

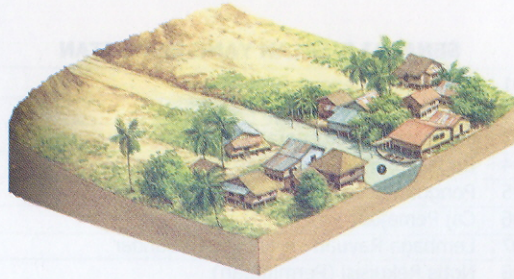
Apakah Kebenaran Merancang?

- ❑ Merupakan kebenaran secara bertulis daripada pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT).
- ❑ Kebenaran merancang adalah kelulusan yang diperlukan setelah kelulusan tukar syarat tanah diperolehi, yang mana ia adalah sebelum proses pelan bangunan diteruskan.
- ❑ Tiada had keluasan tanah yang dikecualikan daripada kebenaran **merancang**, walaupun tanah tersebut kurang daripada 1 ekar.

Maksud Kebenaran Merancang Mengikut Akta 172

- ❑ **Subseksyen 2(1)** Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) mentafsirkan kebenaran merancang sebagai kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan **pemajuan**.
- ❑ **Subseksyen 19(1)** memperuntukkan tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan (PBT), boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 **atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3)**.

- ❑ Pada amnya kebenaran merancang adalah prosedur yang mana pemohon perlu mengemukakan dokumen dan maklumat kepada PBPT untuk mendapat kebenaran merancang sepertimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 21A [Laporan Cadangan Pemajuan (LCP)] dan seksyen 21B [Pelan Susun Atur].



Siapa yang Memberikan Kebenaran Merancang?

- ❑ Sesuatu kebenaran merancang diberi oleh PBPT bagi kawasan berkenaan.
- ❑ Bagi kawasan dalam sesuatu majlis perbandaran/ majlis daerah/ majlis tempatan, kebenaran merancang dikeluarkan oleh PBT berkenaan yang merupakan PBPT kawasan berkenaan, di bawah subseksyen 5(1).
- ❑ Bagi kawasan di luar sesebuah PBT, kebenaran merancang dikendalikan oleh Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa (JPBD) Negeri **yang merupakan PBPT**

bagi kawasan di luar PBT, di bawah subseksyen 5(2).

- ❑ Keputusan oleh PBPT lazimnya dibuat di mesyuarat penuh majlis perbandaran atau daerah berkenaan.

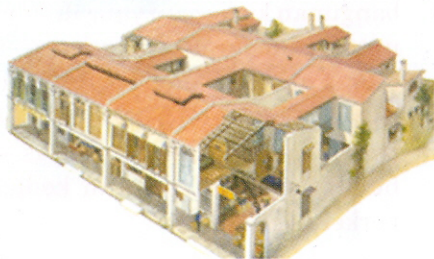
Ulasan dan Pandangan sebelum Kebenaran Merancang

- ❑ Semua permohonan akan dirujuk kepada jabatan teknikal seperti:
 - » Pejabat Tanah Daerah (PTD)/ **Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri**;
 - » Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Negeri;
 - » Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS);
 - » Jabatan Kerja Raya (JKR);
 - » Tenaga Nasional Berhad (TNB);
 - » Jabatan Kesihatan (JK);
 - » Jabatan Alam Sekitar (JAS);
 - » Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM);
 - » **Telekom Malaysia Berhad (TM)**;
 - » **Jabatan Perkhidmatan Pembetungan (JPP)**;
 - » **Pihak Berkuasa Air Negeri (PBAN)**; dan
 - » Jabatan lain yang berkaitan.
- ❑ Segala ulasan dan pandangan daripada agensi teknikal akan diambil kira untuk memastikan cadangan pemajuan yang dibenarkan nanti adalah bersesuaian dengan alam sekeliling dari segi keselesaan, keselamatan dan pemeliharaan.

- ❑ Dalam kes-kes tertentu, pemohon dikehendaki menyediakan maklumat tambahan sebelum keputusan dikeluarkan dan kemungkinan pemohon dikehendaki membuat pengubahsuaian terhadap permohonan kebenaran merancang.

Khidmat Profesional Perancang Bandar

- ❑ Seseorang pemohon untuk kebenaran merancang boleh menggunakan perkhidmatan profesional perancang bandar dari sektor swasta.
- ❑ Perunding perancang bandar akan memberi nasihat profesional berhubung sesuatu proses dan seterusnya menyediakan dokumen yang diperlukan dalam permohonan sesuatu kebenaran merancang.
- ❑ Proses kelulusan kebenaran merancang ini memerlukan laporan, dokumen dan penyediaan pelan-pelan yang tertentu dan ini dapat diuruskan oleh pihak perunding perancang bandar.



Aktiviti-Aktiviti yang Tidak Perlu Kebenaran Merancang di bawah Subseksyen 19(2)

- ❑ Menjalankan kerja menyelenggara, pembaikan atau perubahan lain hanya kepada bahagian dalaman sesebuah bangunan.
- ❑ Kerja-kerja memasang, memeriksa, memperbaiki atau memperbaharui mana-mana parit, pembetung, sesalur, paip, kabel atau lain-lain perkara yang sama maksudnya.
- ❑ Kerja-kerja memperbaiki jalan, termasuk memecah mana-mana jalan atau tanah bagi maksud yang sama.
- ❑ Kerja-kerja penggalian telaga atau perigi bagi tujuan kegunaan pertanian.
- ❑ Menggunakan tanah atau bangunan dalam tempoh yang kurang daripada sebulan bagi tujuan;
 - » Panggung wayang, panggung atau pertunjukan sementara atau bergerak;
 - » taman hiburan, pestaria atau pameran sementara;
 - » istiadat atau kebesaran sementara yang bercorak agama, sosial atau lain; dan
 - » pembinaan atau mendirikan bangunan-bangunan sementara

untuk menampung pekerja-pekerja yang terlibat dalam pembinaan.

- ❑ Menggunakan mana-mana tanah atau bangunan dalam perkarangan sesuatu kediaman bagi tujuan menikmati kediaman tersebut.
- ❑ Membuat apa-apa perubahan secara material kepada penggunaan tanah atau bangunan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai suatu perubahan matan yang tidak memerlukan kebenaran merancang.
- ❑ Perubahan material bagi gunatanah/ bangunan itu juga tidak melibatkan perubahan dari segi ciri-ciri utama fizikal, ekonomi, persekitaran, sosial, bilangan, rupa, taburan penduduk, perhubungan, sistem pengangkutan, lalu lintas dan lain-lain, seperti di perenggan 7(3)(a)-(f).
- ❑ Contoh perubahan material ke atas penggunaan tanah yang boleh dikecualikan daripada kebenaran merancang:
 - » perubahan material ke atas penggunaan tanah yang tidak menjejaskan perkara-perkara yang dinyatakan bawah perenggan 7(3)(a)-(f);
 - » penempatan penduduk secara sementara akibat daripada bencana alam;
 - » penempatan/tapak transit setinggan yang didirikan secara sementara bagi penduduk yang terlibat dalam

penempatan semula sementara menunggu penempatan baru;

- » tapak bagi mendirikan khemah untuk tujuan pesta atau keraian, pestaria, pameran sementara, panggung wayang, panggung atau pertunjukan sementara/bergerak yang diadakan untuk tujuan sementara sahaja;
 - » kediaman penempatan sementara yang didirikan untuk tujuan keselamatan oleh pihak polis atau tentera; dan
 - » kediaman/penempatan yang didirikan untuk tujuan keselamatan dalam negeri seperti untuk penempatan bagi menghantar pulang pendatang asing tanpa izin.
- ❑ Contoh perubahan material ke atas penggunaan bangunan yang boleh dikecualikan daripada kebenaran merancang adalah:
- » bangunan kediaman yang dijadikan sebagai 'home office' yang tidak melibatkan guna tenaga kerja, penyimpanan barang, pemunggahan dan pengangkutan barang; dan
 - » bangunan kediaman yang digunakan untuk tujuan 'cottage industry' yang hanya melibatkan ahli keluarga dan tidak menjejaskan sistem pengangkutan dan lalulintas serta bunyi bising di kawasan kediaman berkenaan.

Carta Proses Kebenaran Merancang

