar.
14. Tiada apa-apa alat pembakaran bahan api (janakuasa) dibenarkan dipasang di premis tersebut tanpa terlebih dahulu mendapat Kelulusan Bertulis daripada Ketua Pengarah Alam Sekeliling.
15. Pelan dan spesifikasi teknikal sistem pengolahan kumbahan hendaklah dirujuk kepada Jabatan Perkhidmatan Pembentungan sebelum kerja-kerja pembinaan dimulakan. Sebarang pelepasan dari sistem pengolahan kumbahan ke dalam mana-mana alurair atau pengairan daratan hendaklah mematuhi Standard B, Jadual 3, Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan dan Effluen-Effluen Perindustrian) 1979 [P.U.(A)12/1979].
16. Sebarang penghasilan buangan terjadual (sisa klinikal) yang tertakluk kepada Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Buangan Terjadual) 2005 hendaklah diuruskan dengan baik dan sempurna mengikut kaedah-kaedah yang ditetapkan di dalam peraturan tersebut.
17. Pembakaran terbuka ke atas sisa tumbuhan, sisa binaan atau apa-apa bahan yang boleh terbakar adalah dilarang sama sekali sepertimana yang ditetapkan di bawah Seksyen 29A Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974.
18. Semua kawasan terbuka yang siap dikerjakan termasuk kawasan yang tidak dirancang untuk dibangunkan hendaklah dilandskapkan dengan sempurna atau ditanam rumput litup bumi bagi mengawal hakisan dan kelodakan.
19. Bahagian muatan lori pengangkut hendaklah ditutup sepenuhnya sepanjang masa aktiviti pengangkutan bahan binaan dijalankan.

20. Pihak tuan dikehendaki mematuhi arahan Jabatan Alam sekitar dari masa ke semasa.
21. Pemaju perlu menyediakan pintu masuk/keluar menghala ke arah jalan besar untuk kemudahan masuk/keluar anggota kerja TNB tanpa sebarang halangan serta gangguan ketika menjalan kerja-kerja pemasangan dan senggaraan ke atas pencawang elektrik tersebut.
22. Bangunan pencawang elektrik perlu dibina oleh pemaju dengan menyediakan peparit untuk laluan kabel voltan tinggi serta voltan rendah mengikut spesifikasi TNB dan pemaju boleh dapatkan pelan bangunan pencawang dari TNB sebelum kerja-kerja pencawang dimulakan.
23. Bangunan pencawang elektrik berkenaan mestilah disiapkan serta diserahkan kepada TNB dalam tempoh 2 bulan sebelum bekalan elektrik diperlukan.
24. Tapak pencawang elektrik perlu dipindahmilik kepada TNB.
25. Kedudukan papan jangka TNB hendaklah tidak melebihi ketinggian 7' iaitu dari paras alas papan jangka ke lantai serta diletakkan di tempat yang terlindung dari terdedah kepada keadaan cuaca. Dan pemaju perlu memastikan papan jangka diletak bertentangan dengan pintu masuk utama (pagar) ataupun di tempat yang tidak menghalang pandangan.
26. Pemaju perlu menyediakan lubang berukuran 3" dia. iaitu untuk laluan dawai sesalur kakilima pengalir berbebat (Insulated Wire) di bahagian kakilima setiap projek perumahan atau kedai/pejabat. Sekiranya terdapat sebarang lintasan jalanraya yang memerlukan paip G.I atau kerja-kerja "Horizontal Directional Drilling", kosnya hendaklah ditanggung oleh pemaju.
27. Pemaju perlu sertakan bersama satu salinan disket pelan "Auto-CAD" apabila mengemukakan permohonan baru bekalan elektrik kelak.
28. Tapak pembangunan ini hendaklah berada di luar kawasan rentis TNB sekiranya terdapat sebarang talian, tiang atau kabel bawah tanah TNB di kawasan tapak projek tersebut yang perlu diubah atau dirombak, maka kosnya ditanggung oleh pemaju.
29. Pemaju perlu membuat permohonan bekalan (Borang A) melalui kontraktor pendawaian yang berdaftar dengan TNB sekurang-kurangnya 6 bulan sebelum bekalan elektrik diperlukan.
30. Keluasan tanah sepanjang lot dengan jarak 10.0 meter dan 20.0 meter (Jalan dari tengah jalan hendaklah diserahkan kepada Kerajaan sebagai rezab jalan. Sila berhubung dengan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri untuk penyerahan secara rasmi.
31. Jalan masuk termasuk perparitan sedia ada yang terlibat dengan pembinaan tersebut hendaklah diselenggara dengan sempurna pada setiap masa. Pemaju dikehendaki membayar sejumlah wang pertaruhan berdasarkan nilai pihak berkuasa tempatan bertujuan untuk memperbaiki kerosakan yang berlaku dalam tempoh yang ditetapkan.
32. Pelan 'Water Reticulation' hendaklah dikemukakan terus kepada Pengarah JKR Negeri untuk pertimbangan dan kelulusan.

Syarat semasa arahan bertulis

Syarat semasa arahan bertulis

Syarat semasa arahan bertulis

47. Pemaju hendaklah memastikan bahawa tempoh kelulusan pelan ini masih sah sehingga kerja-kerja bangunan dimulakan. Sila kemukakan pembaharuan pelan 14 hari sebelum tamat tempoh kebenaran merancang dan tiada peringatan lagi akan dihantar berkenaan perkara ini.
48. Pihak tuan dikehendaki mematuhi arahan Majlis dari masa ke semasa demi menjaga kepentingan awam.
49. Kelulusan pelan ini akan **terbatal** dengan sendirinya sekiranya syarat-syarat yang dikenakan tidak dipatuhi oleh pihak tuan.

Tarikh:

METERI:

Contoh Arahan Bertulis Yang dirangkumkan sebagai Syarat Kebenaran Merancang

JADUAL PERTAMA
KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN
(AM) 2001
BORANG C (1)
KEBENARAN MERANCANG NO. _____
[Subkaedah 9 (1)]
Subseksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Dengan kuasa yang diberi di bawah Seksyen 5(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, (Akta 172) dan setelah memberi pertimbangan kepada perkara-perkara di bawah Seksyen 21, Akta 172, menurut Seksyen 22 (3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, memberi Kebenaran Merancang kepada :-

Beralamat di No. _____
bagi tujuan _____
Yang Menganungi :- _____

seperti ditunjukkan dalam pelan lulus bil. _____ bertarikh _____
yang dilampirkan, di atas _____
seluas _____

Kebenaran Merancang adalah dengan ini diberi dari tarikh _____

Pemberian Kebenaran Merancang ini adalah tertakluk kepada syarat-syarat seperti di lampiran.

Tarikh : _____

*UNTUK RUMAH
SAHAJA*

LAMPIRAN

SYARAT-SYARAT PEMBERIAN KEBENARAN MERANCANG BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN

Pemberian Kebenaran Merancang ini tertakluk kepada syarat-syarat berikut:-

1. Mematuhi pelan lulus bil. ~~KKX/PP/KM/00000000~~ dengan gunatanah seperti berikut:-

GUNATANAH	UNIT	EKAR	% EKAR
KKX/PP/KM/00000000	1	0.737	36.00
KKX/PP/KM/00000000	14	0.620	26.67
KKX/PP/KM/00000000	1	0.069	2.97
KKX/PP/KM/00000000	1	0.032	1.38
KKX/PP/KM/00000000	1	0.005	0.21
KKX/PP/KM/00000000	-	0.106	4.56
KKX/PP/KM/00000000	-	0.756	32.51
JUMLAH KESELURUHAN	18	2.325	100.00

- 1.2 Bilangan dan kesemua keluasan lot yang tertera dalam pelan lulus adalah tertakluk kepada ukuran sebenar tanah. Pihak pemaju perlu mengemukakan pelan pra-hitungan yang disediakan oleh Jurukur Berlesen dalam tempoh sebulan dari tarikh kebenaran merancang diberi untuk pengesahan Majlis Daerah Sabak Bernam sebelum dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Daerah Sabak Bernam untuk tujuan pengeluaran hakmilik berasingan.
- 1.3 Semua kemudahan yang berkaitan yang ditunjukkan di dalam pelan adalah rezab kemudahan awam dan hendaklah diserahkan kepada Kerajaan.
- 1.4 Pembangunan yang dicadangkan hendaklah mematuhi kehendak anjakan bangunan dari sempadan lot yang ditetapkan dalam kelulusan ini seperti yang ditunjukkan di dalam pelan lulus.
2. Perindustrian
 - 2.1 Jalan keluar/masuk yang sah selebar 66 kaki hendaklah diadakan dari jalan sedia ada ke tapak berkenaan dan hendaklah dilancarkan.
 - 2.2 Cadangan rezab simpanan pelebaran jalan hendaklah diserahkan kepada kerajaan.
 - 2.3 Anjakan bangunan selebar 30 kaki dan 40 kaki di keliling lot berkenaan hendaklah diselenggara secara berterusan.

3. Kerja Tanah & Saliran Serta Jalan Dan Perparitan

- 3.1 Pelan kerja tanah dan saliran serta jalan dan perparitan hendaklah berasaskan pelan lulus yang diperakukan dan dikemukakan kepada Bahagian Kejuruteraan, Majlis
- 3.2 Kerja-kerja tanah dan pembinaan tidak boleh dimulakan sehingga pihak Majlis meluluskan pelan kerja tanah serta berpuashati dengan langkah-langkah kawalan pencemaran yang disediakan seperti pembinaan *silt trap*, sistem perparitan sementara, *washing trough*, *service area* dan sebagainya.
- 3.3 Semua aras platform bagi semua tapak kemudahan awam hendaklah sama aras atau bersesuaian dengan jalan dan pemajuan sekitarnya. Kerja-kerja tanah bagi tapak berkenaan perlu disiapkan sepenuhnya oleh pemaju serta sedia untuk pembinaan bangunan.
- 3.4 Pemaju hendaklah berhati-hati semasa menjalankan kerja-kerja tanah dan mengambil langkah yang secukupnya serta akan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap:
 - i. Memastikan tidak berlaku kerosakan atau ancaman kerosakan termasuk hakisan tanah terhadap harta benda lot-lot bersebelahan kawasan yang dibangunkan;
 - ii. Memastikan tidak berlaku kerosakan atau ancaman kerosakan terhadap sebarang harta benda awam termasuk jalan, parit, pokok-pokok dan sebagainya;
 - iii. Mencegah sebarang kejadian kacauganggu termasuk bunyi bising yang mengganggu ketenteraman awam, pencemaran udara dan kekotoran kawasan di sekitar kawasan yang dibangunkan.

4. Infrastruktur dan Kegunaan Awam

- 4.1 Semua kawasan lapang yang ditunjukkan di dalam pelan tersebut adalah rezab tanah lapang dan digunakan semata-mata mengikut tafsiran tanah lapang seperti di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) untuk kegunaan awam dan permohonan untuk memajukannya tidak dibenarkan.
- 4.2 Semua tapak kemudahan awam hendaklah diserahkan kepada pihak kerajaan untuk diwartakan dan dibangunkan mengikut kegunaan yang ditetapkan.
- 4.3 Satu sistem pengumpulan sampah hendaklah disediakan dan lokasi serta spesifikasi kemudahan-kemudahan berkenaan akan ditentukan oleh pihak Majlis

- 4.4 Cadangan pelaksanaan pembangunan bagi komponen-komponen kemudahan infrastruktur serta utiliti seperti yang tertera di dalam pelan susunatur adalah tanggungjawab pemaju yang perlu patuh kepada syarat-syarat berikut sama ada dilukur, disediakan tapak, dibina dan diserahkan milik kepada agensi-agensi yang berkaitan.
5. Mematuhi keperluan dan syarat-syarat Jabatan Teknikal/Agensi Kerajaan.
- 5.1 melalui surat bertarikh
- 5.1.1 Tiada halangan ke atas cadangan tersebut. Akan tetapi, Jurutera perunding perlu mengkaji semula sebarang kemungkinan untuk membuat sambungan ke sistem rawatan kumbahan sediaada dan mengkaji pengiraan PE mengikut garis panduan Agensi ini bagi mengenalpasti jenis dan kapasiti sistem rawatan kumbahan yang akan digunakan serta menyediakan rezab sistem rawatan kumbahan sekiranya cadangan melebihi 150 PE.
- 5.1.2 Pemaju/Perunding dikehendaki untuk mengemukakan pelan-pelan cadangan pembentungan beserta dengan Laporan Kejuruteraan yang lengkap dengan borang SSA/PDC/1 ke Agensi ini bagi tujuan permohonan kelulusan perancangan pembentungan.
- 5.2 Jabatan Pengairan dan Saliran melalui dlm. bertarikh
- 5.2.1 Pelan yang dipersetujui adalah dan kedudukan 'On-Site Detention Pond' OSD seperti yang ditanda perlu dikekalkan.
- 5.2.2 Pemohon adalah bertanggungjawab memastikan pembangunan tidak mendatangkan masalah saliran dan banjir di kawasan berhampiran.
- 5.2.3 Pemohon hendaklah melantik Perunding/Pakar-pakar yang sesuai untuk menjalankan kerja pengukuran, perancangan, rekabentuk dan pelaksanaan kerja tanah dan sistem saliran projek yang dicadangkan. Semua perancangan rekabentuk sistem saliran hendaklah mematuhi keperluan Manual Baru Saliran Mesra Alam (Urban Storm Water Management Manual).
- 5.2.4 Kerja-kerja tanah, parit dan pembinaan bangunan tidak boleh dimulakan sehingga pelan dan butir-butir yang dikehendaki dalam lampiran 'B' telah dikemukakan dan diluluskan oleh pihak berkuasa berkenaan.
- 5.2.5 Pemohon dikehendaki mengemukakan pelan tukar syarat yang telah diluluskan dalam skema 1 inci : 8 rantai untuk semakan dan rekod pejabat ini.

5.2.6 Pemohon dikehendaki membayar Sumbangan Saliran dengan kadar RM 6,000.00 seekar (RM 3,000 seekar bagi Rezab Melayu) bagi kawasan yang dimajukan. Bayaran ini hendaklah dalam bentuk Bank Deraf atas nama Pengarah Pengaliran dan Saliran

5.3 Jabatan Perancangan Bandar dan Desa melalui surat bertarikh

5.3.1 Lorong belakang 40 kaki di antara kilang teres dan kilang sesebuah adalah dipersetujui tertakluk kepada syarat bahawa tempat letak kereta tidak dibenarkan disediakan di atas lorong ini.

5.3.2 Selain dari itu jabatan masih mengekalkan ulasan di dalam surat bil. bertarikh kepada Yana DiPertua Mailis Daerah dan surat bil. bertarikh kepada pihak tuan.

5.4 Tenaga Nasional Berhad melalui surat Bhg. 8/13 bertarikh

Syarat semasa Arahan Bertulis

5.4.1 Pencawang Elektrik Dua Ruang – Luas bangunan 18' x 35' x 11' diperlukan.

5.4.2 'Set Back' bangunan Pencawang Elektrik adalah tertakluk kepada kelulusan Majlis Tempatan.

5.4.3 Pembinaan bangunan Pencawang Elektrik 'attached to the building' boleh diperlimbangkan.

5.4.4 Penggunaan Pencawang Padat TIDAK dibenarkan.

5.4.5 Lokasi Pencawang Elektrik seperti di dalam plan No.

5.4.6 Lokasi bilik Pengguna untuk kilang sesebuah perlu bersebelahan bilik alatubah Tenaga Nasional Berhad.

5.4.7 Orientasi bangunan pencawang perlu mengambil kira laluan lori 6 tan dengan pintu utama pagar kawasan pencawang berada berhadapan dengan pintu pencawang. Sistem pembumlan untuk bangunan pencawang hendaklah disediakan.

5.4.8 Pihak pemaju perlu menyediakan paip untuk setiap kabel yang merentas jalan besar/utama. Maklumat terperinci boleh diperolehi semasa ulasan teknikal kelak.

5.4.9 'Compound' Pencawang Elektrik perlu di premix mengikut spesifikasi Majlis Tempatan.

5.4.10 Kedudukan Pencawang Elektrik perlu berada di paras tanah.

Syarat semasa Arahan Bertulis

5.4.11 Sekiranya kaedah memberi bekalan ke rumah adalah melalui sistem kabel bawah tanah, pemaju perlu menyediakan ruangan bagi papan jangka Tenaga Nasional Berhad 3 Fasa di 'gate pillar' dengan ketinggian minima 1 meter dan maksima 1.2 meter dengan aras tanah sehingga ke bahagian atas meter Tenaga Nasional Berhad.

5.5 Pejabat Daerah dan Tanah melalui surat

2.5.1 Pejabat ini tiada halangan di atas permohonan tersebut dengan syarat mematuhi garis panduan yang ditetapkan.

5.6 Jabatan Bomba dan Penyelamat melalui surat bertarikh

5.6.1 Jabatan ini tiada apa-apa halangan di atas permohonan tersebut.

5.6.2 Pihak pemaju dikehendaki mengemukakan 4 set pelan bangunan yang lengkap ke jabatan ini untuk semakan dan kelulusan sebelum bangunan didirikan.

5.7 Syarikat Bekalan Air melalui surat bertarikh

2.7.1 Pada dasarnya Syarikat tiada apa-apa halangan terhadap pelan susunatur cadangan pembangunan tersebut dan tertakluk dengan syarat :

- i. Jika terdapat sebarang peralatan atau saluran paip air sediaada SYABAS yang terlibat dengan pembangunan ini, pemaju adalah bertanggungjawab untuk mengalih dan menggantikan paip air dan peralatan tersebut dengan perbelanjaan sendiri.
- ii. Kelulusan adalah berdasarkan kepada spot level 3.50m – 3.93m ODL seperti yang ditunjukkan di dalam pelan
- iii. Pemaju dikehendaki menyediakan sistem pengepaman dalaman untuk pembangunan ini.

5.7.2 Pemaju hendaklah melantik Jurutera Perunding Profesional untuk urusan permohonan bekalan air. Jurutera Perunding hendaklah diiktiraf oleh kerajaan dan berdaftar dengan Syarikat Bekalan Air sebagai jurutera perunding bekalan air. Satu (1) salinan surat usulan ini dan pelan susunatur yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau Jabatan Perancangan Bandar dan Desa hendaklah dilampirkan apabila mengemukakan permohonan bekalan air.

5.8 Jabatan Kerja Raya melalui surat

bertarikh 31

5.8.1 Dimaklumkan Pejabat ini pada dasarnya tiada halangan terhadap cadangan pelan pertapakkan bilangan dengan pindaan-pindaan dan memenuhi syarat-syarat yang berikut :-

- i. Garisan sempadan yang menghadap simpanan jalan hendaklah dianjakkan selebar 30 (10+20) meter diukur daripada garisan tengah simpanan jalan yang telah sedia untuk pelebaran simpanan jalan dan simpanan jalan susur (usuran tidak termasuk keperluan JPS).
- ii. Jalan keluar masuk ke kawasan pembangunan tidak dibenarkan bersambung terus ke jalan utama sebaliknya hendaklah menggunakan sistem jalan susur. Persimpangan sementara ke jalan utama adalah dibenarkan sekiranya rangkaian jalan susur masih belum dapat dilengkapkan.
- iii. Pemaju hendaklah menaiktaraf laluan jalan keluar masuk dan persimpangan-persimpangan mengikut piawaian dan keperluan semasa JKR Daerah
- iv. Pemaju hendaklah membina persimpangan sementara mengikut piawaian dan keperluan semasa JKR Daerah
- v. Pemaju hendaklah mendapatkan Hak Laluan Pentadbir Tanah bagi membina jalan keluar masuk serta jalan dalaman yang melibatkan tanah-tanah milik persendirian.
- vi. Parit yang telah sedia hendaklah dianjakkan ke kawasan simpanan parit yang baru mengikut piawaian dan keperluan JKR Daerah Sabak Bernam dan Jabatan Pengaliran dan Saliran (JPS).

Syarat semasa
Arahan Bertulis

Syarat semasa
Arahan Bertulis

Syarat semasa
Arahan Bertulis

6. Pelan bangunan yang disediakan oleh Arkitek Berdaftar perlu dikemukakan kepada Unit One Stop Centre (OSC), Majlis Daerah untuk kelulusan.

7. Pelan lanskap yang disediakan oleh Arkitek Lanskap Berdaftar dan Pelan Alamat perlu dikemukakan kepada Unit One Stop Centre (OSC), Majlis untuk kelulusan.

8. Pembakaran terbuka "open burning" ke atas sisa tumbuhan dan bahan buangan binaan tidak dibenarkan sama sekali.
9. Keseluruhan kawasan pembangunan perlu dijaga dan diluruskan sepenuhnya oleh pemaju sehingga diserahkan dan diambil alih pihak Majlis
10. Kelulusan Kebenaran Merancang untuk Pelan Susunatur ini diakui sah untuk tempoh **satu tahun** sahaja dari tarikh kelulusan ini diberikan. Sebarang permohonan perlanjutan kelulusan kebenaran merancang perlu dibuat **sebulan sebelum tamat tempoh** dan kegagalan mendapat kelulusan untuk perlanjutan memerlukan permohonan baru dikemukakan.

Tarikh :

Sebarang pertanyaan sila hubungi:

Pengarah
Bahagian Peundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel: 03-2273 3326

Faks: 03-2273 3325

Emel: bpksp@townplan.gov.my

Laman web: <http://www.townplan.gov.my>



PPA 08

Panduan Pelaksanaan Akta 172

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA



ISBN 978983283923-1



9 789832 839231