

PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A)

PPA 02

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

Diterbitkan di Malaysia Oleh :

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)

ISBN 978-983-2839-16-3

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiar 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 adalah dialu-alukan oleh pihak kami



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

PRAKATA

Sejak penubuhan Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) pada tahun 2003, dan sehingga akhir tahun 2010 sebanyak 50 permohonan telah mendapat nasihat MPFN di bawah subseksyen 22(2A), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]. Daripada jumlah tersebut, 30 permohonan telah diterima di bawah peruntukan perenggan 22(2A)(a) iaitu berkenaan dengan pembangunan suatu perbandaran baru, 11 permohonan diterima di bawah peruntukan perenggan 22(2A)(b) yang melibatkan pemajuan bagi pembinaan infrastruktur dan kemudahan utama negara. Namun demikian, berdasarkan rekod, tiada permohonan diterima di bawah peruntukan perenggan 22(2A)(c) iaitu bagi pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit.

Penyediaan Panduan Pelaksanaan Akta 172 : Permohonan Cadangan Pemajuan Di Bawah Subseksyen 22(2A) adalah tepat pada masanya memandangkan sejak pada tahun 2003 pihak Jawatankuasa Perancang Negeri telah membawa permohonan untuk diangkat ke MPFN berasaskan kepada rujukan Pekeliling Ketua Pengarah Bil.4/2006 mengenai Panduan Mekanisme Kawal Selia Bagi Pembangunan di Bawah Subseksyen 22(2A) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.

Dari perspektif perancangan bandar, panduan ini dilihat sebagai satu rujukan lengkap bagi memperincikan pelaksanaan proses permohonan mengikut jenis-jenis permohonan yang perlu dikemukakan untuk mendapat nasihat MPFN. Panduan ini juga menerangkan keperluan-keperluan dan maklumat sokongan yang diperlukan bagi memudahkan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT).

Adalah diharapkan dengan penyediaan Panduan Pelaksanaan Akta 172 ini dapat membantu PBPT melaksana dan menguatkuasakan prosedur dan proses permohonan dengan lebih sistematik selaras dengan hasrat kerajaan untuk meningkatkan sistem penyampaian perkhidmatan awam.

ISI KANDUNGAN

1.0 TUJUAN	01
2.0 PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A), AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA (AKTA 172)	02
3.0 DEFINISI	
3.1 Definisi Bandar	04
3.2 Definisi Infrastruktur dan Kemudahan Utama	06
3.3 Definisi Tanah Tinggi dan Lereng / Cerun Bukit	07
4.0 JENIS-JENIS PEMAJUAN YANG PERLU DIRUJUK KE MPFN	
4.1 Pemajuan Suatu Perbandaran Baru Dengan Penduduk Melebihi 10,000 Orang Atau Meliputi Suatu Kawasan Yang melebihi 100 Hektar atau kedua-duanya	10
4.2 Pemajuan Bagi Pembinaan Infrastruktur atau Kemudahan Utama	11
4.3 Pemajuan di Tanah Tinggi dan Lereng Bukit	12
5.0 PROSEDUR DAN PROSES PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A)	13
6.0 SENARAI SEMAK DOKUMEN BAGI PERMOHONAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A)	17

ISI KANDUNGAN

**7.0 PERKARA-PERKARA YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN
BAGI PERMOHONAN YANG DIRUJUK KE MPFN**

18

8.0 KESIMPULAN

20

SENARAI JADUAL

Jadual 1 : Senarai Semak Dokumen Permohonan Ke MPFN

17

SENARAI RAJAH

**Rajah 1 : Carta Alir Memproses Permohonan Cadangan
Pemajuan Di Bawah Subseksyen 22(2A), Akta 172**

15

Rajah 2 : Contoh Borang Permohonan

16



1.0 TUJUAN

Tujuan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) ini disediakan ialah untuk :

- i. Memperjelaskan prosedur dan proses permohonan bagi cadangan pemajuan di bawah subseksyen 22(2A), Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) yang melibatkan pembangunan suatu perbandaran baru, pemajuan bagi pembinaan apa-apa infrastruktur atau kemudahan utama dan pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit;
- ii. Memperjelaskan definisi bandar, infrastruktur dan kemudahan utama serta tanah tinggi dan lereng bukit di bawah peruntukan subseksyen 22(2A), Akta 172;
- iii. Menetapkan dokumen-dokumen yang perlu disertakan semasa mengemukakan permohonan; dan
- iv. Menetapkan perkara-perkara yang perlu dikaji dan dipertimbangkan dalam memproses permohonan cadangan pemajuan di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172.

2.0 PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A), AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)

Subseksyen 22(2A) telah dimasukkan dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 semasa pindaan 2001 Akta A1129 yang memperuntukkan bahawa jika sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang melibatkan –

- i. pembangunan sesuatu perbandaran baru bagi penduduk yang melebihi sepuluh ribu (10,000 orang), atau meliputi suatu kawasan yang melebihi seratus (100) hektar, atau kedua-duanya;
- ii. sesuatu pemajuan bagi pembinaan apa-apa infrastruktur atau kemudahan utama; atau
- iii. sesuatu pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit, dalam kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan alam sekitar yang sensitif dalam suatu rancangan pemajuan,



Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) hendaklah merujuk kepada Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) bagi mendapatkan nasihatnya sebelum pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) membuat keputusan terhadap cadangan pemajuan tersebut. Peruntukan ini terpakai untuk semua permohonan yang berkaitan tanpa mengira pemohonnya adalah dari agensi Kerajaan, swasta ataupun orang perseorangan.

Peruntukan subseksyen 22(2A), Akta 172 ini adalah selaras dengan usaha untuk memastikan pembangunan fizikal yang mempunyai kesan langsung dalamimbangan ekonomi hartanah dan alam sekitar dikawal dan dipertingkatkan pemantauan ke atasnya secara bersama oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.

Memandangkan sebelum ini belum ada mekanisme khusus bagi memproses permohonan kebenaran merancang di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172, JPBD Semenanjung Malaysia telah mengemukakan cadangan mekanisme kawal selia bagi projek-projek pembangunan yang dikategorikan di bawah subseksyen 22(2A), Akta 172 kepada MPFN.

Sehubungan itu, Mesyuarat MPFN bil. 1/2003, yang telah bersidang pada 23 Jun 2003 telah bersetuju dengan pemakaian Mekanisme Kawal Selia Pembangunan Di Bawah Peruntukan Subseksyen 22(2A), Akta 172.

Selain itu juga, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Semenanjung Malaysia telah mengeluarkan **Pekeliling Ketua Pengarah Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia Bilangan 4 Tahun 2006** berkenaan dengan **Panduan Mekanisme Kawal Selia Bagi Pembangunan Di Bawah Subseksyen 22(2A), Akta 172** pada Mac 2006.

3.0 DEFINISI

3.1 Definisi Bandar

Akta 172 menetapkan bahawa pemajuan yang akan menempatkan penduduk melebihi 10,000 orang atau meliputi kawasan yang lebih 100 hektar adalah merupakan suatu pembangunan perbandaran baru.

Dasar Perbandaran Negara (DPN) mendefinisikan **bandar** sebagai kawasan yang diwartakan dan tepu bina yang bersempadan dengannya serta gabungannya yang terletak di dalam had sempadan bandar dan mengandungi:

- i. Kawasan petempatan dan kawasan komited yang telah diluluskan;
- ii. Penduduk minima 10,000 orang;
- iii. Sekurang-kurangnya 60 peratus penduduk bekerja (berumur 15 tahun dan ke atas) yang terlibat dengan aktiviti bukan pertanian;
- iv. Kemudahan-kemudahan perbandaran.



Semenjak banci tahun 1970 Jabatan Statistik pula telah menetapkan bahawa bandar adalah merupakan kawasan yang mempunyai 10,000 penduduk atau lebih. Dalam banci tahun 1991 dan banci tahun 2000, Jabatan Statistik telah mentakrifkan **kawasan bandar** meliputi kawasan-kawasan berikut :

- i. Kawasan yang diwartakan serta kawasan tepu bina yang bersempadan dengannya dan gabungan kedua-dua kawasan ini mempunyai penduduk seramai 10,000 atau lebih semasa banci diadakan.
- ii. **Kawasan tepu bina** iaitu kawasan yang terletak bersebelahan kawasan yang diwartakan dan mempunyai sekurang-kurangnya 60 peratus penduduk (berumur 10 tahun dan lebih) terlibat dalam aktiviti bukan pertanian dan unit-unit perumahannya mempunyai tandas moden.

Menurut Chiara, Panero dan Zelnik (1995) melalui buku bertajuk *Time-Saver Standards for Housing and Residential Development*, telah menjelaskan bahawa suatu bandar dengan jumlah penduduk 10,000 yang memerlukan kemudahan seperti :

- i. sebuah sekolah menengah;
- ii. sebuah balai bomba, balai polis dan loji pembuangan sampah berteknologi tinggi;
- iii. sebuah pusat diagnosis dan perubatan;
- iv. kompleks pejabat, kompleks perkhidmatan, industri ringan dan pusat industri dan komersil kejiranan;
- v. sebuah gimnasium dan tempat persidangan (pusat komuniti); dan
- vi. pasar raya dan kedai alat tulis.

Berdasarkan buku tersebut, pembangunan bandar dengan penduduk seramai 10,000 orang atau lebih boleh dikira sebagai pembangunan berskala besar kerana memerlukan kemudahan yang lebih besar dan pelbagai. Oleh itu berdasarkan piawaian antarabangsa, kawasan mempunyai 10,000 penduduk memerlukan banyak kemudahan-kemudahan perbandaran seperti yang diperjelaskan dalam definisi bandar DPN.

Keluasan seratus hektar pula dikira sebagai bandar kerana pembangunan seluas seratus hektar berdensiti sederhana atau tinggi akan dapat menampung lebih kurang 2000 unit rumah akan menghasilkan jumlah penduduk seramai 10,000 orang bagi pemajuan tersebut.

Sebagai rumusan, ukuran 10,000 penduduk atau 100 hektar yang diguna pakai di bawah perenggan 22(2A)(a) Akta 172 adalah menepati definisi bandar dalam DPN dan Jabatan Statistik Malaysia yang dikira sebagai definisi rasmi Kerajaan Malaysia.

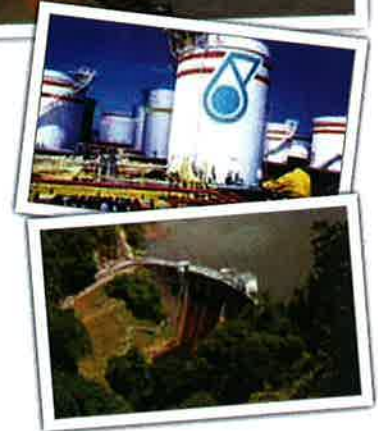
3.2 Definisi Infrastruktur dan Kemudahan Utama

Berdasarkan kepada subseksyen 22(2B), Akta 172 **infrastruktur dan kemudahan utama negara** di maksudkan sebagai:-

- i. **Kerja infrastruktur negara** seperti *lapangan terbang, pelabuhan laut, landasan kereta api dan lebuh raya.*



- ii. **Kerja kemudahan negara** seperti *pendirian empangan, stesen jana kuasa utama dan tapak pembuangan sisa toksik.*



Dasar Perbandaran Negara menetapkan bahawa penyediaan infrastruktur dan kemudahan perlu diselaraskan dengan tahap kepentingan hierarki dan fungsi sesuatu bandar.

Oleh itu, kemudahan dan infrastruktur yang dibangunkan untuk memenuhi keperluan melebihi tempatan dan negeri atau secara fizikalnya merentasi sempadan negeri, maka boleh didefinisikan sebagai kemudahan dan infrastruktur utama negara.

3.3 Definisi Tanah Tinggi dan Lereng / Cerun Bukit

Berdasarkan kepada **Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Pemajuan Tanah Tinggi dan Lereng Bukit)** serta Garis Panduan Perancangan Pembangunan Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi oleh JPBD Semenanjung Malaysia, tafsiran tanah tinggi dan lereng / cerun bukit adalah seperti berikut:-

- i. **Lereng / Cerun Bukit** ertinya kawasan yang melibatkan lereng bukit berkecerunan lebih atau sama dengan 15 darjah; dan
- ii. **Tanah Tinggi** bermaksud tanah-tanah yang mempunyai kedudukan lebih dari 300 meter dan kurang dari 1,000 meter dari aras laut.



Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar (NRE) melalui Garis Panduan Pembangunan di Tanah Tinggi, 2005 telah menetapkan empat kelas kecerunan seperti berikut:

KELAS KECERUNAN	CIRI - CIRI
KAWASAN KELAS 1	Pembatasan geoteknikal yang rendah seperti berikut :- <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Terain in-situ dengan kecerunan <math>< 15^\circ</math>; dan</i> ii. <i>Cerun yang di potong dengan kecerunan <math>< 15^\circ</math></i> Pembatasan geoteknikal dan penyelarasan keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan dan lain-lain.

KELAS KECERUNAN	CIRI - CIRI
KAWASAN KELAS II	<p>Pembatasan geoteknikal yang sederhana seperti berikut:-</p> <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $\geq 15^\circ$ hingga $< 25^\circ$ dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</i> ii. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $< 15^\circ$ dengan tanda-tanda wujudnya hakisan dan ketidakstabilan cerun;</i> iii. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $< 15^\circ$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif; dan</i> iv. <i>Kawasan ancaman banjir.</i> <p>Pembatasan geoteknikal dan penyesuaian keperluan teknikal seperti geomorfologi, saluran dan pengaliran dan lain-lain.</p>
KAWASAN KELAS III	<p>Pembatasan geoteknikal yang tinggi seperti berikut :-</p> <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $\geq 15^\circ$ hingga $< 25^\circ$ dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</i> ii. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $\geq 15^\circ$ hingga $< 25^\circ$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif;</i> iii. <i>Terain in-situ dengan kecerunan yang $< 15^\circ$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun;</i> iv. <i>Kawasan yang terdiri dari batu kapur, paya, tanah gambut dan bekas lombong; dan</i> v. <i>Kawasan ancaman banjir lumpuh.</i>
KAWASAN KELAS IV	<p>Pembatasan geoteknikal yang ekstrem seperti berikut :-</p> <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $> 35^\circ$ dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</i> ii. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $\geq 25^\circ$ hingga $< 35^\circ$ dengan tanda-tanda wujudnya hakisan dan ketidakstabilan cerun;</i> iii. <i>Terain in-situ dengan kecerunan $\leq 15^\circ$ hingga $< 35^\circ$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun;</i> iv. <i>Kawasan ancaman banjir puing; dan</i> v. <i>Puncak bukit atau rabung ('ridges').</i>

Sumber : *Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar, 2005*

Secara amnya, kawasan yang mempunyai kecerunan 25° atau lebih adalah kawasan yang sensitif kerana mempunyai pembatasan geoteknikal yang tinggi. Mengikut kelas kecerunan, kawasan kelas III adalah sebagai kawasan yang sensitif alam sekitar. Pelan Tindakan Perancangan dan Pengurusan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Dalam Perancangan Guna Tanah telah menetapkan bahawa kawasan sensitif alam sekitar dari segi tanah tinggi dan lereng bukit sebagai kawasan yang mempunyai ketinggian 300 meter atau lebih dan mempunyai kecerunan melebihi 25° .

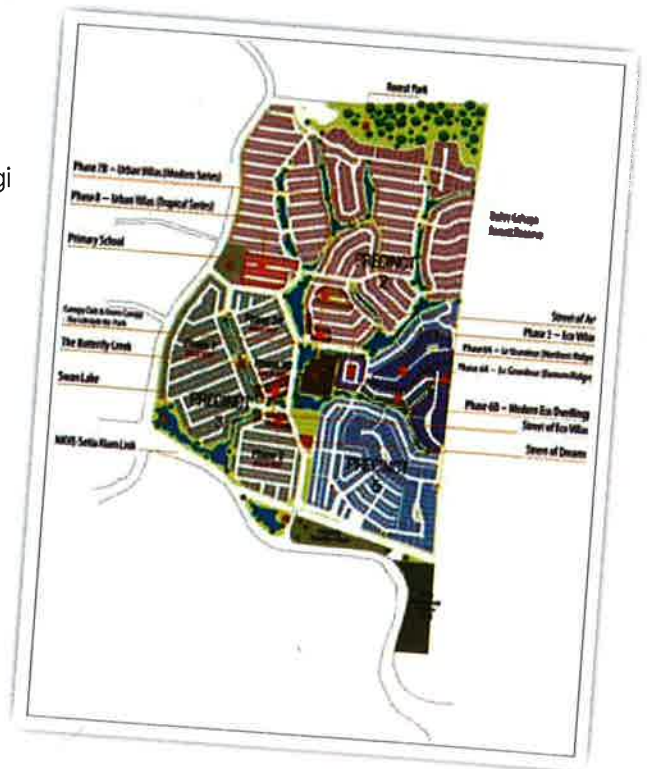


4.0 JENIS-JENIS PEMAJUAN YANG PERLU DIRUJUK KE MPFN

4.1 Pemajuan Suatu Perbandaran Baru Dengan Penduduk Melebihi 10,000 Orang Atau Meliputi Suatu Kawasan Yang Melebihi 100 Hektar Atau Kedua-duanya



Jenis-jenis pemajuan yang tertakluk kepada peruntukan perenggan 22(2A)(a), Akta 172 yang perlu dirujuk ke MPFN adalah seperti berikut :



- i. Semua pemajuan yang melibatkan keluasan melebihi 100 hektar seperti yang ditakrifkan di bawah Akta 172;
- ii. Semua pembangunan tidak tertakluk kepada saiz, yang akan menampung penduduk melebihi 10,000 orang. Pengiraan jumlah penduduk adalah berdasarkan saiz isi rumah 4.5 orang satu unit atau saiz isi rumah yang diterima pakai di peringkat negeri;
- iii. Pembangunan kawasan perniagaan, industri dan institusi yang berkeluasan lebih daripada 100 hektar; dan
- iv. Sekiranya pembangunan adalah berfasa, pemohon perlu mengemukakan Pelan Induk (Master Plan) bagi keseluruhan pembangunan yang merangkumi semua fasa. Pengiraan sama ada sesuatu cadangan pemajuan itu akan menampung penduduk melebihi 10,000 orang atau meliputi suatu kawasan yang lebih 100 hektar adalah merangkumi semua fasa.



4.2 Pemajuan Bagi Pembinaan Infrastruktur atau Kemudahan Utama

Jenis-jenis infrastruktur utama dan kemudahan utama negara yang perlu di rujuk ke MPFN di bawah perenggan 22(2A)(b), Akta 172 adalah seperti berikut:-

NO.	KATEGORI	JENIS
INFRASTRUKTUR		
1.	Lapangan Terbang	<ul style="list-style-type: none"> • Lapangan Terbang Antarabangsa • Lapangan Terbang Domestik • Lapangan Terbang Tentera
2.	Pelabuhan Laut	<ul style="list-style-type: none"> • Pelabuhan Nasional • Pelabuhan Wilayah • Pelabuhan 'Coastal' & 'Feeder'
3.	Landasan Kereta Api 	<ul style="list-style-type: none"> • Landasan Kereta api Antara Bandar • Landasan Kereta api Dalam Bandar • Landasan Kereta api Khusus ('dedicated rail') • Landasan Kereta api Barang
4.	Lebuh Raya	<ul style="list-style-type: none"> • Lebuh raya Antara Bandar • Lebuh raya Antara Negeri
5.	Jambatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Jambatan berskala besar merentasi laut/ selat

NO.	KATEGORI	JENIS
KEMUDAHAN UTAMA		
1.	Tapak Pembuangan Sisa Pepejal & Toksik 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak Pelupusan Sampah Peringkat Negeri, Wilayah dan Negara • Tapak Pelupusan Sisa Toksik • Tapak Incinerator
2.	Bekalan Minyak & Gas	<ul style="list-style-type: none"> • Loji Penapis • Laluan Paip Gas
3.	Pengangkutan Awam	<ul style="list-style-type: none"> • Terminal Pengangkutan Awam Bersepadu Wilayah
4.	Bekalan Air	<ul style="list-style-type: none"> • Empangan • Loji Rawatan Air
5.	Bekalan Elektrik 	<ul style="list-style-type: none"> • Empangan Hidro & Stesen Jana kuasa • 'Independent Power Plant' (IPP) • Laluan Rentis Elektrik
6.	Tenaga Nuklear	<ul style="list-style-type: none"> • Pusat Nuklear Negara
7.	Keagamaan	<ul style="list-style-type: none"> • Taman Memorial

4.3 Pemajuan di Tanah Tinggi dan Lereng Bukit

Pemajuan di kawasan tanah tinggi dan lereng bukit yang perlu dirujuk ke MPFN di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172 adalah permohonan yang melibatkan kawasan yang telah dikenal pasti oleh rancangan pemajuan sebagai kawasan sensitif alam sekitar tanah tinggi dan lereng bukit dengan berketinggian 300 meter dari paras muka laut dan kecerunan 25°.



5.0 PROSEDUR DAN PROSES PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A)

Subseksyen 19(1), Akta 172 memperuntukkan bahawa tiada seorang pun boleh memula, mengusaha atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan kebenaran merancang berkenaan pemajuan itu telah diberikan.

Keperluan mendapat kebenaran merancang adalah penting untuk menentukan bahawa cadangan pemajuan yang akan dibangunkan dapat mewujudkan persekitaran teratur, selamat dan terpelihara.

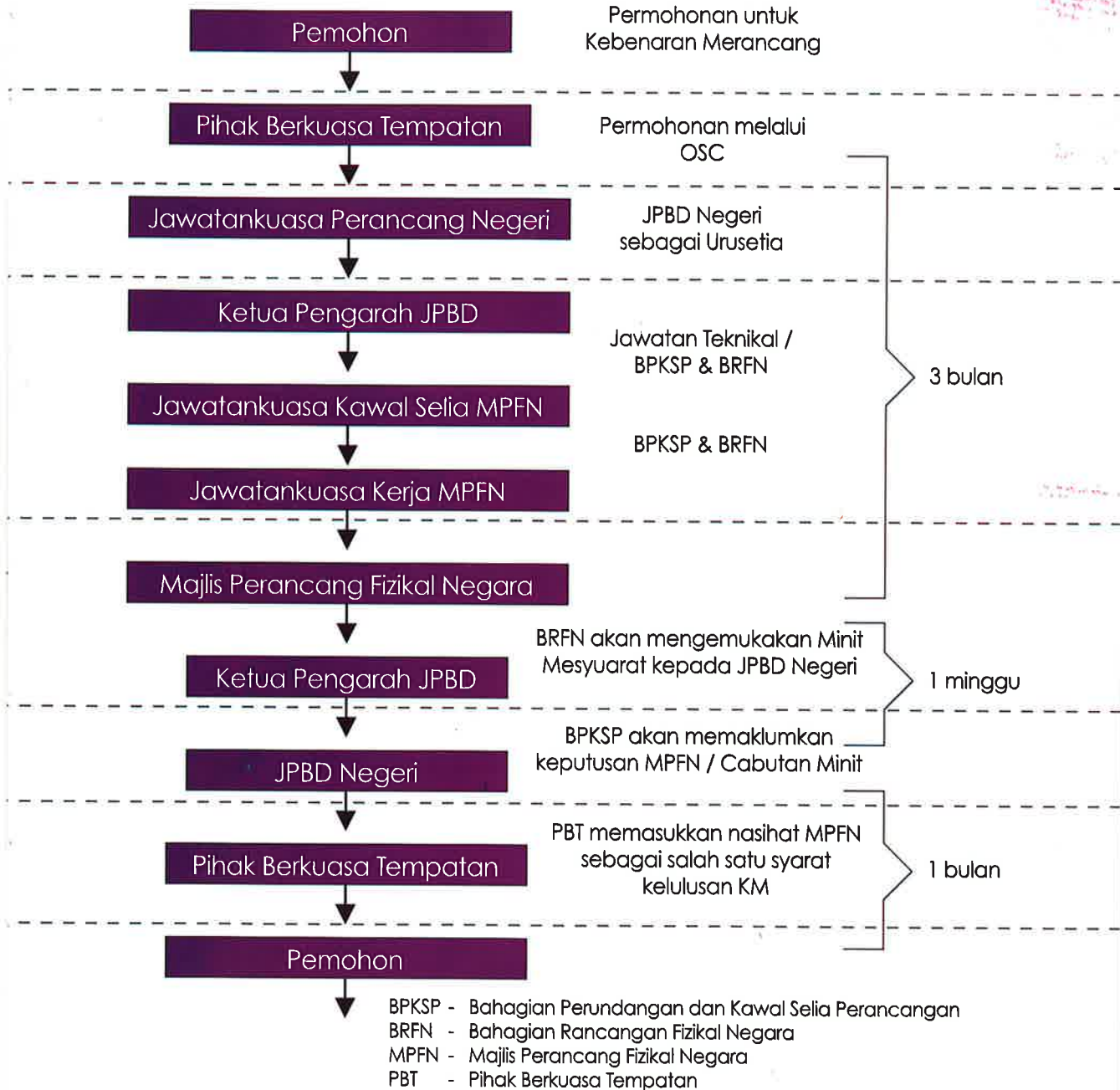
Subseksyen 22(2A), Akta 172 memperuntukkan bahawa sesuatu cadangan pemajuan yang tertakluk dalam kategori yang telah ditetapkan, hendaklah dirujuk kepada MPFN melalui Jawatankuasa Perancang Negeri masing-masing untuk mendapatkan nasihat.

Secara amnya, prosedur bagi melayan permohonan yang perlu dirujuk ke MPFN adalah seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1 dan meliputi proses-proses berikut :

- i. Pemohon mengemukakan permohonan kebenaran merancang kepada urus setia pusat setempat dengan menggunakan **Borang A Jadual Pertama Subkaedah 3 (1) Draft Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) diterima pakai mengikut negeri**;
- ii. Urus setia pusat setempat semasa menerima permohonan akan menyemak semua dokumen bagi permohonan-permohonan berdasarkan kepada senarai semak yang disediakan. Jika semua dokumen didapati lengkap, urus setia akan mendaftar permohonan tersebut dan membuka fail;
- iii. Urus setia pusat setempat akan mengedarkan permohonan tersebut kepada Bahagian Perancangan PBT untuk diproses dan jabatan/agensi teknikal berkenaan untuk ulasan dan pandangan;
- iv. Bahagian/Jabatan Perancangan Bandar PBT akan **memproses permohonan** dan **menerima ulasan** jabatan/agensi teknikal serta menyemak ulasan-ulasan berkenaan;
- v. Bahagian Perancang PBT setelah memastikan permohonan cadangan pemajuan tersebut tertakluk di bawah peruntukan subseksyen 22(2A), Akta 172 akan menyediakan kertas perakuan permohonan serta dokumen-dokumen berkaitan;

- vi. Permohonan yang perlu dirujuk ke MPFN akan dimaklumkan untuk perakuan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat dan seterusnya dikemukakan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN);
- vii. Setiausaha JPN meneliti kertas perakuan permohonan dan memperakukan untuk dikemukakan kepada Setiausaha MPFN bersama-sama dengan surat dan borang permohonan yang disediakan (rujuk Rajah 2 Contoh Borang Permohonan);
- viii. Permohonan akan dibawa untuk perbincangan dan penelitian teknikal dalam Mesyuarat Jawatankuasa Kawal Selia MPFN yang dipengerusikan oleh Ketua Pengarah JPBD dan dianggotai oleh jabatan-jabatan teknikal persekutuan, JPBD Negeri dan PBPT yang berkaitan;
- ix. Kertas Perakuan MPFN akan dibentangkan di Mesyuarat Jawatankuasa Kerja MPFN yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) ;
- x. Permohonan diangkat ke Mesyuarat MPFN yang dipengerusikan oleh YAB Perdana Menteri untuk pertimbangan dan nasihat;
- xi. Setiausaha MPFN mengedarkan keputusan Mesyuarat MPFN kepada Setiausaha JPN untuk dipanjangkan ke JPN dan PBPT berkenaan; dan
- xii. Bahagian Perancang PBT setelah menerima keputusan MPFN, akan menyediakan kertas perakuan untuk dibentangkan ke Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) untuk pertimbangan dan keputusan. Semasa Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat membuat pertimbangan terhadap permohonan kebenaran merancang, jawatankuasa hendaklah mengambil kira arahan dan nasihat MPFN berhubung dengan pemajuan tersebut.

RAJAH 1 : CARTA ALIR MEMPROSES PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A), AKTA 172



PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A)

BORANG PERMOHONAN PEMBANGUNAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(A) AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)			
1.0 BAHAGIAN LATAH BELAKANG PERMOHONAN			
MAKLUMAT		Nota	
1.1 NAMA PROJEK			
1.2 NAMA PEMILIK TANAH			
1.3 NAMA PEMAJU			
1.4 PEJABAT DI MANA PERMOHONAN DIFAILKAN	Pihak Bertuasa Perancang Tempatan yang memfailkan permohonan. (Contoh : Majlis Daerah Cameron Highlands, Majlis Perbandaran Subang Jaya, JPBD Perak)		
1.5 LOKASI	No. Lot		
	Mukim		
	Daerah		
	Negeri		
	Dokumen yang PERLU dihantar bersama permohonan adalah		
	Senarai dokumen		Bil. Tanda (✓/°)
	1. Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) Mengikut Manual LCP JPBD dan MIP	20	
	2. Pelan Tatatur Pembangunan (berskala dan bersaiz A1) sertakan bersama 'softcopy' (jika ada)	5	
	3. Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) dan surat kelulusan JAS	3	
	4. Pelan Kontur (berskala dan saiz A1) sertakan bersama 'softcopy' dan data ketinggian (spot level) dan Pelan Analisis Keamatan Tanah (bersaiz A1)	5	
5. Ulasan/Cabutan Keputusan J/K Perancang Negeri (JPN)	2		
6. Keputusan Mesyuarat Unit Pusat Setempat (OSC) PBT	2		
7. Ulasan Jabatan/Jabatan Teknikal	2		
8. Kertas Perakuan PBT/JPN	1		
Dokumen TAMBAHAN (jika ada) Yang Disertakan			
Senarai dokumen		Bil. Tanda (✓/°)	
1. Laporan TIA (Transport Impact Assessment)	2		
2. Laporan SIA (Social Impact Assessment)	2		
3. Laporan Geoteknik Tanah	2		
4. Maklumat Foto Udara/Imej Satelit	2		
5. Lain-lain Laporan berkaitan (jika perlu)	2		
2.0 BAHAGIAN KEPUTUSAN JPN			
MAKLUMAT		Nota	
2.1 TARikh DAN KEPUTUSAN JPN	Bil. Mesyuarat : Tarikh : Tempat : Keputusan JPN :	Bil. Tarikh, tempat dan keputusan Mesyuarat JPN. Sila sertakan bersama cabutan keputusan JPN	

Tarikh : _____ Nama dan Tandatangan Pengarah JPBD Negeri _____

Cop Rasmi : _____

*Sila tandakan (✓) selidunya bilangan dokumen diemukakan adalah mencukupi.

Untuk kegunaan BPKSP sahaja :

No. Fail : JPBD (IP) S/185/535/61/1 Nhd ()

Lengkap *

Tidak Lengkap *

*Sila tandakan (✓) di kotak berkenaan

Peringatan : Sila lulus maklumat pada ruang yang berkenaan sahaja.

Nama Penerima : _____ Nama Penyuruh : _____

Tanda tangan : _____ Tanda tangan : _____

Tarikh : _____ Tarikh : _____

6.0 SENARAI SEMAK DOKUMEN BAGI PERMOHONAN DI BAWAH SUBSEKSYEN 22(2A)

Berdasarkan kepada peruntukan subseksyen 21(1), Akta 172, sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang berkenaan dengan suatu pemaajuan hendaklah dikemukakan kepada pihak berkuasa perancang tempatan. Permohonan tersebut hendaklah dalam bentuk dan hendaklah mengandungi butir-butir dan disertakan dengan dokumen, pelan dan fi yang ditetapkan.

Bagi permohonan di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172, dokumen dan pelan yang perlu dikemukakan oleh pemohon kepada PBPT adalah seperti senarai semak OSC yang terkini, manakala dokumen dan pelan yang perlu dikemukakan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) kepada urus setia Mesyuarat Jawatankuasa Kawal Selia MPFN adalah seperti dalam Jadual 1.

JADUAL 1 : SENARAI SEMAK DOKUMEN PERMOHONAN KE MPFN		
SENARAI DOKUMEN YANG PERLU	1.	Laporan Cadangan Pemaajuan (LCP) mengikut Manual LCP JPBD dan MIP.
	2.	Pelan Susun Atur Pembangunan (berskala dan bersaiz A1) dikemukakan bersama <i>soft copy</i> (jika ada)
	3.	Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) dan Surat Kelulusan JAS
	4.	Pelan Kontur (berskala dan bersaiz A1) sertakan bersama 'softcopy' dan data ketinggian (spot level) dan Pelan Analisis Kecerunan Tanah (bersaiz A1)
	5.	Ulasan/ Cabutan Keputusan J/K Perancang Negeri (JPN)
	6.	Keputusan Mesyuarat Unit Pusat Setempat (OSC) PBT.
	7.	Ulasan Jabatan-jabatan teknikal.
	8.	Kertas Perakuan PBT/JPN
SENARAI DOKUMEN TAMBAHAN (JIKA ADA)	1.	Laporan TIA (<i>Transport Impact Assesment</i>)
	2.	Laporan SIA (<i>Social Impact Assesment</i>)
	3.	Laporan Geoteknik Tanah
	4.	Maklumat Foto Udara/ Imej Satelit
	5.	Lain-lain Laporan Berkaitan (jika perlu)

7.0 PERKARA-PERKARA YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN BAGI PERMOHONAN YANG DIRUJUK KE MPFN

- i. Pematuhan Cadangan Pemajuan dengan Dasar dan Pelan Indikatif Rancangan Fizikal Negara (RFN), Dasar Perbandaran Negara, Dasar-dasar sektoral seperti Pelan Induk Perindustrian Negara, Dasar Pertanian Negara serta dasar-dasar nasional lain yang berkaitan;
- ii. Pematuhan Cadangan Pemajuan dengan Gambar Rajah Utama dan dasar-dasar Rancangan Struktur Negeri serta dasar-dasar pembangunan negeri di mana cadangan pemajuan akan dilaksanakan;
- iii. Impak cadangan pemajuan ke atas pembangunan persekitaran terutama dari segi impak ke atas alam sekitar, trafik, ekonomi, sosial dan lain-lain aspek yang dirasakan perlu. Analisis mengenai impak ini adalah berdasarkan kepada penelitian kepada pelan susun atur lengkap, Laporan Kesan Penilaian Alam Sekitar (EIA), Laporan Penilaian Kesan Lalu lintas (TIA) dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan;
- iv. Hasil analisis berdasarkan aspek-aspek teknikal;
- v. Penilaian pembangunan berdasarkan :
 - a. *kepentingan negeri dan/atau negara seperti impak kepada pertumbuhan ekonomi negeri/negara,*
 - b. *persaingan global, kepentingan ekonomi Bumiputra atau lain-lain kaum,*
 - c. *kestabilan politik ;*
 - d. *pematuhan kepada dasar pembangunan negara.*



- vi. Pertimbangan ke atas isu-isu makro berkepentingan negara seperti:
- a. *pemindahan atau pampasan penduduk terlibat,*
 - b. *peluang pekerjaan untuk penduduk tempatan atau asing,*
 - c. *isu-isu sosio ekonomi dan lain- lain perkara.*



8.0 KESIMPULAN

Panduan ini menjelaskan skop dan jenis cadangan pemajuan yang perlu dirujuk ke MPFN. Proses dan prosedur mengemukakan permohonan serta pertimbangan-pertimbangan dalam memberi perakuan dan nasihat juga dimasukkan dalam panduan ini.

Dengan adanya panduan ini, secara tidak langsung dapat memastikan tiada kekeliruan dalam menguruskan permohonan kebenaran merancang bagi permohonan yang tertakluk di bawah subseksyen 22(2A), Akta 172.

Selain itu, panduan ini juga akan dapat memandu MPFN dalam meneliti pembangunan dari aspek kepentingan negeri atau negara. Isu-isu dan analisis teknikal seperti topografi, trafik dan lain-lain akan diserahkan ke JPBD dan jabatan-jabatan teknikal lain yang menganggotai Jawatankuasa Kerja MPFN. Isu-isu teknikal yang lebih terperinci pula seperti anjakan, penyediaan tempat letak kereta dan pematuhan kepada piawaian perancangan lain pula perlu diteliti di peringkat PBPT.



Sebarang pertanyaan sila hubungi :

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

Tel : 03-2273 3326

Faks : 03-2273 3325

Email : bpksp@townplan.gov.my

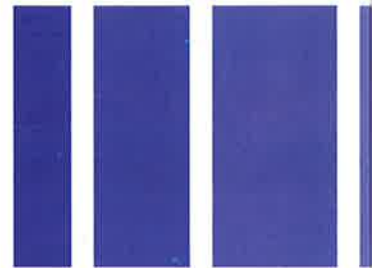
Laman web : <http://www.townplan.gov.my>



PPA 02

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA



ISBN 978-983-2839-16-3



9 789832 839163