

MANUAL LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

EDISI KEDUA



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

Diterbitkan di Malaysia oleh :
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan 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

ISBN 978-983-2839-24-8



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

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



PRAKATA

Makmal Pembangunan Hartanah (MPH) yang diadakan oleh Unit PEMANDU, Jabatan Perdana Menteri (JPM) pada 1 Mac hingga 9 April 2010 telah memperakukan 22 inisiatif bagi menambah baik prosedur dan mempercepatkan proses permohonan pembangunan hartanah. Salah satu dari inisiatif tersebut adalah **Inisiatif 8: Menambah baik Manual Laporan Cadangan Pemajuan**.

Laporan cadangan pemajuan adalah dokumen utama yang perlu dikemukakan bersama suatu permohonan kebenaran merancang. Selaras dengan peruntukan seksyen 21A Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], laporan ini hendaklah disediakan bagi menerang dan memperincikan cadangan pemajuan sebagai rujukan oleh pihak berkuasa perancang tempatan dan agensi-agensi teknikal berkaitan dalam pertimbangan permohonan kebenaran merancang.

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia telah mengambil inisiatif untuk menambah baik Manual Laporan Cadangan Pemajuan yang telah disediakan pada tahun 2001 dengan menghasilkan manual baru iaitu Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua. Manual ini akan dapat membantu pihak perunding yang berkecenderungan untuk menyediakan laporan cadangan pemajuan yang menyeluruh dan berkualiti di samping dapat mempercepatkan proses semakan permohonan kebenaran merancang oleh pihak berkuasa perancang tempatan dan agensi-agensi teknikal.

PENGHARGAAN

Sekalung penghargaan dari pihak Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia kepada semua pihak yang telah banyak memberi kerjasama sepanjang penyediaan Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua ini.

Jutaan terima kasih atas komitmen wakil Pertubuhan Perancang Malaysia yang turut terlibat secara langsung dalam menyediakan Manual ini. Penglibatan Pertubuhan Perancang Malaysia amat membantu pihak Jabatan dalam memastikan Manual ini mengambil kira keperluan dan pandangan pihak pengamal bidang perancangan bandar dan desa.

Penghargaan juga diberikan kepada pihak berkuasa tempatan, agensi-agensi teknikal, badan-badan profesional dan semua pihak yang terlibat dalam memberikan input semasa penyediaan Manual ini.

**MANUAL
LAPORAN
CADANGAN
PEMAJUAN**

E D I S I K E D U A

ISI KANDUNGAN

BAB 1	PENGENALAN	1
1.1	Latar Belakang	1
1.2	Objektif Utama	2
BAB 2	KEPERLUAN DAN PENGGUNAAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN	3
2.1	Kebenaran Merancang	4
2.2	Laporan Cadangan Pemajuan	5
2.3	Pengecualian Laporan Cadangan Pemajuan	5
2.4	Keperluan dan Penggunaan	5
2.5	Pihak Menyedia dan Mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan	8
2.6	Penggunaan Cap Lembaga Perancang Bandar Malaysia	9
BAB 3	JENIS-JENIS LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN	11
3.1	LCP1 : LCP Kebenaran Merancang Kerja Bangunan	12
3.1.1	LCP 1A Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan	14
3.1.2	LCP 1B Kebenaran Merancang Perobohan Bangunan	14
3.1.3	LCP 1C Kebenaran Merancang Pengubahan Bangunan	15
3.1.4	LCP 1D Kebenaran Merancang Pemajuan Melibatkan Ruang Udara (Air Space)	16
3.2	LCP2 : LCP Kebenaran Merancang Kerja Kejuruteraan	18
3.3	LCP 3 : LCP Kebenaran Merancang Kerja Perlombongan	19
3.4	LCP 4 : LCP Kebenaran Merancang Kerja Perindustrian	20
3.5	LCP 5 : LCP Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Tanah	21
3.6	LCP 6 : LCP Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Bangunan	22
3.7	LCP 7 : LCP Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Tujuan Memecah Sempadan atau Mencantumkan Tanah	23
3.7.1	LCP 7A Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Yang Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan	24
3.7.2	LCP 7B Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Yang Melibatkan Pendirian Bangunan	25
BAB 4	KANDUNGAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN	27
4.1	Bahagian A : Perakuan Perunding	28
4.2	Bahagian B : Ringkasan	29
4.3	Bahagian C : Penerangan, Analisis dan Justifikasi Cadangan Pemajuan	51
4.3.1	Justifikasi Pemajuan	51

	4.3.2 Pelan Lokasi dan Pelan Tapak	51
	4.3.3 Butir-butir Hak Milik Tanah/Bangunan dan Sekatan	54
	4.3.4 Analisis Keadaan Semasa Tapak	55
	4.3.5 Cadangan Pemajuan	61
	4.3.6 Impak Cadangan Pembangunan	75
	4.3.7 Pematuhan Dasar dan Garis Panduan	77
	4.3.8 Inisiatif Khas	78
Lampiran I	Aspek-aspek Perancangan Lain	
Lampiran II	Perundangan Berkaitan Dengan Pembangunan Perancangan	
Lampiran III	Senarai Dasar, Piawaian dan Garis Panduan Perancangan	
Lampiran IV	Jadual Kadar Permintaan Air Untuk Perancangan Sistem Retikulasi Air Luaran	
SENARAI RAJAH		
Rajah 2.1	Contoh Penggunaan Cap Lembaga Perancang Bandar Malaysia di atas LCP dan Pelan Susun Atur	10
Rajah 3.1	Carta Alir Kerja Bagi Permohonan KM Perubahan Material Yang Bercanggah Rancangan Tempatan	21
Rajah 4.1	Pernyataan Akuan Oleh Orang Yang Berkelayakan	29
Rajah 4.2	Pelan Lokasi	52
Rajah 4.3	Pelan Tapak	53
Rajah 4.4	Pelan Analisis Guna Tanah Semasa	56
Rajah 4.5	Pelan Analisis Kecerunan	57
Rajah 4.6	Pelan Analisis Keratan Rentas	58
Rajah 4.7	Contoh Konsep Pemajuan	61
Rajah 4.8	Pelan Susun Atur	63
Rajah 4.9	Contoh Pengiraan Peratusan Guna Tanah	64
Rajah 4.10	Pelan Aksesibiliti dan Sirkulasi	67
Rajah 4.11	Pelan Cadangan Jajaran Rangkaian Saliran dan Sistem Perparitan	68
Rajah 4.12	Pelan Penyediaan Kawasan Lapang dan Kemudahan Awam	71
Rajah 4.13	Pelan Cadangan Taburan Kemudahan Awam dan Infrastruktur	73
Rajah 4.14	Pelan Cadangan Lanskap	74
SENARAI JADUAL		
Jadual 2.1	Penggunaan LCP dalam Kebenaran Merancang	7
Jadual 4.1	Contoh Butiran Hak Milik Tanah	54
Jadual 4.2	Kelas Darjah Kecerunan	58
Jadual 4.3	Contoh Pengiraan Penyediaan Kawasan Lapang dan Kemudahan Awam	69

BAB 1 | PENGENALAN

1.1 LATAR BELAKANG

Peruntukan seksyen 21A Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] menghendaki laporan cadangan pemajuan (LCP) dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang. Selaras dengan keperluan ini, Manual Laporan Cadangan Pemajuan telah disediakan pada tahun 2001 oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD SM) dengan kerjasama Pertubuhan Perancang Malaysia (MIP).

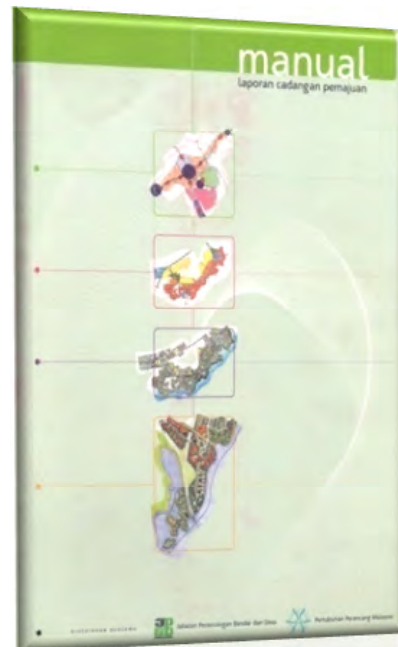
Manual Laporan Cadangan Pemajuan tersebut disediakan untuk dijadikan rujukan utama dalam memastikan penyediaan dokumen LCP yang lebih berkualiti dan bersesuaian untuk pelbagai jenis permohonan dan saiz pemajuan serta memenuhi semua syarat dan kehendak jabatan dan agensi yang terlibat.

Seiring dengan inisiatif kerajaan ke arah mempermudah pembangunan hartanah dalam negara, Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua disediakan bagi menambah baik kualiti LCP sebagai single point of reference sekaligus mempercepatkan proses kebenaran merancang.

1.2 OBJEKTIF UTAMA

Objektif utama Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua ini adalah sebagai rujukan oleh Perancang Bandar berdaftar dan perunding yang berkecualitan untuk menyediakan LCP yang komprehensif dan berkualiti dalam mengemukakan permohonan kebenaran merancang.

Manual ini dapat menjamin kualiti LCP sekaligus dapat menjadi dokumen rujukan utama oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT), agensi-agensi teknikal dan pembuat-pembuat keputusan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan yang terlibat dalam menimbang suatu permohonan kebenaran merancang.



Manual Laporan Cadangan Pemajuan 2001

BAB 2 | KEPERLUAN DAN PENGGUNAAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

2.1 KEBENARAN MERANCANG

Menurut subseksyen 19(1) Akta 172, setiap pemajuan perlu mendapat kebenaran merancang sebelum dimulakan, diusahakan atau dijalankan. Kebenaran merancang adalah kebenaran yang diberi dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan.

Akta 172 mentafsirkan pemajuan sebagai “menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan material tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan ‘memajukan’ hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.”

Draf Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) pindaan terkini telah menyenaraikan jenis-jenis pemajuan yang memerlukan kebenaran merancang seperti berikut:

- a. mendirikan/merobohkan/menjalankan kerja pengubahan suatu bangunan/bangunan-bangunan atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya di atas tanah yang diperihalkan mengikut pelan disertakan;
- b. menjalankan kerja-kerja kejuruteraan;
- c. menjalankan kerja-kerja perlombongan;
- d. menjalankan kerja-kerja perindustrian;
- e. membuat perubahan material dalam penggunaan tanah yang diperihalkan mengikut pelan yang disertakan;
- f. membuat perubahan material dalam penggunaan bangunan di atas tanah yang diperihalkan mengikut pelan yang disertakan; dan
- g. memecah sempadan/mencantumkan tanah yang diperihalkan mengikut pelan yang disertakan;

Pemajuan berkaitan urusan tanah memerlukan kebenaran merancang selaras dengan peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) [Akta 56] yang mensyaratkan sesuatu permohonan perlu mendapat kelulusan perancangan terlebih dahulu. Ini disyaratkan secara jelas di dalam permohonan untuk pecah sempadan lot tanah di bawah seksyen 136, cantuman lot tanah di bawah seksyen 147 serta penyerahan balik dan pemberimilikan semula tanah di bawah seksyen 204D KTN.

Permohonan lain seperti pecah bahagian tanah di bawah seksyen 141 serta tukar syarat dan pecah sempadan tanah serentak di bawah seksyen 124A juga tertakluk kepada syarat yang sama terpakai kepada pecah sempadan iaitu kelulusan perancangan.

Keperluan bagi kebenaran merancang di peringkat urusan tanah adalah untuk memastikan susunan penggunaan tanah secara fizikal adalah lebih terancang bagi memastikan kesediaan dan kesesuaian tanah untuk pemajuan pada masa hadapan.

2.2 LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

LCP adalah dokumen utama yang disertakan dalam permohonan kebenaran merancang sebagaimana diperuntukkan dalam subseksyen 21(1) Akta 172. Ianya hendaklah mengandungi perkara-

- (a) konsep dan justifikasi pemajuan;
- (b) peta lokasi dan pelan tapak;
- (c) butir-butir hak milik tanah dan sekatan, jika ada;
- (d) (i) perihal tanah termasuk alam sekitar dari segi fizikal, topografi, landskap, geologi, kontur, saluran, air dan tadahan air dan bentuk semula jadi di atasnya;
(ii) suatu tinjauan pokok dan semua jenis tumbuh-tumbuhan; dan
(iii) butir-butir bangunan,
yang berkemungkinan disentuh oleh pemajuan itu;
- (e) analisis guna tanah dan kesannya terhadap tanah yang bersempadan;
- (f) pelan susun atur yang mengandungi butir-butir yang ditentukan dalam seksyen 21B; dan
- (g) apa-apa perkara lain yang ditetapkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan.

Subseksyen 21A(1A) Akta 172 memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk menentukan sama ada suatu analisis implikasi sosial pemajuan perlu dimasukkan ke dalam LCP.

2.3 PENGECEUALIAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

Secara dasarnya, setiap permohonan kebenaran merancang yang dikemukakan kepada pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) hendaklah disertakan dengan LCP. Walau bagaimanapun, peruntukan subseksyen 21A(2) Akta 172 memberi kuasa kepada PBN untuk mengecualikan apa-apa pemajuan daripada keperluan mengemukakan LCP melalui kaedah-kaedah. Selagi tiada pengecualian diberikan, semua permohonan kebenaran merancang bagi suatu cadangan pemajuan hendaklah disertakan dengan LCP.

2.4 KEPERLUAN DAN PENGGUNAAN

LCP adalah dokumen yang disebut secara khusus di bawah peruntukan subseksyen 22(2) Akta 172 sebagai salah satu perkara yang perlu dirujuk dan dipertimbang dalam menguruskan permohonan kebenaran merancang.

LCP hendaklah disediakan bagi memenuhi keperluan-keperluan berikut:

- a. Menjelaskan cadangan pemajuan dengan menerangkan justifikasinya termasuklah keselarasan cadangan pemajuan itu dengan ketetapan di dalam rancangan pemajuan

- dan dasar-dasar sedia ada di peringkat nasional, negeri dan tempatan.
- b. Membolehkan PBPT mempercepatkan proses semakan dan membuat keputusan ke atas suatu permohonan kebenaran merancang.
 - c. Membolehkan pihak berkuasa yang bertanggungjawab terhadap sesuatu aktiviti pemajuan atau perancangan fizikal membuat penilaian yang sewajarnya terhadap cadangan pemajuan berasaskan kepada maklumat terperinci yang dikemukakan supaya mematuhi prinsip-prinsip pembangunan mampan.
 - d. Memastikan setiap permohonan kebenaran merancang mengambil kira aspek-aspek fizikal, sosioekonomi, trafik, alam sekitar dan dasar-dasar yang berkaitan dengan perancangan dan pembangunan.
 - e. Menyediakan rangka penyelarasan dan sistem penyampaian antara pemaju dengan pihak berkuasa serta semua agensi pelaksana supaya semua kehendak atau keperluan dan syarat-syarat teknikal diambil kira sepenuhnya.
 - f. Memudahkan langkah-langkah mitigasi dan pemantauan oleh pihak berkuasa.
 - g. Dijadikan rujukan untuk tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan serta pertimbangan rayuan di peringkat Lembaga Rayuan.

Subseksyen 22(2) Akta 172 :

Dalam menguruskan sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang, pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah memberi pertimbangan kepada apa-apa perkara yang pada pendapatnya adalah suai manfaat atau perlu untuk merancang dengan wajar dan khususnya -

- (a) peruntukan rancangan pemajuan itu, jika ada;
(aa) arahan yang diberikan oleh Jawatankuasa, jika ada;
- (b) peruntukan yang pada fikirannya mungkin akan dibuat dalam mana-mana rancangan pemajuan yang sedang disediakan atau yang hendak disediakan, atau cadangan yang berhubungan dengan peruntukan itu;
(ba) peruntukan Akta Perkhidmatan Pembetulan 1993 [Akta 508];
(bb) laporan cadangan pemajuan;
(bc) peruntukan Akta Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam 2007 [Akta 672]; dan
- (c) bantahan, jika ada, yang dibuat di bawah seksyen 21.

Jadual 2.1 menunjukkan peringkat penggunaan LCP oleh pihak-pihak terlibat dalam proses kebenaran merancang dan kawalan perancangan.

Bil.	Peringkat	Pihak Terlibat	Aktiviti/Penggunaan LCP
1.	Mengemukakan permohonan	<ul style="list-style-type: none"> • Kaunter OSC 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyemak LCP bagi menentukan dokumen yang dikemukakan selaras dengan keperluan permohonan sebelum membuat pendaftaran.
2.	Memproses permohonan	<ul style="list-style-type: none"> • PBT <ul style="list-style-type: none"> - Jabatan Perancang - Jabatan Bangunan - Jabatan Kejuruteraan - Jabatan Penilaian • Agensi teknikal luaran <ul style="list-style-type: none"> - JPBD Negeri - PTD/PTG - JKR - JPS - JMG - TNB - JAS - IWK - PBA - Lain-lain agensi (selaras dengan senarai semak OSC) 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyemak LCP untuk menentukan komponen cadangan pemajuan. • Menilai impak pembangunan dan kesesuaian pemajuan. • Menyemak keselarasan pelan-pelan cadangan dengan pernyataan dalam LCP. • Menggunakan LCP untuk membuat lawatan tapak. • Menyemak keselarasan cadangan pemajuan dengan rancangan pemajuan dan dasar-dasar. • Merujuk LCP untuk menyediakan ulasan dan perakuan. <p><i>Nota : PTD/PTG juga boleh menggunakan LCP dalam menyediakan Laporan Siasatan Tanah dan kertas perakuan MMKN semasa memproses permohonan tanah.</i></p>
3.	Memberi kelulusan	<ul style="list-style-type: none"> • J/K OSC • JPN • MPFN 	Merujuk LCP untuk pertimbangan kelulusan.
4.	Pemantauan	<ul style="list-style-type: none"> • PBT <ul style="list-style-type: none"> - Jabatan Perancang - Jabatan Bangunan - Jabatan Kejuruteraan - Jabatan Penilaian - Jabatan Undang-undang • Agensi teknikal luaran <ul style="list-style-type: none"> - JPBD Negeri - PTD/PTG - JKR - JPS - JMG - TNB - JAS - IWK - PBA - Lain-lain agensi (selaras dengan senarai semak OSC) • Lembaga Rayuan 	<ul style="list-style-type: none"> • Merujuk LCP untuk pemantauan keselarasan pemajuan dengan kebenaran merancang. • Memantau pelaksanaan langkah-langkah mitigasi yang dijalankan. • Merujuk LCP untuk kerja-kerja penguatkuasaan dan pendakwaan. • LCP digunakan sebagai bahan bukti di dalam perjalanan kes Lembaga Rayuan.

2.5 PIHAK MENYEDIA DAN MENGEMUKAKAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

Profesionalisme, tanggungjawab, akauntabiliti, serta integriti dalam semua hal yang berkaitan dengan penyediaan LCP dan permohonan kebenaran merancang adalah sangat penting kerana proses ini memberi kesan kepada pembangunan fizikal sesebuah kawasan. Orang yang berkelayakan menyediakan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk kebenaran merancang di bawah Akta 172 adalah sepertimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 21C Akta 172.

Pada masa kini penyediaan LCP bagi permohonan kebenaran merancang di kebanyakan PBPT Semenanjung Malaysia adalah oleh Perancang Bandar berdaftar. Perancang Bandar berdaftar adalah orang yang berkelayakan dan diiktiraf oleh Lembaga Perancang Bandar Malaysia untuk menjalankan amalan perancangan bandar dan desa di negara ini. Bidang kepakaran Perancang Bandar berdaftar seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 13, Akta Perancang Bandar 1995 [Akta 538] adalah seperti berikut:

- a. Menyediakan kajian untuk rancangan pemajuan seperti rancangan struktur, rancangan tempatan dan rancangan kawasan khas.
- b. Menjalankan kajian perancangan pembangunan bandar dan luar bandar dan wilayah, dan kajian kebolehlaksanaan dan penilaian kesan alam sekitar berhubung dengan kegunaan tanah.
- c. Menyediakan dan mengemukakan permohonan kebenaran merancang, lakaran dan laporan perancangan kepada mana-mana pihak berkuasa bagi maksud membangunkan mana-mana tanah.



Bagi mencapai perancangan yang bersepadu, penyediaan LCP perlu melibatkan input dan maklumat pelbagai kepakaran. Pengesahan terhadap hasil analisis yang khusus akan menjamin kesahihan maklumat dan mengukuhkan LCP yang dikemukakan.

Seksyen 21C Akta 172 :

Semua pelan, butir-butir, pelan susunatur dan dokumen lain hendaklah disediakan oleh:

- (a) seseorang yang kelayakannya ditetapkan di bawah perenggan 58(2)(h); atau
 - (b) seseorang yang berhak berbuat sedemikian di bawah mana-mana undang undang bertulis lain
- Subseksyen 13(1) Akta Perancang Bandar 1995 [Akta 538] memperuntukkan hak seseorang Perancang Bandar berdaftar dianggap pihak yang layak menyediakan LCP*

2.6 PENGGUNAAN CAP LEMBAGA PERANCANG BANDAR MALAYSIA

Bagi melaksanakan fungsi Lembaga di bawah seksyen 8 Akta Perancang Bandar 1995 [Akta 538], Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM) telah menetapkan bahawa;

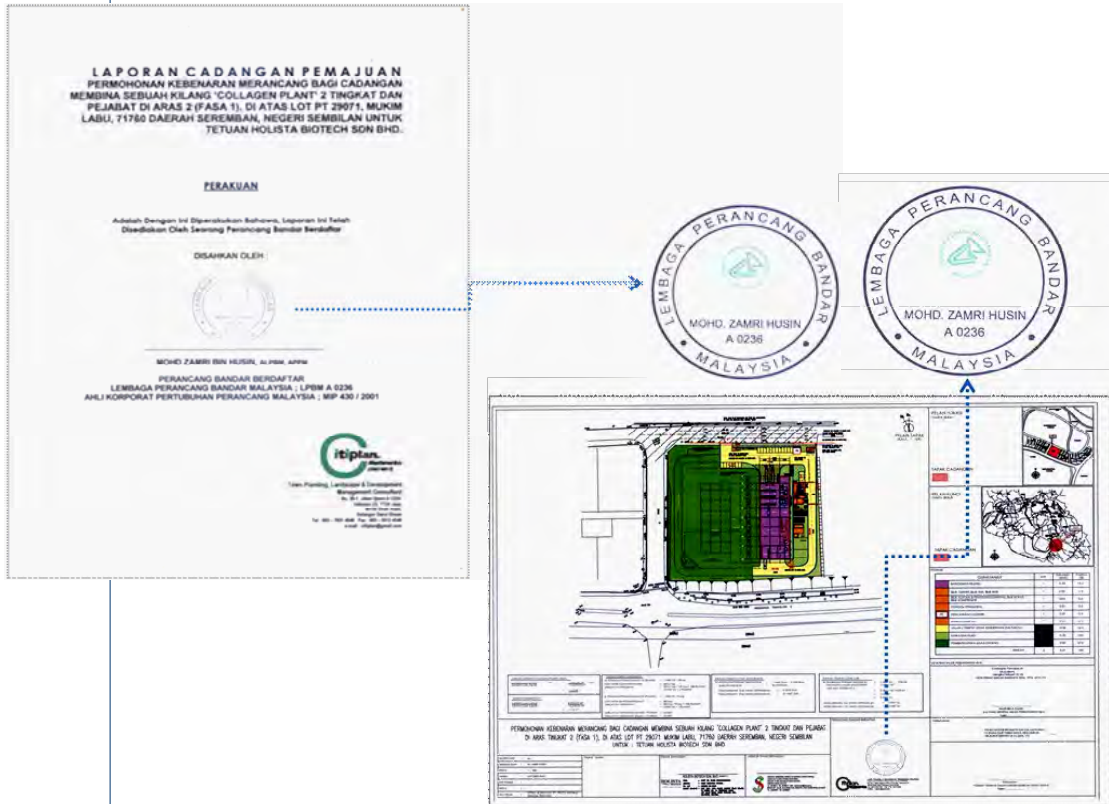
- a. Setiap perancang bandar profesional yang ingin menjalankan mempunyai cap pengenalan diri sebagai Perancang Bandar berdaftar.
- b. Setiap pelan dan LCP yang dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang hendaklah dicap menggunakan cap 'hidup' yang dikeluarkan oleh LPBM (rujuk rajah 2.1).
- c. Penggunaan cap tersebut telah dikuatkuasakan mulai 1 April 2008.

Semua pemohon perlu mengambil perhatian mengenai perkara ini dan kegagalan berbuat demikian boleh menyebabkan permohonan kebenaran merancang tidak diproses dan dikembalikan semula kepada pemohon.



Contoh cap Perancang Bandar berdaftar yang dikeluarkan oleh LPBM

Rajah 2.1 : Contoh Penggunaan Cap Lembaga Perancang Bandar Malaysia di atas LCP dan Pelan Susun Atur



BAB 3 | JENIS-JENIS LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

Selaras dengan tafsiran pemajuan di bawah Akta 172, LCP diperincikan kepada 7 kategori iaitu:

- a. LCP 1 : Kebenaran Merancang Kerja Bangunan
- b. LCP 2 : Kebenaran Merancang Kerja Kejuruteraan
- c. LCP 3 : Kebenaran Merancang Kerja Perlombongan
- d. LCP 4 : Kebenaran Merancang Kerja Perindustrian
- e. LCP 5 : Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Tanah
- f. LCP 6 : Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Bangunan
- g. LCP 7 : Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Tujuan Memecah Sempadan Atau Mencantumkan Tanah

3.1 LCP 1 : KEBENARAN MERANCANG KERJA BANGUNAN

LCP 1 disediakan bagi setiap permohonan kebenaran merancang untuk kerja bangunan seperti mana yang ditafsirkan di bawah subseksyen 2(1) Akta 172 iaitu merangkumi aktiviti meruntuh, mendirikan, mendirikan semula dan meluaskan sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya.

Kerja bangunan ini termasuklah :

- (a) membuat apa-apa tambahan pada ketinggian atau luas lantai suatu bangunan;
- (b) membuat bumbung atau membuat semula bumbung suatu bangunan atau sebahagian daripadanya;
- (c) membuat apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan yang mungkin akan menjejaskan susunan saliran atau kebersihannya atau keteguhannya;
- (d) membuat apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan, sama ada dibuat sebelum atau selepas bangunan itu siap, yang menyimpang dengan apa-apa cara daripada mana-mana pelan atau tentuan berkenaan dengan bangunan itu, yang diluluskan pada bila-bila masa oleh mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis untuk meluluskan pelan atau tentuan itu;
- (e) membuat apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan yang menjejaskan secara material atau mungkin akan menjejaskan secara material bangunan itu dengan apa-apa cara; dan



Contoh pendirian bangunan

- (f) membuat apa-apa kerja lain yang biasanya dilakukan oleh seseorang yang menjalankan urusan pembinaan bangunan.



Contoh perobohan bangunan



Contoh pemajuan ruang udara



Contoh penambahan bangunan

Selaras dengan skop kerja bangunan sebagaimana tafsiran di seksyen 2 Akta 172, LCP kerja bangunan mengikut jenis adalah seperti berikut:

- i. LCP 1A : Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan
- ii. LCP 1B : Kebenaran Merancang Perobohan Bangunan
- iii. LCP 1C : Kebenaran Merancang Pengubahan Bangunan
- iv. LCP 1D : Kebenaran Merancang Pemajuan Melibatkan Ruang Udara

Bagi kerja bangunan yang melibatkan penggunaan ruang di bawah tanah, ianya termasuk di bawah kategori LCP 1A dan kandungannya hendaklah mengambil kira analisis geologi dan geoteknikal.

3.1.1 LCP 1A Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan

Kebenaran merancang pendirian bangunan dalam konteks LCP 1A ialah:

- a. mendirikan suatu bangunan termasuklah apa-apa struktur di atas lot yang terletak dalam kawasan yang telah mempunyai kebenaran merancang susunan penggunaan tanah (rezab infrastruktur telah disediakan, pelan pra-hitungan telah dikemukakan dan hak milik berasingan telah dikeluarkan) dan kategori penggunaan tanah adalah bangunan/industri;
- b. mendirikan suatu bangunan termasuklah apa-apa struktur di atas mana-mana tanah yang telah dikategorikan sebagai bangunan/industri yang tidak melibatkan pecah sempadan atau cantuman tanah; atau
- c. mendirikan suatu bangunan termasuklah apa-apa struktur di atas mana-mana tanah pertanian.

LCP 1A juga tertakluk kepada mana-mana kawasan yang mempunyai pelan induk (*master plan*)/pelan susun atur yang telah diluluskan atau rancangan pemajuan yang telah diwartakan tetapi dengan syarat pematuhan terhadap semua syarat tanah telah dipatuhi sepenuhnya mengikut keperluan Kanun Tanah Negara 1965.



Contoh pendirian bangunan yang memerlukan LCP1A

3.1.2 LCP 1B Kebenaran Merancang Perobohan Bangunan

Penyediaan LCP 1B ini adalah merujuk kepada kerja perobohan bangunan sebagaimana tafsiran 'kerja bangunan' yang mestilah mendapat kebenaran merancang dari PBPT.

Dalam aspek kerja perobohan bangunan, LCP 1B perlu menjelaskan dan membuat penilaian terhadap pemilihan kaedah perobohan dengan mengambil kira saiz, kekuatan serta kedudukan struktur bangunan untuk menjaga keselamatan, kesihatan pekerja dan orang awam. Nasihat dan pandangan profesional lain diperlukan untuk menentukan faktor yang boleh menyebabkan ketidakstabilan struktur dan menyediakan pelan tindakan untuk menjamin keselamatan dan kesihatan.

Semua kerja perobohan haruslah dijalankan oleh orang terlatih di bawah penyeliaan orang yang ditetapkan dan dilaksanakan di luar waktu puncak. Aktiviti kerja perobohan tidak harus diteruskan dalam keadaan cuaca buruk, seperti angin kencang atau ribut yang boleh menyebabkan struktur yang lemah roboh.

Penyediaan LCP di bawah kategori ini hendaklah juga mengambil kira Garis Panduan bagi Keselamatan dan Kesihatan Awam di Tapak Pembinaan (Semakan Pertama:2007) Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

LCP 1B juga perlu membuat penilaian terhadap bangunan yang mempunyai kepentingan sejarah atau senibina yang perlu dipelihara selaras dengan Akta Warisan Kebangsaan 2005 [Akta 645].



Contoh perobohan bangunan pasaraya



Pemantauan kerja perobohan bangunan oleh penguatkuasa

3.1.3 LCP 1C Kebenaran Merancang Pengubahan Bangunan

LCP 1C adalah untuk permohonan kebenaran merancang bagi kerja-kerja tambahan bangunan yang :

- menyentuh secara material rupa di sebelah luar bangunan yang terletak dalam kawasan yang dikenal pasti sebagai kawasan warisan atau kawasan ditetapkan sebagai kawasan kawalan oleh PBT;
- melibatkan apa-apa tambahan pada ketinggian atau luas lantai bangunan; atau
- melibatkan apa-apa tambahan atau pengubahan kepada suatu bangunan yang menyentuh atau mungkin menyentuh susunan saliran, kebersihan, atau keteguhannya.



Kerja tambahan bangunan kediaman yang melibatkan tambahan luas lantai



Contoh kerja-kerja tambahan bangunan komersil yang melibatkan pertambahan luas lantai

3.1.4 LCP 1D Kebenaran Merancang Pemajuan Melibatkan Ruang Udara

LCP 1D terpakai bagi permohonan kebenaran merancang untuk pemajuan yang melibatkan pembinaan struktur seperti pembinaan jejantas, jejambat (sky bridge) atau anjung di atas atau melintasi tanah kerajaan atau tanah rizab kerajaan seperti jalan raya, laluan pejalan kaki, kawasan lapang dan sebagainya.

KTN memberi kuasa kepada PBN untuk meluluskan pengeluaran permit bagi maksud membina, menyenggara dan menempatkan apa-apa binaan seperti berikut:-

- a. di atas tanah kerajaan atau tanah rizab; atau
- b. melintasi atas tanah kerajaan atau tanah rizab sebagai sambungan kepada mana-mana binaan atas tanah bersebelahan.

Salah satu syarat bagi pengeluaran permit di atas adalah kelulusan perancangan bagi permohonan untuk membina bangunan/struktur yang melibatkan ruang udara daripada pihak berkuasa perancangan yang berkenaan.

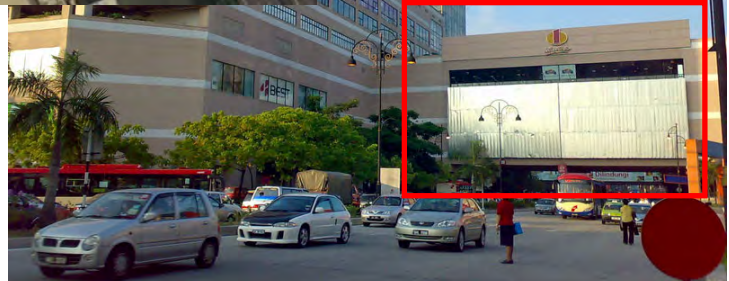
Menurut KTN, 1965 - Kelulusan binaan ruang udara ini hendaklah diluluskan oleh PBPT (Sek. 5 KTN) yang berkenaan (Sek. 75B(1)(b), KTN mengikut perundangan perancangan bandar dan desa i.e Akta 172, Akta 267 dsb.

Kelulusan binaan boleh mengambil mana-mana bentuk :

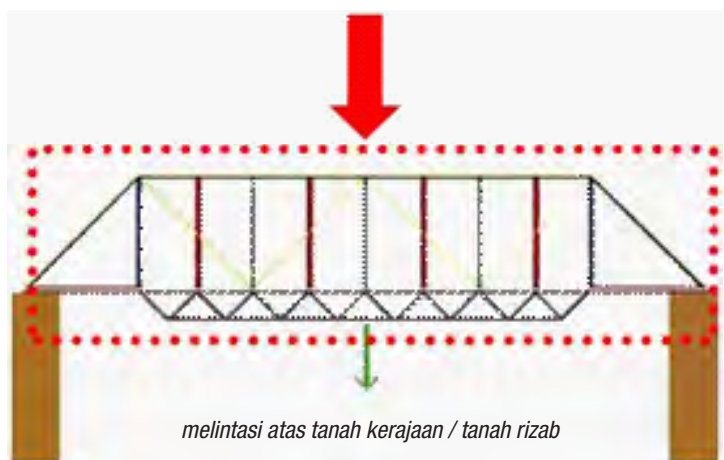
- a) KM di bawah Akta 172, 1976
- b) Perintah Pembangunan (DO), Akta 267, 1982; atau
- c) Keputusan PBT atau mana-mana badan yang berkuasa dalam perancangan bandar dan desa



Contoh pemajuan ruang udara melintasi atas tanah kerajaan atau tanah rizab



Permohonan untuk memajukan ruang udara yang melibatkan tanah Kerajaan atau tanah rizab hendaklah mendapatkan permit daripada Pihak Berkuasa Negeri selaras peruntukan seksyen 75A, Kanun Tanah Negara 1965 (Akta56).



3.2 LCP 2 : KEBENARAN MERANCANG KERJA KEJURUTERAAN

LCP 2 disediakan bagi permohonan kebenaran merancang untuk menjalankan kerja-kerja kejuruteraan termasuklah membentuk atau meratakan tanah, membentuk atau menyediakan jalan masuk ke suatu jalan, atau memasang kabel, sesalur, atau menyediakan bekalan air atau saliran; atau apa-apa kerja kejuruteraan lain yang mengganggu mana-mana tanah untuk tujuan pertanian dalam kawasan alam sekitar yang sensitif dalam suatu rancangan pemajuan.

Pemajuan ini tidak melibatkan pendirian bangunan. Ia hanya melibatkan kerja tanah dan penyediaan infrastruktur.



Contoh kerja-kerja kejuruteraan

Contoh pemajuan kerja kejuruteraan (pembentukan tanah)

3.3 LCP 3 : KEBENARAN MERANCANG KERJA PERLOMBONGAN

LCP 3 terpakai bagi permohonan kebenaran merancang untuk kerja perlombongan termasuk apa-apa perbuatan mengeluarkan, mengambil dan mengangkut bahan batuan atau mineral pada, di atas atau di bawah mana-mana tanah lombong seperti mana yang ditafsirkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56] atau Akta Pembangunan Mineral 1994 [Akta 525].

Permohonan kebenaran merancang perlu disertakan dengan permit melombong, surat kelulusan dasar yang dikeluarkan oleh PBN atau surat permohonan permit melombong yang telah dikemukakan ke Pejabat Tanah.

LCP ini perlu memberi penerangan tentang kaedah pelaksanaan dan langkah mitigasi termasuk langkah pemulihan kawasan selepas operasi ditamatkan. Sebagai sokongan, LCP ini boleh disertakan dengan rumusan daripada hasil Kajian Kebolehlaksanaan (feasibility study) dan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) sekiranya dikehendaki oleh pihak berkuasa perancang tempatan.



Contoh aktiviti perlombongan pasir



Contoh aktiviti perlombongan bijih timah



Contoh aktiviti kuari



Contoh pemajuan kerja perlombongan

3.4 LCP 4 : KEBENARAN MERANCANG KERJA PERINDUSTRIAN

LCP 4 adalah bagi permohonan kebenaran merancang untuk kerja perindustrian yang dijalankan pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah industri yang tidak melibatkan pendirian bangunan selain kepingan tidak beratap seperti pagar dan tembok. Kerja perindustrian yang dimaksudkan adalah seperti tempat penyimpanan barang, kenderaan, logam dan sisa toksid.

Bagi aktiviti perindustrian yang melibatkan kerja bangunan, permohonan kebenaran merancang hendaklah dibuat sebagai permohonan di bawah kategori LCP 1 atau LCP 7B.



Contoh pemajuan kerja perindustrian



Contoh kerja perindustrian – tempat penyimpanan kereta



Contoh kerja perindustrian – tempat pengumpulan barangan logam

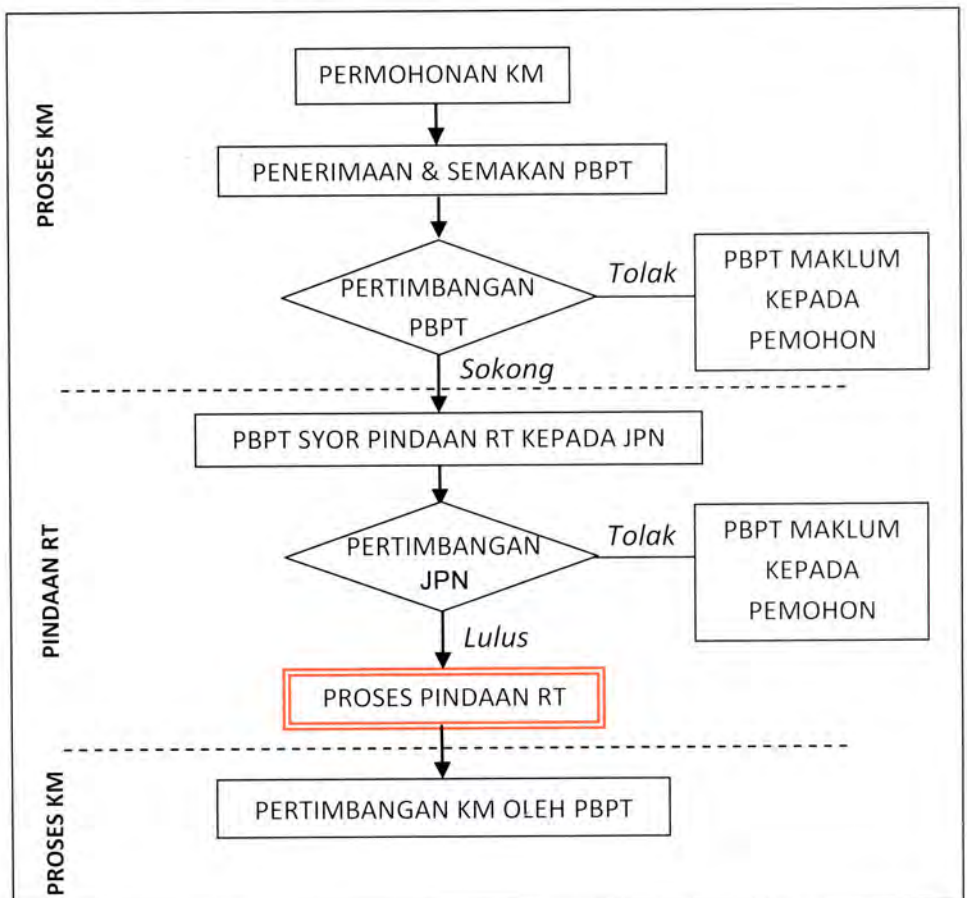
3.5 LCP 5 : KEBENARAN MERANCANG PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN TANAH

LCP 5 adalah permohonan kebenaran merancang bagi perubahan material penggunaan tanah sebagaimana di dalam perenggan 2(2)(a) dan (b) Akta 172 termasuklah:

- penggunaan tanah atau pertambahan keluasan tempat untuk melonggokkan sampah-sarap atau bahan buangan; atau
- penggunaan tanah yang melanggar atau bercanggah dengan peruntukan rancangan pemajuan.

Bagi permohonan kebenaran merancang untuk penggunaan tanah melanggar atau bercanggah dengan rancangan tempatan, justifikasi bagi ketidakpatuhan kepada rancangan tempatan dan cadangan bagi pindaan ke atas rancangan tempatan yang berkenaan perlu dinyatakan di dalam LCP. Proses permohonan kebenaran merancang di bawah kategori ini adalah seperti di Rajah 3.1.

Rajah 3.1: Carta Alir Kerja Bagi Permohonan KM Perubahan Material Penggunaan Tanah Yang Bercanggah Rancangan Tempatan





Tempat longgokan sampah



Contoh pemajuan melibatkan perubahan material penggunaan tanah

3.6 LCP 6 : KEBENARAN MERANCANG PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN BANGUNAN

LCP 6 disediakan bagi permohonan kebenaran merancang untuk perubahan material penggunaan bangunan. Tafsiran perubahan material penggunaan bangunan menurut Akta 172 adalah termasuk :

- a. apa-apa penambahan pada bilangan unit dalam suatu bangunan lebih daripada bilangan yang diluluskan pada asalnya;
- b. menukar guna bangunan kediaman untuk kegunaan lain;
- c. apa-apa pengubahan atau tambahan pada bahagian bangunan itu, yang bersempadan dengan apa-apa garisan biasa jalan sebagaimana ditetapkan;
- d. penggunaan bangunan yang bertentangan dengan peruntukan rancangan pemajuan; atau
- e. menukar guna bangunan bukan kediaman untuk menjadi bangunan kediaman.

Permohonan kebenaran merancang ini akan melibatkan pembaikan, pembaharuan, pengubahsuaian dan tambahan kepada bangunan sedia ada di samping kemungkinan meningkatkan intensiti pembangunan di kawasan sedia ada yang memberi impak dan kesan kepada lalu lintas, tempat letak kereta, fizikal, sosial dan alam sekitar kawasan yang terlibat. LCP yang disediakan perlu menerangkan cadangan pelaksanaan yang memperincikan langkah-langkah bagi mengurangkan impak-impak tersebut.



Penggunaan bangunan kediaman ditukar kepada aktiviti perniagaan



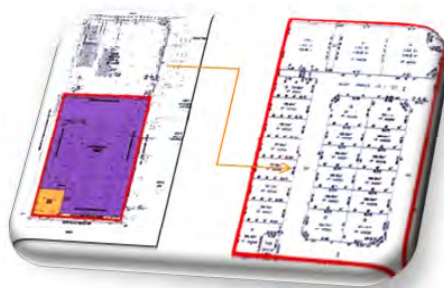
Penukaran penggunaan bangunan kediaman kepada tadika

Contoh pemajuan melibatkan perubahan material penggunaan bangunan

3.7 LCP 7 : KEBENARAN MERANCANG SUSUNAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK TUJUAN MEMECAH SEMPADAN ATAU MENCANTUMKAN TANAH

Penyediaan LCP 7 melibatkan dua jenis permohonan iaitu :

- a. LCP 7A : Kebenaran merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Tanah Yang Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan
- b. LCP 7B : Kebenaran merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Tanah Yang Melibatkan Pendirian Bangunan



Contoh permohonan pecah sempadan tanah

3.7.1 LCP 7A Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Yang Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan

LCP 7A disediakan bagi permohonan kebenaran merancang susunan penggunaan tanah untuk pecah sempadan dan cantuman tanah. Permohonan ini adalah untuk urusan perihal tanah sahaja tanpa melibatkan pemajuan fizikal di atas tanah yang berkenaan.

Namun begitu, perincian berhubung akses ke tanah-tanah yang terlibat perlu dikenal pasti di dalam permohonan ini. Ini bertujuan untuk menyediakan laluan kepada pemilik tanah dan memudahkan pembangunan dilaksanakan pada masa hadapan.



Contoh permohonan mencantumkan tanah

Contoh permohonan pecah sempadan tanah

3.7.2 LCP 7B Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Yang Melibatkan Pendirian Bangunan

LCP 7B disediakan bagi permohonan kebenaran merancang susunan penggunaan tanah yang melibatkan pendirian bangunan. Permohonan ini melibatkan permohonan bagi urusan perihal tanah dan menjalankan kerja bangunan secara serentak.

LCP yang disediakan bagi kategori ini perlu memperincikan komponen-komponen pembangunan yang dicadangkan termasuk maklumat berkenaan zon guna tanah, densiti, had ketinggian, nisbah plot dan kawasan plinth. Pelan susun atur yang disediakan perlu menunjukkan garis bangunan bagi lot-lot yang dicadangkan untuk pendirian bangunan seperti skim perumahan, komersial dan industri.

Cadangan infrastruktur dan utiliti seperti jaringan jalan, sirkulasi, tempat letak kereta, tangki air, tapak pencawang, tapak loji rawatan kumbahan serta kolam takungan perlu ditunjukkan dengan jelas di atas pelan yang disertakan. Perancangan bagi kemudahan seperti kawasan lapang, tempat ibadat, institusi pendidikan dan sebagainya perlu ditunjukkan dan diperjelaskan keperluannya mengikut garis panduan perancangan yang diterima pakai.

Bagi plot yang tidak diperincikan dalam pelan susun atur keseluruhan di atas, pemohon yang ingin memajukan plot tersebut perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang bagi pendirian bangunan.



Contoh pemajuan susunan penggunaan tanah untuk tujuan pecah sempadan

BAB 4 | KANDUNGAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

LCP hendaklah menjadi satu laporan teknikal yang menerangkan justifikasi sesuatu cadangan pemajuan bagi menyokong suatu permohonan kebenaran merancang. Ia hendaklah disediakan dalam Bahasa Kebangsaan dan mempunyai tajuk yang menunjukkan jenis permohonan cadangan pemajuan.

Setiap LCP hendaklah mengandungi analisis tapak perancangan, analisis cadangan pemajuan yang mengambil kira dasar-dasar pembangunan sedia ada dan menerangkan impak sesuatu pemajuan.

Akta 172 tidak memberikan tafsiran LCP secara khusus. Walau bagaimanapun peruntukan seksyen 21A Akta 172 telah menyenaraikan pelbagai aspek perancangan dan teknikal yang perlu diambil kira dalam penyediaan LCP ini termasuklah penyediaan pelan susun atur yang diperuntukkan di bawah seksyen 21B.

Kandungan LCP hendaklah terbahagi kepada tiga bahagian iaitu Bahagian A:Perakuan Perunding, Bahagian B:Ringkasan dan Bahagian C:Penerangan, Analisis dan Justifikasi Cadangan Pemajuan.

4.1 BAHAGIAN A : PERAKUAN PERUNDING

Bahagian ini merupakan pernyataan perakuan oleh perunding (Perancang Bandar berdaftar atau orang berkekeluargaan) yang menyediakan LCP untuk bertanggungjawab terhadap:

- a. kesahihan maklumat;
- b. pematuhan kepada kehendak perundangan;
- c. pematuhan kepada dasar-dasar yang berkuat kuasa; dan
- d. pematuhan kepada keperluan-keperluan teknikal.

Perunding profesional lain yang menyediakan pelan-pelan dan laporan sokongan yang disertakan di dalam LCP juga hendaklah membuat pengesahan terhadap pelan dan laporan tersebut.

Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan bersama bagi tujuan perakuan ini adalah:

- a. surat pelantikan kerja; dan
- b. salinan sijil daripada Lembaga Perancang Bandar Malaysia dan/atau badan profesional lain.

Rajah 4.1 : Pernyataan Akuan Oleh Orang Yang Berkelayakan

“ Saya memperakui bahawa laporan ini disediakan berdasarkan maklumat yang sahih, telah mematuhi kehendak-kehendak Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976(Akta 172) dan perundangan berkaitan, telah mengambil kira dasar-dasar yang berkuat kuasa dan keperluan-keperluan teknikal serta saya bersetuju menerima tanggungjawab penuh dengan sewajarnya”

(Tandatangan & Cap Hidup)

(Nama Perunding)

(Nombor Kad Pengenalan)

(Syarikat Perunding)

(Keahlian Lembaga Perancang Bandar Malaysia & MIP/ Lain-lain Orang
Yang Menyedia dan Mengemuka)

Alamat Perunding

4.2 BAHAGIAN B : RINGKASAN

Bahagian ini merupakan ringkasan aspek-aspek perancangan yang diterangkan dalam bentuk jadual. Ringkasan ini akan dapat membantu pihak berkuasa perancang tempatan dan juga agensi-agensi teknikal yang terlibat dalam memproses dan memberi pertimbangan.

Penyediaan ringkasan ini juga sekaligus dapat mempercepatkan masa untuk penyemakan berkenaan suatu permohonan kebenaran merancang kerana maklumat utama yang menerangkan tentang cadangan pemajuan telah dirumuskan di dalam bahagian ringkasan ini.

Format ringkasan adalah mengikut jenis LCP yang dibahagikan kepada 11 jenis.

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 1A KEBENARAN MERANCANG PENDIRIAN BANGUNAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan)		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Geologi		
	iv. Lanskap		
	v. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh–Tumbuhan		
3.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembedungan dan gas		
	iii. Kemudahan awam		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan Susun Atur (boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)		
2.	Analisis Cadangan Pemajuan		
3.	Konsep Reka Bentuk		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
4.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
5.	Saliran dan Perparitan			
6.	Kemudahan			
7.	Utiliti			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
	iii. Sistem pembedungan			
	iv. Sistem telekomunikasi			
8.	Cadangan Landskap			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak ekonomi			
	iii. Impak infrastruktur/ utiliti			
	iv. Impak sosial			
	v. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada dasar-dasar rancangan struktur			
	ii. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	iii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iv. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 1B KEBENARAN MERANCANG PEROBOHAN BANGUNAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/ pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan).		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH/BANGUNAN DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah/Bangunan		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Saliran dan perparitan		
2.	Butir-butir bangunan		
3.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan gas		
	iii. Kemudahan awam		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan perobohan bangunan (boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)		
2.	Analisis cadangan pemajuan		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/ pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
	i. Kaedah pelaksanaan - menjelaskan dan membuat penilaian terhadap pemilihan kaedah perobohan dengan mengambil kira saiz, kekuatan dan kedudukan struktur bangunan untuk menjaga keselamatan, kesihatan pekerja dan orang awam.			
	ii. Langkah-langkah mitigasi			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak sosial			
	iii. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 1C KEBENARAN MERANCANG TAMBAHAN BANGUNAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/ pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan).		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH/BANGUNAN DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah/Bangunan		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh–Tumbuhan		
3.	Butir-Butir Bangunan		
4.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan gas (kapasiti sedia ada dalam tapak, jika berkenaan)		
5.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan Susun Atur (pelan tambahan bangunan dan boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)		
2.	Analisis cadangan pemajuan		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/ pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
	i. Analisis Cadangan Guna tanah: - Densiti - Kawalan ketinggian - Nisbah plot - Kawasan plinth			
	ii. Langkah pelaksanaan - Langkah mitigasi			
3.	Konsep Reka Bentuk			
4.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
5.	Saliran dan Perparitan			
6.	Utiliti (jika berkaitan)			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
	iii. Sistem pembedungan			
	iv. Sistem telekomunikasi			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak infrastruktur/utiliti			
	iii. Impak sosial			
	iv. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 1D KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN PEMAJUAN RUANG UDARA

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan Tapak (untuk menunjukkan lot pemaajuan dan lot-lot bersempadan).		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Surat keizinan daripada agensi yang mempunyai kawalan ke atas tanah tersebut.		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
2.	Pokok dan Tumbuh-Tumbuhan		
3.	Butir-butir Bangunan		
4.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi dan pembetulan		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan Susun Atur (pelan cadangan pembinaan bangunan/ struktur dan boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
2.	<p>Analisis Cadangan Pemajuan Penerangan mengenai setiap komponen pemajuan yang dicadangkan serta perbandingan dengan garis panduan yang diterima pakai di negeri, PBT dan agensi berkenaan.</p> <p>Penerangan mengenai kawalan pembangunan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kawalan ketinggian - Nisbah plot 			
3.	Konsep Reka Bentuk (menerapkan program pembangunan Bandar Selamat)			
4.	Utiliti (jika berkaitan)			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
	iii. Sistem pembedungan			
	iv. Sistem telekomunikasi			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak infrastruktur/utiliti			
	iii. Impak sosial			
	iv. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 2

KEBENARAN MERANCANG KERJA KEJURUTERAAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan)		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Geologi		
	iv. Lanskap (jika berkaitan)		
	v. Kualiti alam sekitar		
	vi. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh–Tumbuhan (jika berkaitan)		
	Infrastruktur dan Utiliti		
	iv. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
3.	v. Jaringan utiliti sedia ada termasuk lokasi kabel, paip air, sesalur pembetulan dan paip gas di atas dan di dalam tanah (jika berkaitan)		
4.	Butir-Butir Bangunan (jika berkaitan)		
5.	Potensi dan Halangan Pembangunan		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
	iii. Potensi			
	iv. Halangan			
V	CADANGAN PEMAJUAN			
1.	Pelan Susun Atur (pelan kerja kejuruteraan dan boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)			
2.	Analisis Cadangan Pemajuan : - Kaedah pelaksanaan - Langkah mitigasi - Fasa pemajuan			
3.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
4.	Saliran dan Perparitan			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak infrastruktur/utiliti (jika berkaitan)			
	iii. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara- perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 3 KEBENARAN MERANCANG KERJA PERLOMBONGAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan).		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Hak milik tanah (disertakan dengan permit perlombongan daripada Pejabat Tanah)		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Geologi		
	iv. Kualiti alam sekitar		
	v. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh-Tumbuhan (jika berkaitan)		
3.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jalanraya		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air dan bekalan elektrik		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan Susun Atur (pelan kerja perlombongan dan boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)		
2.	Analisis Cadangan Pemajuan		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
	i. Analisis cadangan guna tanah - Zon guna tanah berdasarkan zoning rancangan tempatan			
	ii. Langkah Pelaksanaan - Kaedah pelaksanaan - Langkah mitigasi termasuk langkah pemulihan selepas operasi ditamatkan - Fasa pempajuan			
3.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
4.	Saliran dan Perparitan			
5.	Utiliti			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak ekonomi			
	iii. Impak infrastruktur/utiliti			
	iv. Impak sosial			
	v. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 4 KEBENARAN MERANCANG KERJA PERINDUSTRIAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan)		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Kualiti alam sekitar		
	iv. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh–Tumbuhan (jika berkaitan)		
3.	Infrastruktur dan Utiliti		
	i. Infrastruktur : jaringan jalanraya		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air dan bekalan elektrik		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan susun atur (pelan kerja industri)		
2.	Analisis Cadangan Pemajuan		
	i. Zon Guna tanah		
	ii. Langkah kawalan keselamatan awam dan pengurusan risiko		
3.	Aksesibiliti dan Sirkulasi		
4.	Saliran dan Perparitan		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
5.	Utiliti			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak infrastruktur			
	iii. Impak sosial			
	iv. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 5

KEBENARAN MERANCANG PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN TANAH

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	ii. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	iii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan)		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Geologi		
	iv. Lanskap		
	v. Kualiti alam sekitar		
	vi. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh–Tumbuhan		
3.	Infrastruktur dan Utiliti		
	i. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan gas		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
1.	Pelan Susun Atur (boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)			
2.	Analisis Cadangan Pemajuan:			
	i. Analisis cadangan guna tanah			
	ii. Langkah pelaksanaan			
3.	Konsep Reka Bentuk			
4.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
5.	Saliran dan Perparitan			
6.	Kemudahan			
7.	Utiliti			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
	iii. Sistem pembedungan			
	iv. Sistem telekomunikasi			
8.	Cadangan Landskap			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak ekonomi			
	iii. Impak infrastruktur/utiliti			
	iv. Impak sosial			
	v. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada dasar-dasar rancangan struktur			
	ii. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	iii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iv. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 6

KEBENARAN MERANCANG PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN BANGUNAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	iii. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	iv. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemaajuan dan lot-lot bersempadan)		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH/BANGUNAN DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah/Bangunan		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Kualiti alam sekitar		
	iii. Saliran dan perparitan		
2.	Butir-Butir Bangunan		
3.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jaringan jalanraya		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan gas		
4.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		
1.	Pelan Susun Atur (pelan cadangan perubahan bangunan dan boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
2.	Analisis Cadangan Pemasukan:			
	i. Analisis cadangan guna tanah - Zon Guna tanah			
	ii. Langkah pelaksanaan			
3.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
4.	Utiliti			
	i. Bekalan elektrik			
	ii. Bekalan air			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak ekonomi			
	iii. Impak infrastruktur/utiliti			
	iv. Impak sosial			
	v. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 7A

KEBENARAN MERANCANG SUSUNAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK PECAH SEMPADAN ATAU CANTUMAN YANG TIDAK MELIBATKAN PENDIRIAN BANGUNAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN			
	i. Tujuan			
	ii. Latar belakang			
	iii. Konsep dan justifikasi			
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK			
	iv. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)			
	v. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan)			
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN			
	Hak milik Tanah			
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK			
1.	Perihal Tanah			
	i. Guna tanah semasa			
	ii. Profil topografi			
	iii. Saliran dan perparitan			
2.	Infrastruktur			
	Infrastruktur : jalanraya			
3.	Potensi dan Halangan Pembangunan			
	i. Potensi			
	ii. Halangan			
V	CADANGAN PEMAJUAN			
1.	Pelan Susun Atur (pelan pecah sempadan/cantuman tanah)			
2.	Aksesibiliti - Surat perakuan kebenaran laluan			
3.	Saliran dan Perparitan			
VI	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	ii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iii. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			

BAHAGIAN B : RINGKASAN LCP 7B

KEBENARAN MERANCANG SUSUNAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK PECAH SEMPADAN ATAU CANTUMAN YANG MELIBATKAN PENDIRIAN BANGUNAN

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/ pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
I	KONSEP DAN JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
II	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Pelan lokasi (untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya)		
	ii. Pelan tapak (untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan)		
III	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH DAN SEKATAN		
	Hak milik Tanah		
IV	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
1.	Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Geologi		
	iv. Lanskap		
	v. Kualiti Alam Sekitar		
	vi. Saliran dan perparitan		
2.	Pokok dan Tumbuh-Tumbuhan		
3.	Butir-Butir Bangunan		
4.	Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam		
	i. Infrastruktur : jalanraya dan jaringan rel		
	ii. Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembedungan dan gas		
	iii. Kemudahan awam		
5.	Potensi dan Halangan Pembangunan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
V	CADANGAN PEMAJUAN		

Bil.	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/ pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan	
1.	Pelan Susun Atur (boleh ditunjukkan melalui beberapa pelan)			
2.	Analisis Cadangan Pemajuan			
	i. Analisis cadangan guna tanah			
	ii. Langkah pelaksanaan			
3.	Konsep Reka Bentuk			
4.	Aksesibiliti dan Sirkulasi			
5.	Saliran dan Perparitan			
6.	Kemudahan			
7.	Utiliti			
	i. bekalan elektrik			
	ii. bekalan air			
	iii. Sistem pembetulan			
	iv. Sistem telekomunikasi			
8.	Cadangan Landskap			
VI	IMPAK CADANGAN PEMAJUAN			
	i. Impak fizikal			
	ii. Impak ekonomi			
	iii. Impak infrastruktur/ utiliti			
	iv. Impak sosial			
	v. Impak alam sekitar			
VII	PEMATUHAN DASAR DAN GARIS PANDUAN		Pematuhan	Catatan
	i. Pematuhan kepada dasar- dasar rancangan struktur			
	ii. Pematuhan kepada rancangan tempatan			
	iii. Pematuhan kepada perkara-perkara teknikal lain			
	iv. Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan			
VIII	INISIATIF KHAS (JIKA ADA)			
	Inisiatif khas			

4.3 BAHAGIAN C : PENERANGAN, ANALISIS DAN JUSTIFIKASI CADANGAN PEMAJUAN

Bahagian ini menerangkan secara terperinci aspek-aspek perancangan utama mengikut seksyen 21A Akta 172 dan diselaraskan dengan kehendak agensi teknikal yang terlibat dalam memproses permohonan kebenaran merancang iaitu:

- a. Justifikasi pemajuan
- b. Peta lokasi dan pelan tapak
- c. Butir-butir hak milik tanah/bangunan dan sekatan
- d. Analisis keadaan semasa tapak
- e. Cadangan pemajuan
- f. Impak cadangan pemajuan
- g. Pematuhan dasar dan garis panduan
- h. Inisiatif khas

4.3.1 Justifikasi Pemajuan

Justifikasi pemajuan hendaklah menerangkan tiga perkara berikut:

a. Tujuan

Penerangan berkenaan tujuan penyediaan LCP.

b. Latar Belakang

Penerangan mengenai latar belakang tapak dan kebenaran merancang atau kelulusan perancangan terdahulu sekiranya ada. Maklumat seperti nombor rujukan dan sebagainya adalah penting untuk rujukan PBT.

c. Justifikasi

Penerangan mengenai justifikasi cadangan pemajuan untuk dijadikan asas bagi pertimbangan pemberian kebenaran merancang.

4.3.2 Pelan Lokasi dan Pelan Tapak

Bagi menggambarkan dan memudahkan pengenalpastian kedudukan tapak cadangan, pelan lokasi dan pelan tapak hendaklah disediakan dan dimasukkan dalam LCP.

a. Pelan Lokasi

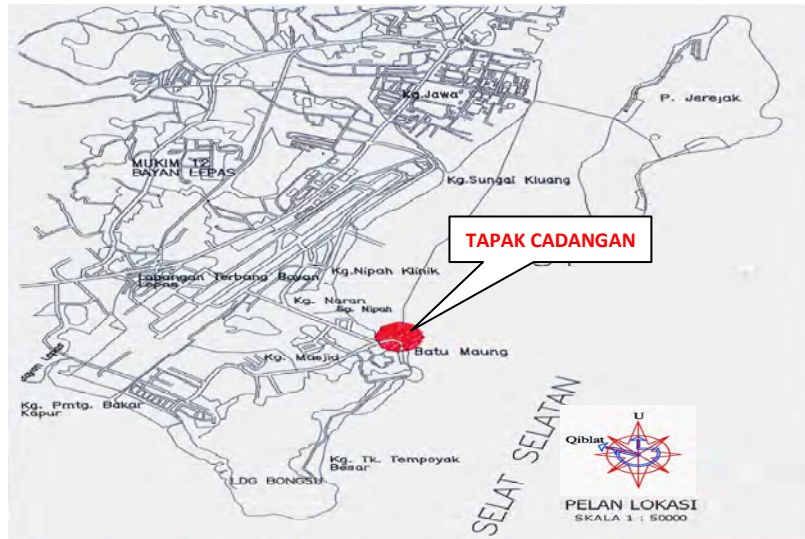
Tujuan peta lokasi disediakan adalah untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan dan kawasan sekitarnya dalam jarak lingkungan 5km dari pemajuan yang dicadangkan dan hendaklah menepati perincian seperti berikut:

- i. berskala 1:10000 – 1:50000;
- ii. menandakan tanda arah utara dalam pelan;
- iii. menandakan kedudukan lot cadangan dengan taman perumahan, bandar, pekan, lebuhraya, jalan-jalan utama dan sebarang pembangunan fizikal sekitarnya termasuk pembangunan komited;

- dan
- iv. menandakan tiang km (kilometre post) bagi memudahkan pengenalpastian tapak, jika berkaitan.

Contoh pelan lokasi adalah seperti di Rajah 4.2.

Rajah 4.2 : Pelan Lokasi



Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Bagi Permohonan KM Untuk Pembinaan Pelabuhan Perikanan Antarabangsa Di Batu Maung, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang.

Keperluan Bagi Pelan Lokasi:

Berdasarkan kepada pelan syit piawai dan juga Pelan Akuan Jabatan Ukur (Certified Plan) atau, pelan lokasi akan menunjukkan kedudukan lot berkenaan dengan lot-lot bersebelahan,sebarang pembangunan komited bersebelahan.

Nota: Imej satelit juga boleh digunakan sebagai peta asas untuk menunjukkan lokasi tapak cadangan

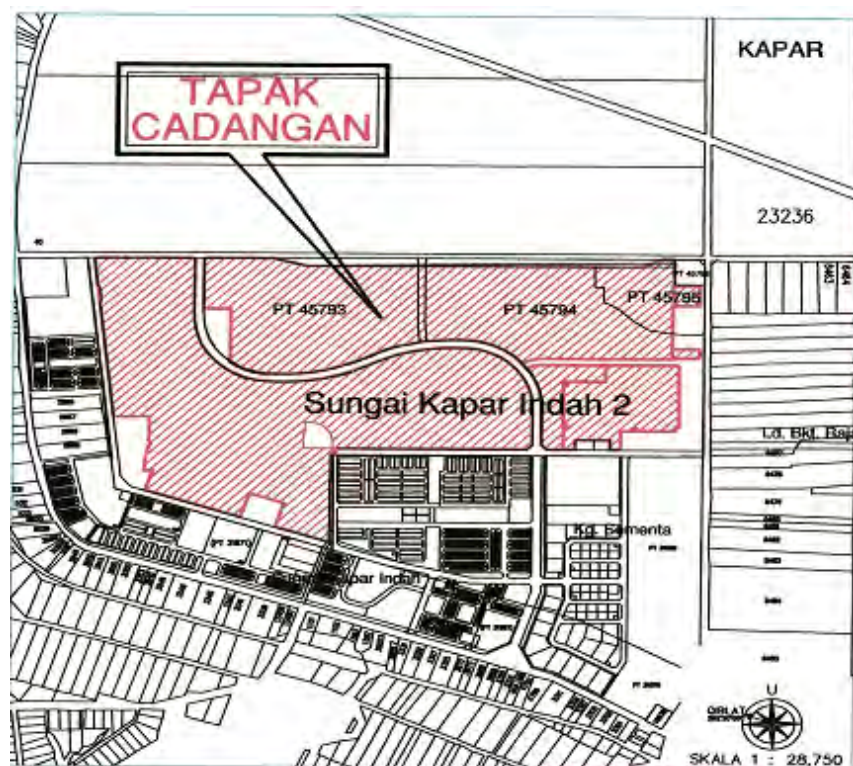
b. Pelan Tapak

Pelan tapak disediakan untuk menunjukkan lot pemajuan dan lot-lot bersempadan dan hendaklah menandakan dengan jelas perkara-perkara berikut :

- i. tapak cadangan dengan lot-lot bersempadan berserta nombor lot berdasarkan pelan syit piawai, rezab jalan dan pembangunan bersempadan (termasuk pembangunan komited);
- ii. koordinat;
- iii. skala yang bersesuaian; dan
- iv. tanda arah utara dan arah kiblat.

Contoh pelan tapak adalah seperti di Rajah 4.3.

Rajah 4.3 : Pelan Tapak



Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Bagi Permohonan KM Untuk Pembangunan Bercampur Di Mukim Kapar, Daerah Klang, Selangor

Bagi kawasan yang tiada RT, sertakan senarai nama pemilik berdaftar lot tanah berjiran, no. lot dan alamat beserta carian rasmi/carian persendirian yang disahkan oleh PTD/PTG.

Keperluan ini adalah bagi tujuan melaksanakan notis secara bertulis kepada pemunya tanah berjiran menurut subseksyen 21(6) Akta 172.

4.3.3 Butir-Butir Hak Milik Tanah/Bangunan dan Sekatan

a. Butir-Butir Hak Milik Tanah

Penerangan tentang butir-butir hak milik tanah dan sekatan hendaklah merangkumi perkara-perkara seperti:

- i. butiran pemilik tanah;
- ii. jenis dan nombor hak milik;
- iii. nombor lot;
- iv. luas tanah;
- v. taraf pegangan;
- vi. kategori penggunaan tanah;
- vii. syarat-syarat nyata;
- viii. sekatan-sekatan lain ke atas tanah; dan
- ix. lain-lain maklumat berkaitan tanah seperti bayaran hasil tanah tahunan, kawasan rezab Melayu atau rezab orang asli dan sebagainya.

Jadual 4.1 : Contoh Butiran Hak Milik Tanah

Pemilik tanah	Syarikat ABC Sdn. Bhd. (A-56877)
Jenis dan No. hak milik	GM 12345
No. lot	1902
Keluasan	103.18 ekar
Taraf Pegangan	Selama-lamanya
Kategori penggunaan tanah	Pertanian
Syarat Nyata	Kelapa Sawit
Sekatan	Tiada
Mukim / Daerah	Mukim Triang, Daerah Bera

Penerangan mengenai hak milik tanah hendaklah disokong dengan dokumen berikut:

- i. Salinan hakmilik tanah dan carian rasmi (6 bulan)
- ii. Surat wakil kuasa (PA) dan profil syarikat sekiranya pemohon dan pemilik tanah adalah berlainan.
- iii. Surat perakuan kebenaran laluan yang telah disahkan.
- iv. Salinan resit hasil tanah dan cukai pintu atau surat pengesahan cukai taksiran terkini.
- v. Sekiranya tanah dicagar kepada institusi kewangan, maka perlu mendapatkan surat sokongan dan jika tanah tersebut telah dikaveat, perlu juga mendapatkan surat pelepasan serta keterangan lain yang berkenaan dari pihak-pihak yang berkepentingan.

- vi. Bagi permohonan yang tiada hak milik individu perlu sertakan perjanjian jual beli atau hak milik bukan individu (block title).
- vii. Bagi permohonan kebenaran merancang kerja perlombongan, permit perlombongan atau surat permohonan permit melombong daripada Pejabat Tanah atau surat kelulusan dasar yang dikeluarkan oleh PBN hendaklah disertakan.
- viii. Bagi permohonan melibatkan pemajuan ruang udara di atas tanah kerajaan atau tanah rizab, perlu disertakan dengan surat keizinan daripada agensi yang mempunyai kawalan ke atas tanah tersebut.

b. Butir-Butir Hak Milik Bangunan

Bagi permohonan kebenaran merancang yang melibatkan bangunan sedia ada, penerangan tentang hak milik bangunan, hendaklah merangkumi status pemilikan bangunan dan syarat-syaratnya.

4.3.4 Analisis Keadaan Semasa Tapak

a. Perihal tanah

Perihal tanah merangkumi enam aspek utama iaitu guna tanah semasa, profil topografi, geologi, landskap, kualiti alam sekitar dan saliran serta perparitan.

i. Guna tanah semasa

- Penerangan mengenai guna tanah dan keadaan semasa di atas tapak.
- Penerangan mengenai lot-lot sempadan (hendaklah disokong dengan gambar foto tapak dan lot-lot bersempadan).
- Penerangan mengenai pembangunan kawasan sekitar yang berkemungkinan menerima/memberi impak terhadap pemajuan di atas tapak.
- Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek guna tanah.

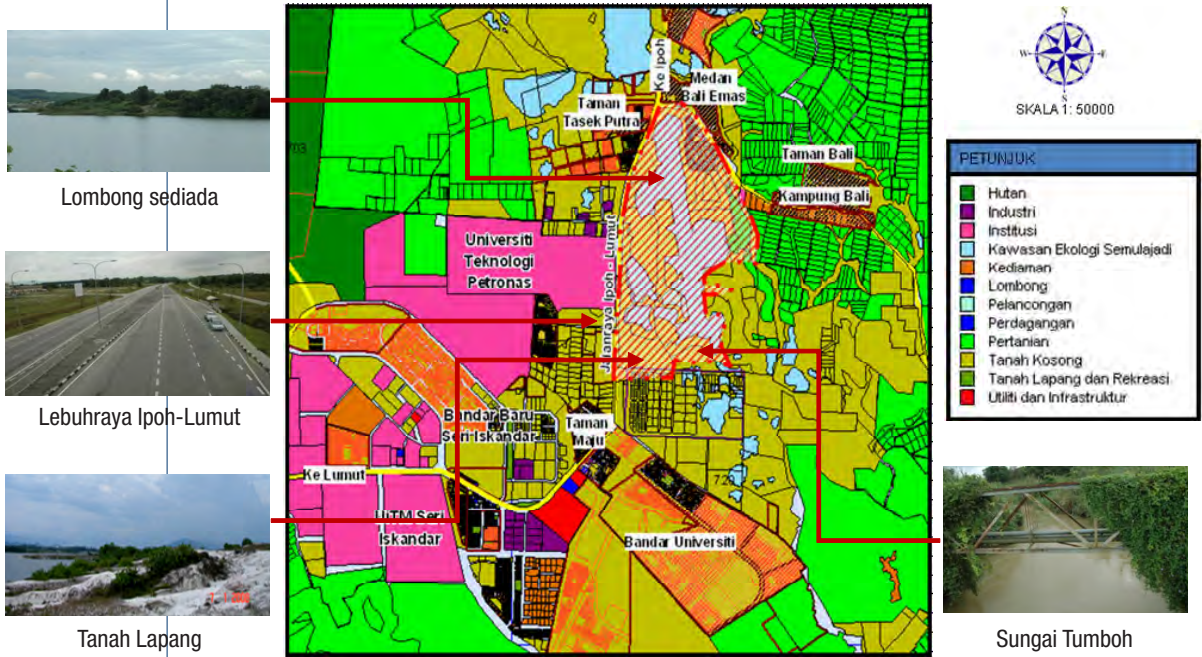
Contoh pelan analisis guna tanah semasa adalah seperti di Rajah 4.4.

Gambar foto :

Butiran ini memaklumkan mengenai keadaan sedia ada tanah yang hendak dimajukan, termasuklah keadaan rupa bumi, tumbuh-tumbuhan dan fauna, saliran dan semua yang ada di atasnya.



Rajah 4.4 : Pelan Analisis Guna Tanah Semasa



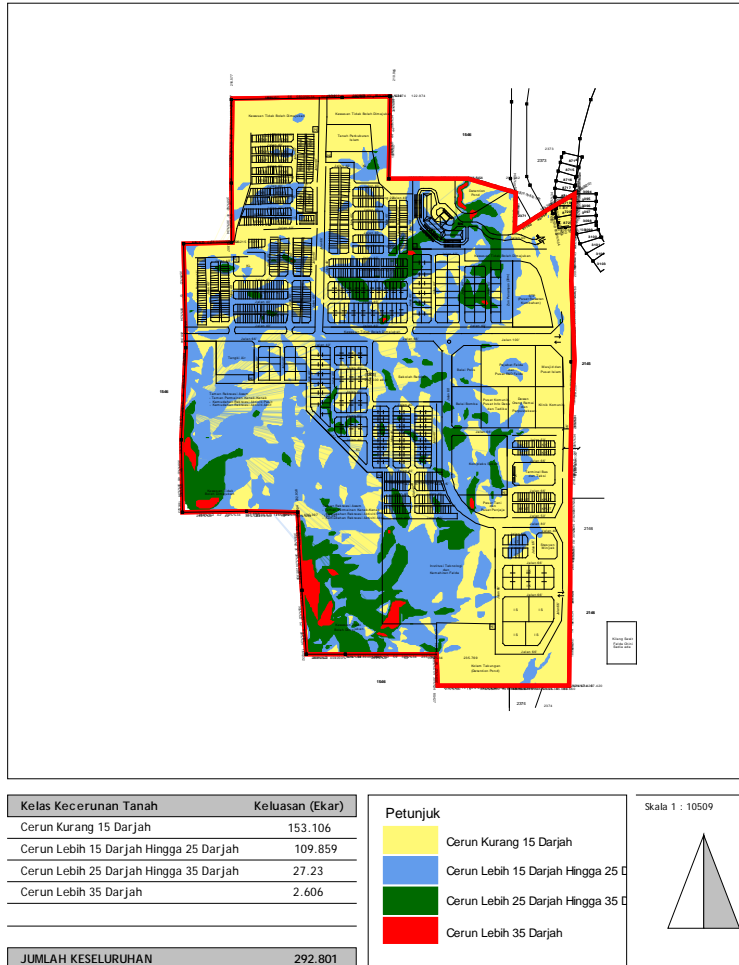
Sumber : RT Daerah Kinta 2002 – 2015

ii. Profil topografi

- Penerangan mengenai topografi kawasan berpandukan kepada pelan kontur dengan sela 1 hingga 5 meter mengikut kesesuaian kawasan.
- Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek topografi dan disokong dengan pelan analisis kecerunan seperti di Rajah 4.5.

Bagi kawasan yang mempunyai kecerunan melebihi 15°, keratan rentas perlu disediakan mengikut Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi JPBD 2009 dan disertakan dalam LCP. Contoh pelan analisis keratan rentas adalah seperti di Rajah 4.6.

Rajah 4.5 : Pelan Analisis Kecerunan

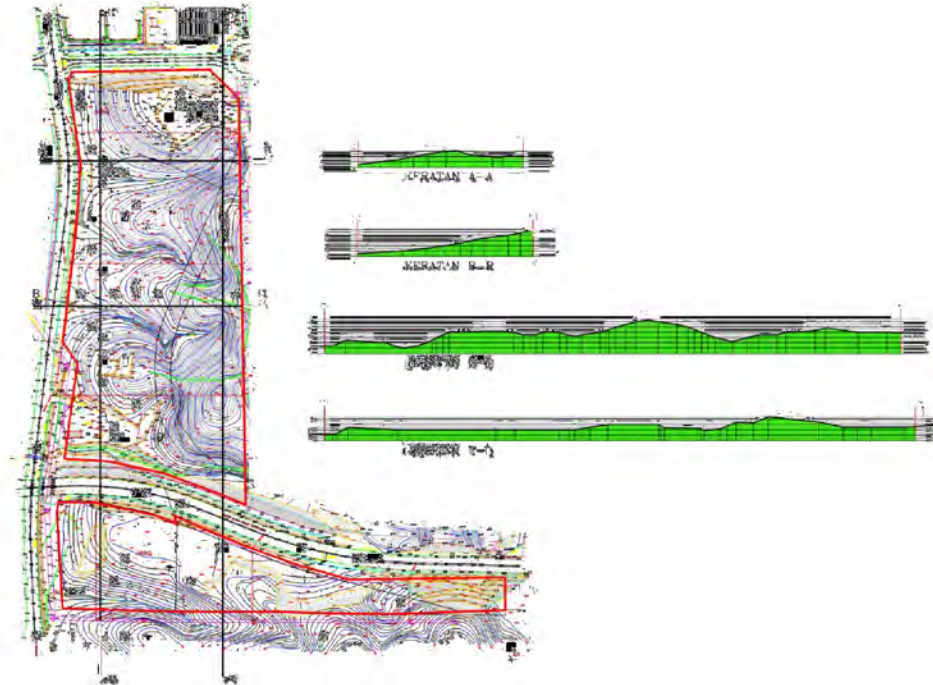


Sumber : Sistem E-Kawal

Selaras dengan keperluan JKR, pemajuan melibatkan kawasan kelas III dan IV perlu disertakan dengan laporan geoteknikal. Rumusan daripada laporan tersebut hendaklah dimasukkan ke dalam LCP merangkumi aspek-aspek berikut:

- bentuk rupa bumi serta corak saliran kawasan cadangan berdasarkan garis kontur aras laras tapak (lampirkan pelan survey butiran aras laras tapak);
- paras dan pengaruh air tanah terhadap kestabilan tapak;
- kestabilan cerun;
- kesesuaian dan kekuatan fizikal bahan tanah dan batuan dasar dan kesesuaian sebagai bahan tambakan; dan
- keadaan morfologi permukaan dan jenis bahan tanah serta batuan yang terdapat di kawasan tapak cadangan.

Rajah 4.6 : Pelan Analisis Keratan Rentas



Selaras dengan keperluan JMG, bagi kawasan berhampiran bukit batu kapur perlu pengesahan zon selamat mengikut Garis Panduan Pembangunan di Sekitar Bukit Batu Kapur Jabatan Mineral dan Geosains Malaysia, 2003. (Perlu disertakan pelan zon selamat)

Pengkelasan darjah kecerunan bagi tujuan analisis kecerunan untuk menentukan kesesuaian untuk pembangunan adalah seperti di Jadual 4.2.

Jadual 4.2 : Kelas Darjah Kecerunan

Kelas	Darjah Kecerunan	Tindakan
1	0° - 15°	Sesuai untuk pembangunan
2	16° - 25°	Pembangunan boleh dijalankan dengan langkah-langkah pengawasan
3	26° - 35°	Pembangunan boleh dijalankan dengan langkah-langkah pengawasan yang lebih ketat
4	> 35°	Pembangunan tidak dibenarkan

Sumber : Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi JPBD, 2009

iii. Geologi

- Penerangan mengenai jenis tanah-tanah sama ada pasir, gambut, tanah liat dan lain-lain.
- Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek geologi.
- Selaras dengan keperluan JMG, bagi permohonan yang melibatkan kawasan lereng bukit berkecerunan melebihi 15° rumusan analisis geologi daripada laporan pemetaan geologi terain yang disediakan oleh ahli geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi hendaklah dimasukkan bagi tujuan menyokong kesesuaian tapak untuk pembangunan.
- Pengesahan dan ulasan mengenai status sumber mineral yang berpotensi dimajukan di dalam atau sekitar kawasan tapak jika ada, berdasarkan maklumat daripada Unit Sumber Mineral, JMG.
- Pengesahan dan ulasan mengenai aktiviti perlombongan atau kuari di sekitar kawasan tapak berdasarkan maklumat daripada Unit Pembangunan Lombong dan Kuari, JMG.

a) Landskap

- Penerangan mengenai landskap sedia ada di atas tapak.
- Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek landskap.

b) Kualiti alam sekitar

- Penerangan mengenai indeks kualiti air, udara, darjah kebisingan dan kawasan berisiko banjir berdasarkan maklumat daripada JAS.
- Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek alam sekitar.

c) Saliran dan perparitan

- Penerangan mengenai rangkaian saluran dan sistem perparitan sedia ada, kawasan tadahan air, tasik, kolam, sungai atau apa-apa bentuk sumber air semulajadi di atas tapak.
- Penerangan mengenai analisis dan rumusan kesesuaian tapak dari aspek saluran dan perparitan.



Gambar rajah sokongan berkenaan cadangan landskap di jalan utama

b. Pokok dan Tumbuh – Tumbuhan

Penerangan mengenai tinjauan pokok dan semua jenis tumbuh-tumbuhan di atas tapak.

Selaras dengan seksyen 35A Akta 172, hendaklah dikenal pasti dan ditunjukkan di atas pelan pokok-pokok yang lilitannya melebihi 0.8 meter dan pokok-pokok yang tertakluk kepada perintah pemeliharaan pokok di dalam kawasan tapak cadangan.

Selaras dengan rancangan pemajuan/dasar yang diterima pakai, bagi kawasan yang terletak bersempadan dengan rizab hutan simpan dan rizab hidupan liar, perlu menerangkan tentang jenis-jenis hidupan liar termasuk spesis terancam yang terdapat di dalam kawasan tersebut.

c. Butir-Butir Bangunan

Penerangan mengenai butiran bangunan sedia ada di atas tanah seperti ciri-ciri seni bina bangunan, butiran kedudukan, keadaan struktur dan sejarah bangunan yang berkaitan dengan pemajuan.

Rumusan kesesuaian pemajuan dengan bangunan sedia ada hendaklah dijelaskan.

Selaras dengan keperluan Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645), bagi kawasan yang diisytihar sebagai tapak warisan oleh Pesuruhjaya Warisan, hasil rumusan daripada laporan Kajian Impak Warisan (Heritage Impact Assessment) hendaklah disertakan dalam LCP.

Bagi kawasan konservasi yang ditetapkan di dalam rancangan tempatan, analisis kesan pemajuan ke atas kawasan konservasi hendaklah diterangkan beserta dengan cadangan pemuliharaan.

d. Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam

Penerangan mengenai kemudahan infrastruktur, utiliti dan kemudahan awam sedia ada di tapak cadangan dan kawasan sekitarnya serta analisis keupayaan dan kesesuaian. Kemudahan infrastruktur dan utiliti termasuk jalanraya dan jaringan rel, sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembetungan dan gas.

Kemudahan awam yang dimaksudkan bolehlah termasuk kawasan lapang, kemudahan keagamaan, kemudahan pendidikan, kemudahan kesihatan dan lain-lain kemudahan.

e. Potensi dan Halangan Pembangunan

i. Potensi

Penerangan mengenai potensi dari segi fizikal termasuk ciri-ciri pemandangan, ekonomi, alam sekitar dan sosial serta implikasi cadangan pemajuan.

ii. Halangan

Penerangan mengenai halangan pembangunan dan langkah-langkah mitigasi serta cadangan penambahbaikan.

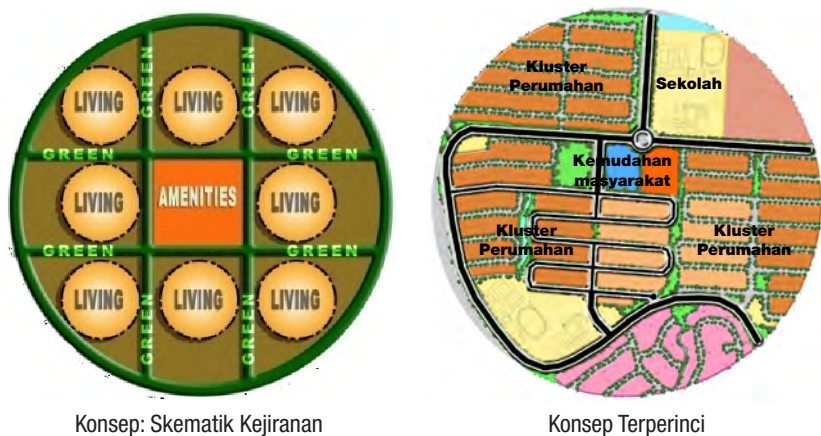
4.3.5 Cadangan Pemajuan

a. Konsep Pemajuan

Penerangan mengenai konsep cadangan pemajuan seperti green growth, gated and guarded community, bandar taman dan sebagainya.

Contoh konsep pemajuan adalah seperti di Rajah 4.7.

Rajah 4.7 : Contoh Konsep Pemajuan



b. Pelan Susun Atur

Pelan susun atur disediakan bagi menerangkan komponen-komponen pemajuan yang dicadangkan. Penyediaan pelan susun atur hendaklah di atas kertas bersaiz A0 atau A1 dengan menunjukkan perkara-perkara berikut:

- i. tajuk menjelaskan jenis pemajuan dan lot yang berkenaan;
- ii. skala di antara 1:200 hingga 1:1500 dengan 'state grid' yang menunjukkan koordinat sebenar sempadan tapak daripada JUPEM dan nombor syit piawai;
- iii. pelan lokasi dan pelan tapak;
- iv. tanda utara, arah kiblat dan skala;
- v. jadual komponen pemajuan mengikut kod warna perancangan yang ditetapkan dengan pengiraan terperinci dalam petunjuk;
- vi. jadual pengiraan kepadatan, nisbah plot, kawasan plinth dan ketinggian bangunan;

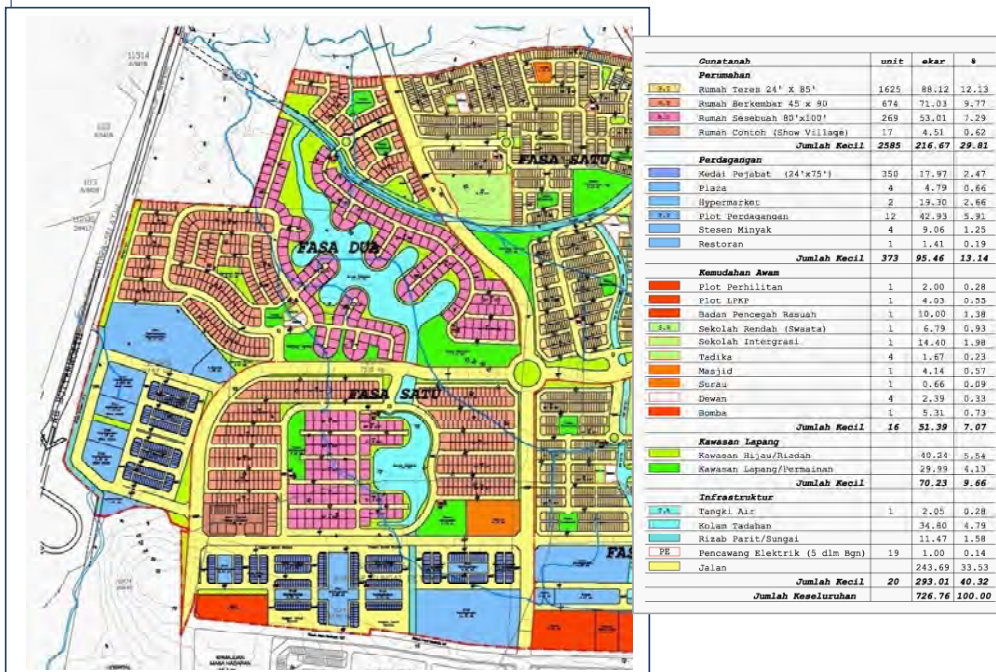
- vii. garisan anjakan bagi pemajuan yang melibatkan pendirian bangunan;
- viii. pertalian cadangan pemajuan dengan jalan, perparitan dan kemudahan awam sedia ada dan komited di atas tanah yang bersempadan;
- ix. akses yang sah dari tapak ke jalan utama;
- x. garisan kontur mengikut sela di antara 1 hingga 5 meter;
- xi. sistem sirkulasi jalan raya termasuk persimpangan dan lebar semua jalan baru yang dicadangkan untuk dibina atau dirizabkan;
- xii. sistem perparitan yang dicadangkan termasuk 'final discharge point' serta kolam takungan mengikut Garis Panduan MSMA;
- xiii. tapak kemudahan bekalan air termasuk lokasi tangki air;
- xiv. tapak kemudahan bekalan elektrik termasuk pencawang elektrik dan talian penghantaran elektrik/kabel;
- xv. garisan bangunan, anjakan daripada bangunan bersebelahan, rizab jalan, sungai, pantai, rizab utiliti dan sempadan lot;
- xvi. keluasan dan kegunaan yang dicadangkan bagi setiap tingkat bangunan untuk pemajuan pendirian bangunan jenis komersial dan perindustrian;
- xvii. susunan tempat letak kenderaan;
- xviii. kawasan lapang dan rekreasi serta jadual pengiraan;
- xix. cadangan aras tapak dan jika dikehendaki oleh pihak berkuasa perancang tempatan, aras tapak kawasan sekitarnya;
- xx. tandatangan pemilik tanah/'power of attorney' (PA) jika pemilikan tanah adalah di atas nama syarikat, nama dan nombor kad pengenalan pengurus atau ketua syarikat atau pengarah hendaklah dicatatkan dan ditandatangani;
- xxi. tandatangan perancang bandar berdaftar dengan cap hidup Lembaga Perancang Bandar Malaysia/tandatangan dan cap perunding yang berkeelayakan;
- xxii. ruang untuk tandatangan dan cap pengesahan pihak berkuasa perancang tempatan. (Syarat-syarat teknikal dimasukkan dalam borang pemberian kebenaran merancang); dan
- xxiii. cadangan kerja tanah, jika ada.

Contoh pelan susun atur adalah seperti di Rajah 4.8.

seragam dengan persekitaran perbandaran, langkah mengurangkan kesan bayang dan cahaya semulajadi (natural lighting) ke atas bangunan berdekatan serta memastikan pengudaraan semulajadi yang baik dan 'privacy' yang mencukupi. Ketinggian bangunan juga hendaklah selaras dengan kemudahan mencegah kebakaran dan keperluan 'functional' atau khusus lain.

- Nisbah plot (plot ratio)
Pengiraan nisbah plot iaitu nisbah antara jumlah keseluruhan keluasan ruang lantai cadangan dengan keluasan lot tanah.
- Kawasan plinth (plinth area)
Pengiraan kawasan plinth yang menunjukkan kawasan tanah yang akan diliputi oleh bangunan berbanding keluasan lot tanah.
- Komponen pemajuan
Penerangan mengenai pecahan guna tanah seperti perumahan, perdagangan, kegunaan kerajaan, kemudahan kawasan lapang, infrastruktur, utiliti dan kemudahan awam. Setiap komponen pemajuan yang dicadangkan hendaklah menyatakan perbandingan dengan garis panduan yang diterima pakai di negeri, PBT dan agensi berkenaan.

Rajah 4.9 : Contoh Pengiraan Peratusan Guna Tanah

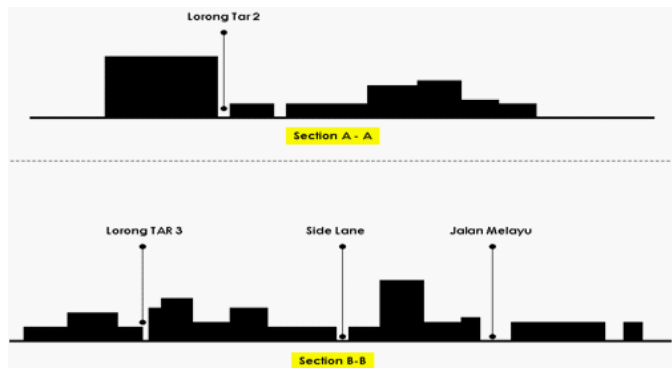


Sumber : Laporan Cadangan Pemajuan Bagi Permohonan Kebenaran Merancang Untuk Pembangunan Bercampur

d. Reka Bentuk

Penerangan mengenai reka bentuk pemajuan dengan menggambarkan melalui pelan-pelan dan ilustrasi yang bersesuaian.

Reka bentuk komponen pemajuan hendaklah mengambil kira keperluan pelbagai lapisan masyarakat termasuk orang kelainan upaya (OKU).



Contoh keratan rentas reka bentuk bangunan



Contoh ilustrasi reka bentuk bangunan kondominium

e. Aksesibiliti dan Sirkulasi

Penerangan mengenai cadangan rangkaian jalan mengikut hierarki yang diguna pakai serta penyelarannya dengan jalan sedia ada dan komited di lot bersempadan bagi memastikan akses keluar masuk yang sesuai.

Cadangan pengurusan trafik juga perlu diterangkan dengan mengambil kira aspek pencegahan jenayah di bawah program pembangunan Bandar Selamat seperti pengasingan laluan motor dengan pejalan kaki, laluan pejalan kaki di hadapan bangunan dan sebagainya.

Bagi permohonan yang melibatkan pendirian bangunan, cadangan boleh disokong dengan aplikasi reka bentuk perancangan yang dapat mencegah kegiatan jenayah melalui inisiatif 'Crime Prevention Through Environmental Design' (CPTED).

Penerangan mengenai perkiraan tempat letak kenderaan bagi guna tanah komersil, industri dan perumahan bertingkat berdasarkan piawaian perancangan yang diguna pakai.

Selaras dengan keperluan JKR bagi pemajuan industri yang mempunyai keluasan lantai melebihi 45,000 kp dan pemajuan perumahan yang mempunyai ≥ 200 unit hendaklah disediakan Laporan Penilaian Kesan Lalu Lintas atau 'Traffic Impact Analysis' (TIA) dan rumusannya perlu dimasukkan dalam bahagian ini. Bagi pemajuan yang menghadap jalan persekutuan atau jalan utama negeri hendaklah disediakan 'Road Safety Audit' (RSA) dan rumusannya perlu dimasukkan dalam bahagian ini.

Contoh pelan aksesibiliti dan sirkulasi adalah seperti di Rajah 4.10.



Rajah 4.10 : Pelan Aksesibiliti dan Sirkulasi



Sumber : Laporan 'Traffic Impact Assessment' (TIA) bagi permohonan kebenaran merancang untuk cadangan pembangunan bercampur di Mukim Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor

f. Saliran dan Perparitan

Penerangan mengenai cadangan jajaran rizab rangkaian saliran dan sistem perparitan serta ‘final discharge point’ termasuk kolam takungan air berdasarkan kiraan kapasiti mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA).

Penerangan mengenai cadangan pemuliharaan terhadap ‘water features’ yang terdapat di tapak seperti kawasan tadahan air, tasik, kolam, sungai atau apa-apa bentuk sumber air semulajadi sekiranya ada.

Pelan Saliran Awal (Preliminary Drainage Plan) untuk kawasan sekitaran dan luar tapak pembinaan untuk mengawal banjir sebelum kerja tanah/pembinaan dimulakan.

Contoh pelan cadangan saliran dan perparitan adalah seperti di Rajah 4.11.

Rajah 4.11 : Pelan Cadangan Jajaran Rangkaian Saliran dan Sistem Perparitan



Sumber : Laporan cadangan pemajuan bagi permohonan kebenaran merancang untuk cadangan pembangunan perumahan di Wilayah Persekutuan, Putrajaya

g. Kemudahan Awam

Cadangan penyediaan kawasan lapang dan kemudahan awam hendaklah memenuhi keperluan mengikut piawaian perancangan yang diguna pakai oleh PBN dan PBPT berkaitan.

Pengiraan untuk penyediaan kawasan lapang dan kemudahan awam hendaklah ditunjukkan secara terperinci berdasarkan kiraan piawaian.

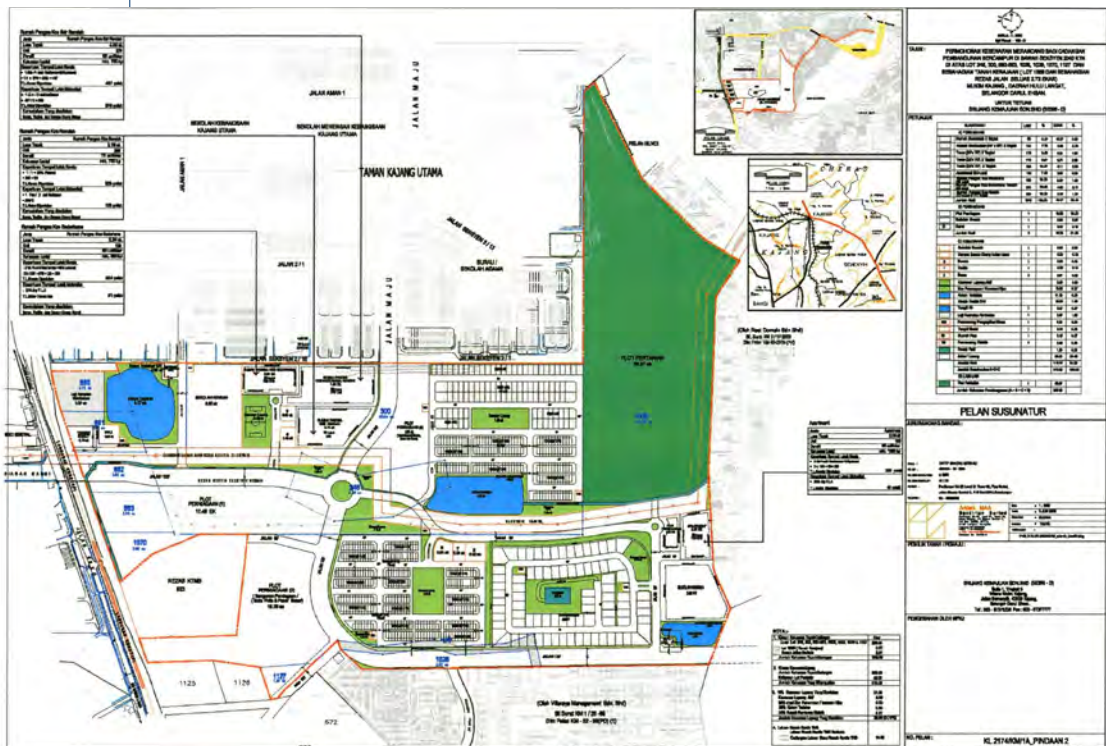
Jadual 4.3 : Contoh Penyediaan Kawasan Lapang dan Kemudahan Awam Mengikut Piawaian Negeri Selangor

Bil.	Jenis Kemudahan	Keperluan Mengikut Piawaian/Garis Panduan Yang Diterima Pakai
1.	Sekolah	1 Sek. Rendah bagi setiap 3000-7500 penduduk Keluasan min. : 6 ekar
2.	Tadika	1 tadika bagi setiap 2500 penduduk Tadika yang perlu disediakan: $5000/2500 = 2$ unit Keluasan min. : 8000 kaki persegi/0.183 ekar
3.	Surau	1 surau bagi setiap 2500 penduduk Keluasan min. : 0.5 ekar $5000/2500 = 2$ unit Jum. Keluasan : 2×0.5 ekar = 1.0 ekar
4.	Dewan/Pusat Komuniti	1 pusat komuniti bagi setiap 3000-10000 penduduk Keluasan min. : 0.5 ekar
5.	Tempat ibadat orang bukan islam	1 unit bagi setiap 2600 (agama berkaitan) atau 5000 penduduk Keluasan maksimum : tidak melebihi 1.2 ekar

6.	Kawasan Lapang aktif	<p>10% daripada kawasan pemajuan perumahan yg mempunyai 50 atau lebih unit rumah atau pemajuan kawasan pembangunan 5 ekar dan lebih yang diperuntukkan kawasan lapang tidak termasuk taman wilayah.</p> <p>Jumlah keluasan rumah bertanah 36.48 ekar. Oleh itu keperluan kawasan lapang aktif adalah 3.65 ekar. Bagi plot pembangunan perumahan bertingkat perlu menyediakan 10% kawasan lapang dan tambahan 50 meter persegi bagi setiap unit rumah.</p> <p>$12.69 \times 10\% = 1.27$ ekar</p> <p>Tambahan :</p> <p>779 unit rumah bertingkat X 50 meter persegi = 38950 meter persegi (9.62 ekar)</p> <p>Jum Keseluruhan kawasan lapang aktif yang perlu disediakan : $1.27 + 9.62 = 10.89$ ekar</p>
7.	Zon penampnan/ kawasan hijau	<p>30% daripada dari zon penampnan, kawasan hijau dan kolam takungan air boleh diambil kira sebagai sebahagian daipada 10% kawasan lapang.</p> <p>Zon penampnan : 13.32 ekar Kolam tadahan : 11.15 ekar</p> <p>30% kawasan lapang yang boleh diambil daripada zon penampnan dan kawasan hijau ialah 7.34 ekar</p>

Sumber : Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor

Rajah 4.12 : Pelan Penyediaan Kawasan Lapang dan Kemudahan Awam



Sumber : Laporan cadangan pemajuan bagi permohonan kebenaran merancang untuk cadangan pembangunan bercampur di Mukim Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor

h. Utiliti

i. Bekalan elektrik

- Cadangan penyediaan tapak pencawang elektrik mengikut garis panduan TNB yang diguna pakai dan kedudukan tapak pencawang elektrik hendaklah mempunyai jalan berturap yang boleh diakses terus ke jalan utama, berada di atas paras banjir, jauh dari loji najis dan tempat sampah serta sama paras dengan jalan.
- Tapak cadangan pencawang perlulah bebas daripada halangan undang-undang.
- Senarai nama dan lokasi pencawang-pencawang TNB dan talian penghantaran/kabel yang paling hampir yang boleh disambung untuk bekalan bagi kawasan pemajuan.
- Penyediaan frontage jalan pencawang mengikut spesifikasi TNB yang diguna pakai.
- Bagi pemajuan yang mempunyai beban tidak melebihi 100KVA perlu disertakan dengan Rajah Skematik dan anggaran beban permulaan & beban muktamad.

- Bagi pemajuan yang mempunyai beban melebihi 100KVA perlu disertakan dengan Rajah Skematik dan anggaran beban permulaan & beban muktamad serta cadangan laluan kabel bawah tanah/talian atas. Sekiranya laluan talian atas melebihi 132KV, perlu ditunjukkan cadangan ROW.

ii. Bekalan air

Cadangan Sistem Retikulasi Air Luaran hendaklah berdasarkan jadual kadar permintaan air yang diguna pakai oleh Suruhanjaya Pengurusan Air Negara (SPAN) seperti di Lampiran IV. Tapak rezab tangki air dan rumah pam hendaklah tidak bersebelahan dengan loji rawatan kumbahan. Keluasan tapak tangki adalah tidak termasuk cerun (jika ada). Cerun tidak boleh diambil kira sebagai rezab tapak tangki air.

- Anggaran permintaan bekalan air sehari (liter sehari)
- Perkiraan external tapping points

iii. Sistem pembedungan

Cadangan sistem pembedungan hendaklah menurut akta, peraturan, kaedah dan garis panduan yang digariskan oleh SPAN.

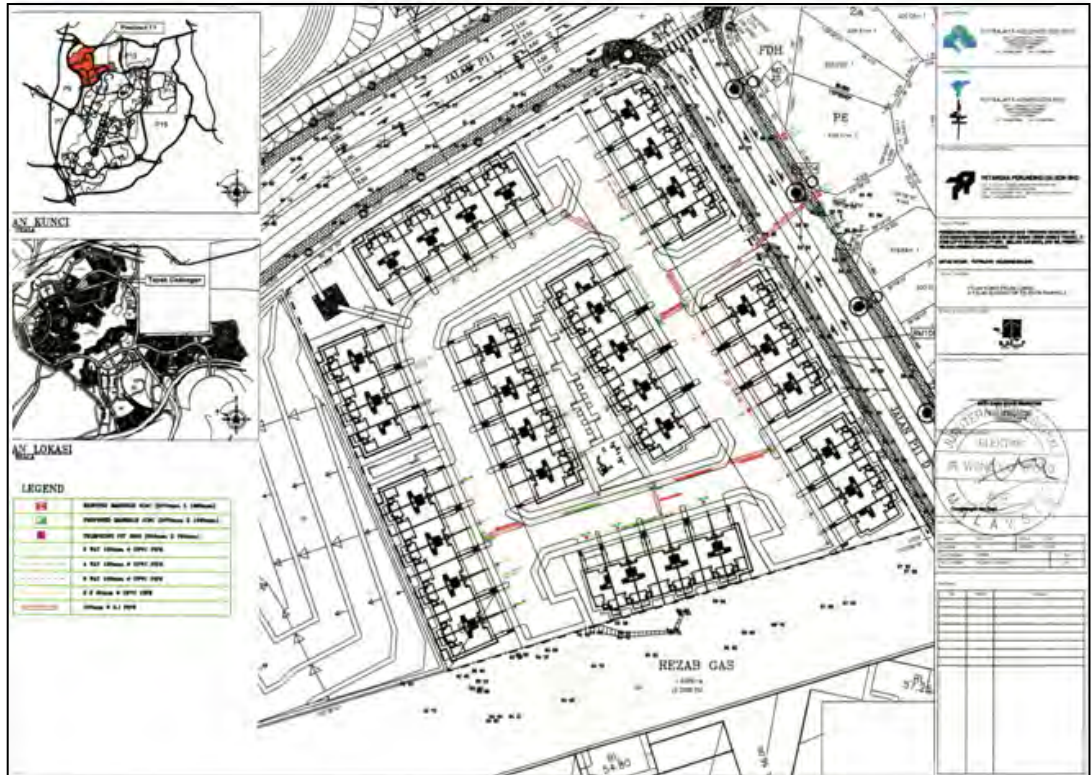
Bagi pemajuan yang melibatkan pembangunan melebihi 150 penduduk setara (PE), hendaklah disediakan tapak untuk loji rawatan kumbahan dan stesen pam kumbahan serta surat ulasan atau kelulusan daripada Agensi Perakuan Pembedungan yang dilantik oleh SPAN.

Bagi pemajuan yang melibatkan ≤ 150 PE, boleh menggunakan sistem pembedungan sedia ada di sekitar (sekiranya ada) dan hendaklah ditunjukkan lokasinya dalam pelan cadangan.

iv. Sistem telekomunikasi

Penyediaan cadangan kemudahan dan infrastruktur telekomunikasi hendaklah mengikut garis panduan Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM).

Rajah 4.13 : Pelan Cadangan Taburan Kemudahan Awam dan Infrastruktur



Sumber : Laporan cadangan pemajuan bagi permohonan kebenaran merancang untuk cadangan pembangunan perumahan di Wilayah Persekutuan, Putrajaya

i. Cadangan Landskap

Penerangan mengenai lokasi serta komponen landskap lembut dan landskap kejur yang dicadangkan berserta dengan pelan. Penyediaan landskap hendaklah mengambil kira Garis Panduan Landskap Negara yang digunakan sebagai panduan.

Rajah 4.14 : Pelan Cadangan Landskap



Sumber : Laporan cadangan pemajuan bagi permohonan kebenaran merancang untuk cadangan pembangunan perumahan di Wilayah Persekutuan, Putrajaya

j. Langkah-Langkah Pelaksanaan

Penerangan mengenai kaedah pelaksanaan termasuk pemajuan mengikut fasa dan bagi cadangan perobohan, kaedah yang dipilih hendaklah mengambil kira Garis Panduan bagi Keselamatan dan Kesihatan Awam di Tapak Pembinaan (Semakan Pertama: 2007) Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

Penerangan mengenai langkah-langkah mitigasi yang merangkumi perkara-perkara berikut:

- langkah bagi melindungi dan memperelok alam sekitar dari segi fizikal;
- langkah bagi melindungi topografi semula jadi;
- langkah bagi memperelok landskap;
- langkah-langkah bagi memelihara dan menanam pokok-pokok; dan
- langkah-langkah bagi mengurangkan kesan ke atas infrastruktur, utiliti dan kemudahan sedia ada di tapak cadangan dan kawasan persekitaran.

4.3.6 Impak Cadangan Pembangunan

LCP tidak seharusnya menjadi dokumen yang hanya menerangkan latar belakang perancangan tetapi ia hendaklah menjadi dokumen teknikal yang boleh digunakan bagi menilai impak-impak perancangan pembangunan yang dicadangkan serta memberikan langkah-langkah kawalan dan mitigasi bagi meminimumkan impak-impak yang mungkin akan berlaku akibat dari pembangunan tersebut.



Proses Penilaian Impak Perancangan

Penerangan impak ini bertujuan untuk menyediakan maklumat tentang jangkaan kesan pembangunan pada masa hadapan bagi memudahkan keputusan perancangan dibuat ke arah menghasilkan pembangunan yang mampan.

Penerangan impak ini hendaklah berdasarkan kepada laporan-laporan kajian impak, jika ada. Penerangan berkenaan kajian impak yang merangkumi aspek perancangan adalah seperti di Lampiran I. Penilaian impak ini boleh merangkumi aspek-aspek seperti:

a. Impak fizikal

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap keadaan fizikal kawasan dari segi topografi, guna tanah, latar langit, rupa bentuk bandar, estetik dan intensiti pembangunan serta langkah-langkah mitigasi.

b. Impak ekonomi

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap ekonomi kawasan dari segi penjaan penduduk, peluang pekerjaan, peluang pelaburan dan faktor lain yang berkaitan.

c. Impak infrastruktur/utiliti

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap infrastruktur sedia ada dan peningkatan serta penambahbaikan kualiti infrastruktur kawasan sekitar di masa hadapan.



Kajian impak topografi menunjukkan pemotongan bukit tidak menjejaskan saliran semula jadi malahan boleh digunakan untuk meningkatkan ciri-ciri fizikal dan nilai estetik tapak.



d. Impak sosial

Penerangan mengenai impak sosial cadangan pemajuan terhadap individu dan komuniti setempat dari segi aktiviti, kualiti dan kesejahteraan hidup, kesihatan serta keselamatan serta langkah-langkah mitigasi untuk menangani impak negatif dan pelaksanaannya.

Bagi permohonan yang tertakluk kepada penyediaan analisis mengenai implikasi sosial seperti mana yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri, suatu Laporan Penilaian Impak Sosial sama ada General SIA atau Detail SIA hendaklah disediakan menurut Manual Penilaian Impak Sosial Bagi Kebenaran Merancang yang telah sediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

e. Impak alam sekitar

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap alam sekitar termasuk kesan guna tanah dan operasi aktiviti yang akan dijalankan ke atas kualiti air, udara dan bunyi.

4.3.7 Pematuhan Dasar dan Garis Panduan

Penerangan mengenai pematuhan kepada rancangan pemajuan dan aspek kawalan perancangan yang dipatuhi. Senarai dasar, piawaian dan garis panduan perancangan adalah seperti di Lampiran III.

a. Pematuhan kepada dasar rancangan struktur

Penerangan mengenai pematuhan dasar rancangan struktur yang dirujuk dan digunakan dalam cadangan pemajuan.

b. Pematuhan kepada rancangan tempatan dan garis panduan

Penerangan mengenai pematuhan cadangan pemajuan terhadap peruntukan rancangan tempatan dari aspek zon guna tanah, densiti, kawalan had ketinggian, nisbah plot, kawasan plinth dan garis panduan perancangan dan kawalan pembangunan.

c. Pematuhan kepada perkara teknikal lain

Penerangan mengenai garis panduan/arahan teknik/manual yang ditetapkan oleh agensi teknikal lain (Contoh: Arahan teknik oleh JKR, MSMA, Malaysian Sewerage Industry Guidelines (MSIG) dan lain-lain).

d. Pematuhan kepada dasar Kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan

Dasar-dasar berkaitan perancangan dan pembangunan berbeza-beza mengikut negeri. Pemohon perlu memberi penjelasan serta ulasan terperinci sama ada ketetapan setiap dasar di negeri tersebut diterjemahkan dan dipatuhi dalam cadangan pemajuan yang dipohon.

Penerangan mengenai dasar Kerajaan yang berkaitan dengan cadangan pemajuan termasuklah dasar-dasar berikut:

- i. Insentif pembangunan (Bina Kemudian Jual)
- ii. Insentif Tanah Rezab Melayu
- iii. Kuota rumah kos rendah
- iv. Kuota bumiputera
- v. Kuota kedai/kilang harga rendah/serdhana
- vi. Lain lain yang berkenaan

Selain daripada dasar-dasar berkaitan perancangan dan pembangunan, orang yang menyediakan LCP juga perlu memberi perhatian dan merujuk undang-undang lain yang berkaitan termasuklah kaedah-kaedah



Dasar Kerajaan pada masa kini amat mengutamakan kepentingan dan kesejahteraan rakyat. Selaras dengan slogan Rakyat Didahulukan, Pencapaian Diutamakan, kerajaan telah melancarkan NKRA yang termasuklah ke arah mengurangkan kadar jenayah yang merangkumi perancangan Bandar Selamat.



yang dibuat di bawah Akta 172. Senarai perundangan yang berkaitan perancangan adalah seperti di Lampiran II.



4.3.8 Inisiatif Khas

Pemohon perlu memberi penjelasan atau keterangan tentang apa-apa amalan perancangan terbaik atau inovasi yang dicadangkan dalam cadangan pemajuan ini sekiranya ada, bagi memperkukuhkan justifikasi untuk kelulusan dan pertimbangan insentif. Sebagai contoh menerapkan ciri-ciri 'Eco-Friendly Development', 'Green Building', Bandar Selamat dan lain-lain.

LAMPIRAN 1



LAMPIRAN 1

1. KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS)

Pengurusan sesuatu kawasan yang dikategorikan sebagai Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) perlu mengambil kira aspek pemuliharaan ekosistem yang membina fungsi utama dan nilai kepentingan sesuatu kawasan. Ini kerana unsur ekosistem adalah berbeza daripada satu kawasan dengan kawasan yang lain dan aspek daya tahan atau kekentalan ekosistem dalam memelihara nilai kepentingannya mudah terganggu kesan daripada perubahan persekitaran semula jadi atau buatan. Berdasarkan kepada ciri dan sifat KSAS tersebut, definisi KSAS Malaysia yang dibentuk adalah –

“Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) adalah suatu kawasan khas yang sangat sensitif terhadap sebarang bentuk perubahan kepada ekosistemnya akibat proses alam semula jadi atau aktiviti di dalam atau di sekitarnya, sama ada secara langsung atau tidak langsung, di mana tahap kesensitifannya ditentukan berasaskan pengintegrasian cirian unsur-unsur fungsi risiko bencana, nilai sokongan hidup serta nilai khazanah dan warisan kawasan tersebut.” (LESTARI-JPBD 2009).

Pembentukan KSAS Malaysia adalah berasaskan beberapa konsep utama iaitu Sistem Perancangan dan Pengurusan Sumber Bersepadu, Konsep Pengurusan Lembangan Sungai Bersepadu (IRBM), Konsep Perancangan Berasaskan Zon Topografi, Konsep Kesatuan Ekosistem, Konsep KSAS Bersepadu, perbandingan dan adaptasi amalan terbaik negara-negara maju, analisis sistem dan proses perancangan guna tanah semasa.



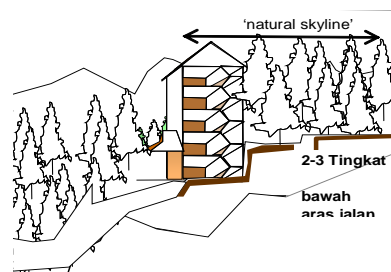
Pembangunan di atas bukit



Pembinaan bangunan di atas tanah tinggi



Kondominium di atas tanah tinggi



Ilustrasi di atas bukit

KSAS Malaysia meliputi konsep kesatuan ekosistem, konsep KSAS bersepadu, konsep pembangunan berasaskan kesensitifan KSAS dan konsep pengurusan mampan KSAS dalam perancangan guna tanah. Pengintegrasian konsep-konsep ini disokong pula oleh dasar dan perundangan, prinsip-prinsip, strategi-strategi sedia ada, pihak-pihak berkepentingan dan sistem maklumat bersepadu berkenaan dengan KSAS. Kesemua ini dijadikan asas kepada pembentukan Pelan Tindakan Perancangan dan Pengurusan KSAS.

(sumber : http://www.townplan.gov.my/penyelidikan_ksas.php)

Kejayaan pelaksanaan pengurusan KSAS bergantung kepada maklumat asas mengenai topografi, lembangan sungai, sub-unsur dan unsur KSAS mengikut skala perancangan samada peringkat nasional, wilayah, negeri atau tempatan. Justeru, kajian ini juga telah membentuk Sistem Pengurusan Maklumat KSAS Malaysia (MyKSASnet). Ini bertujuan menggalakkan penggunaan mampan sumber asli Negara. Pelan Tindakan Pelaksanaan Konsep KSAS Malaysia telah menghasilkan Dasar Umum KSAS dan 3 Dasar KSAS Khusus, 36 prinsip, 14 strategi, 58 tindakan dan 9 teras tindakan. Pelan tindakan ini mengenalpasti agensi yang bertanggungjawab untuk melaksanakan setiap tindakan bagi tempoh jangka pendek (2009-2010), jangka sederhana (2011-2015) dan jangka panjang (2016-2019).

Konsep KSAS di Malaysia telah diperkembangkan dalam proses perancangan strategik, kawalan pembangunan dan rancangan pemajuan. Konsep KSAS yang digunakan dalam RFN dilihat daripada perspektif makro, manakala Klasifikasi KSAS dalam RFN, RS, RT dan RKK ditekankan sebagai satu subjek. Konsep KSAS Malaysia adalah berasaskan konsep KSAS Bersepadu dan hubungan antara unsur-unsur dan sub-unsur adalah menjadi asas kepada nilai dan fungsi KSAS Bersepadu.

Konsep asas yang digunakan dalam Konsep KSAS Malaysia berdasarkan kepada konsep berikut:

1. perancangan dan pengurusan sumber bersepadu;
2. pengurusan lembangan sungai bersepadu (IRBM);
3. perancangan berasaskan zon topografi;
4. kesatuan ekosistem; dan
5. konsep KSAS Bersepadu mengkategorikan KSAS sebagai KSAS Berisiko Bencana, KSAS Bernilai Khazanah dan Warisan serta KSAS Berkepentingan Sistem Sokongan Hidup.



Perancangan dan pengurusan KSAS memberi penekanan kepada kepentingan melindunginya selain dari memelihara dan memulihara kawasan berkenaan dan menggalakkan penggunaan mampan sumber asli negara. Pelan Tindakan KSAS dapat memberi sumbangan utama kepada perancangan guna tanah dan sumber asli di peringkat antarabangsa, persekutuan, negeri dan tempatan.

2. PENILAIAN KESAN KEPADA ALAM SEKELILING (EIA)

Penilaian kesan ke atas alam sekitar (EIA) merupakan satu kaedah yang dibentuk untuk mengenalpasti atau meramalkan kesan negatif atau positif kepada persekitaran, kesihatan manusia termasuklah kesan terhadap sosial dan ekonomi akibat daripada projek pembangunan yang akan dilaksanakan.



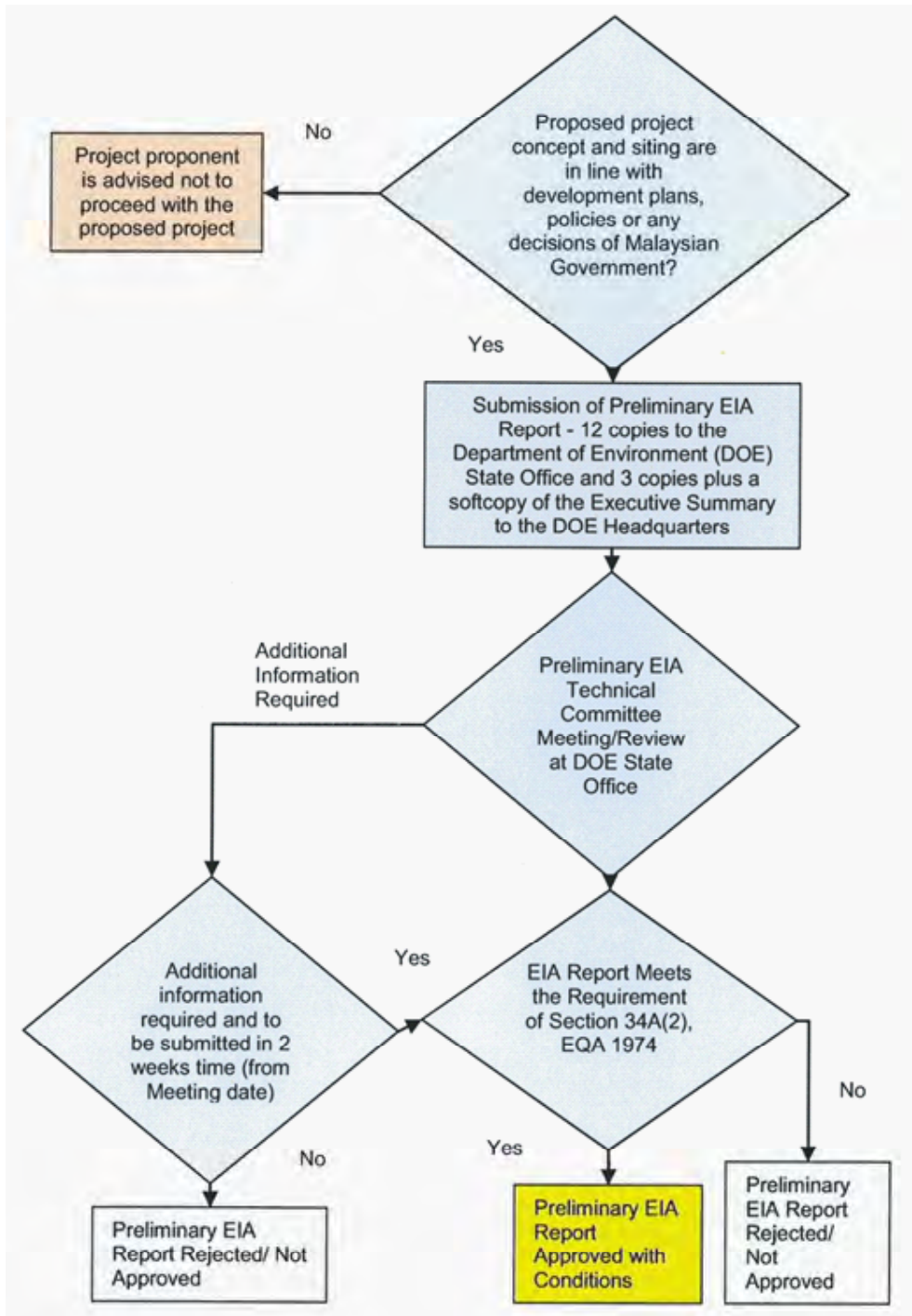
Bagi projek-projek yang tidak tersenarai dalam keperluan EIA, LCP hendaklah memberi lebih perincian terhadap kesan pemajuan ke atas alam sekitar, terutama sekali bagi pemajuan-pemajuan yang kecil tetapi terletak di dalam atau berhampiran KSAS.

Kaedah EIA yang telah diperkenalkan oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS) pada tahun 1987 merangkumi proses perancangan dan pembangunan harta tanah. Konsep, proses dan prosedur EIA yang dilaksanakan di Malaysia adalah seperti yang dijelaskan di dalam 'Handbook for the Preparation of Environmental Impact Assessment' oleh Jabatan Alam Sekitar (1987).

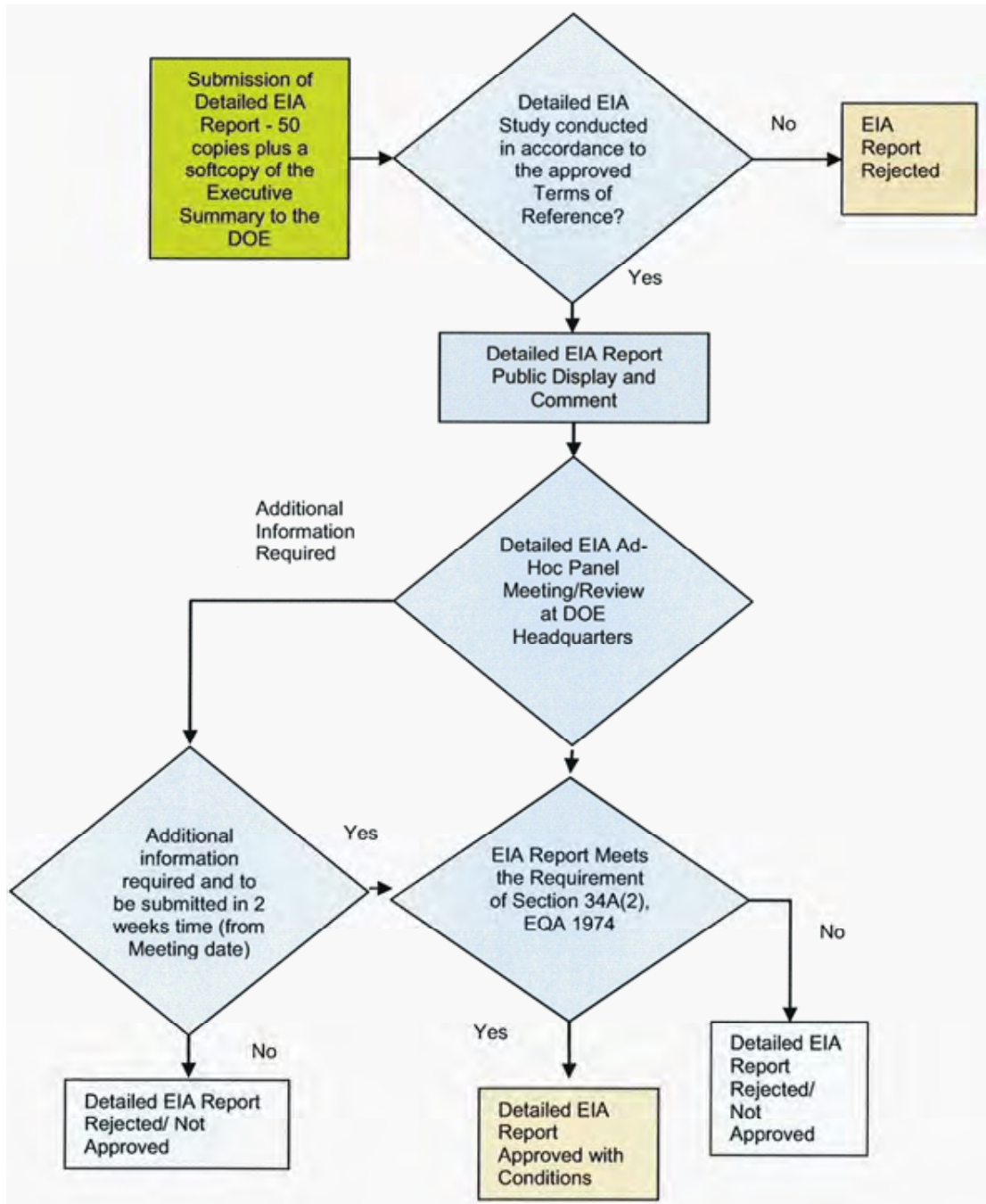
Konsep dan prinsip EIA yang dilaksanakan terkandung dalam Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 1987. Jenis pembangunan yang termasuk dalam senarai kelulusan EIA oleh Akta Kualiti Alam Sekeliling, pada dasarnya perlu mendapat 'kelulusan Laporan EIA' di mana laporan ini juga merupakan suatu instrumen bagi pertimbangan permohonan kebenaran merancang. Oleh itu, hendaklah dimasukkan surat keputusan EIA oleh Jabatan Alam Sekitar ke dalam LCP sebagai dokumen pengesahan bagi jenis pembangunan yang terlibat.

Berdasarkan ketetapan oleh Jabatan Alam Sekitar, prosedur bagi pengemukaan EIA Awal (Preliminary EIA) dan EIA Terperinci (Detailed EIA) adalah seperti di Rajah A dan Rajah B.

Rajah A : Prosedur EIA Awal (Preliminary EIA)



Rajah B : Prosedur EIA Terperinci (Detailed EIA)



3. PENILAIAN KESAN KE ATAS LALU LINTAS (TIA) DAN AUDIT KESELAMATAN JALANRAYA (RSA)

Semua pemajuan mempunyai kesan ke atas lalu lintas di kawasan sekitar sama ada secara signifikan ataupun tidak. Kesan lalu lintas ini lazimnya ditentukan melalui TIA yang mempunyai objektif untuk menilai dan mengesahkan kecukupan, serta keberkesanan dan keselamatan kemudahan-kemudahan pengangkutan yang dirancang bagi sesuatu pemajuan. TIA boleh digunakan sebagai instrumen penilaian terhadap permohonan kebenaran merancang memandangkan faktor trafik dan lalu lintas amat penting dalam perancangan pembangunan. Terdapat PBT yang meminta laporan TIA dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang terutamanya bagi cadangan pembangunan berdensiti tinggi atau yang terletak di dalam kawasan pusat tumpuan pembangunan.

Selain daripada TIA, JKR juga telah memperkenalkan satu kaedah baru dalam membuat audit mengenai keselamatan jalanraya khususnya dalam aspek kejuruteraan menerusi pengurangan dan pencegahan kemalangan. Terdapat dua cara untuk meningkatkan keselamatan jalan di dalam terma kejuruteraan. Pertama :mencegah kemalangan, iaitu melaksanakan tindakan yang perlu untuk menghalang kemalangan daripada terjadi dan kedua: pengurangan kemalangan ataupun mengurangkan kadar kecederaan/kematian terhadap kemalangan yang mungkin berlaku.

Audit Keselamatan Jalan (RSA) adalah salah satu cara untuk mencegah kemalangan bagi jalan sedia ada ataupun pada projek-projek baru. RSA terhadap projek-projek baru perlu dilakukan pada semua peringkat penyediaan jalan mulai dari peringkat perancangan, reka bentuk, pembinaan dan operasi. Dengan cara ini sebarang unsur yang tidak selamat dapat di kenal pasti dan diatasi di peringkat yang lebih awal. Keadaan ini dapat menjimatkan kos pembaikan jalan akibat daripada reka bentuk jalan yang tidak selamat.

Pengurangan kemalangan dilakukan dengan menjalankan pembaikan terhadap kawasan kemalangan yang dikenal pasti sebagai kawasan hitam. Di bawah Rancangan Malaysia, JKR telah mengemukakan program keselamatan jalan yang memfokuskan keselamatan penunggang dan pembonceng motosikal serta pejalan kaki.



4. PENILAIAN KESAN SOSIAL (SIA)

Pembangunan ke arah negara maju harus seimbang dan lestari agar pelbagai masalah yang berkaitan dengan masyarakat dapat ditangani secara menyeluruh dan berkesan. Menyedari hakikat ini, kerajaan memutuskan supaya Penilaian Impak Sosial [Social Impact Assessment (SIA)] diamalkan dalam proses perancangan, pelaksanaan dan pemantauan bagi pembangunan fizikal dan sosial. Ia bertujuan bagi mengenal pasti dan menangani impak serta cabaran yang dihadapi dalam usaha untuk mencapai kesejahteraan sosial melalui pembangunan.

Lazimnya, pembangunan memberi impak terhadap masyarakat. Impak negatif akibat daripada pembangunan berpotensi mengurangkan faedah yang sepatutnya dinikmati oleh masyarakat. Dalam situasi ini, biasanya SIA dilaksanakan untuk mengenal pasti impak pelaksanaan sesuatu dasar, pelan, rancangan, program dan projek terhadap individu dan masyarakat. Sehubungan itu, SIA boleh ditakrifkan sebagai:

“...proses penyertaan bagi meramal, menilai dan mengurus impak sosial akibat pelaksanaan projek yang dijangka memberi impak kepada negara, wilayah dan komuniti setempat.”

SIA merupakan proses penilaian yang merangkumi perkara seperti yang berikut:

- Memahami isu dan masalah yang dihadapi oleh komuniti yang terkesan.
- Mengenalpasti impak sosial yang akan ditimbulkan oleh sesuatu cadangan pembangunan.
- Meminimakan dan mengurangkan impak negatif atau impak yang tidak diinginkan melalui pengubahsuaian atau penambahbaikan projek, membuat langkah-langkah mitigasi dan pemantauan.
- Mengenalpasti langkah-langkah yang dapat mengoptimumkan impak positif daripada sesuatu cadangan pembangunan.

Skop dan perincian SIA bergantung kepada betapa besarnya impak sosial akibat daripada sesuatu pembangunan kepada masyarakat, di antaranya khususnya:

- Sama ada projek ini memberi ciri di luar konteks penduduk setempat, seperti memisahkan atau mengasingkan sebahagian masyarakat secara fizikal mahupun fungsional yang sebelum dihubungi;
- Sama ada projek ini melibatkan pengambilan tanah atau penempatan semula kawasan kediaman, perniagaan atau perkhidmatan komuniti;
- Sama ada projek ini berkemungkinan boleh meningkatkan risiko kesihatan orang awam dan keselamatan komuniti;
- Sama ada projek ini akan mengancam identiti komuniti sedia ada atau ‘cohesiveness’ penduduk setempat; dan
- Sama ada terdapat bantahan orang awam ke atas projek ini.

Faedah pelaksanaan kepada Perancang Bandar, Penggubal Dasar, Pentadbir dan Pengurus Projek ialah dapat menggembleng peranan dan kerjasama serta mengurangkan pertindihan peranan antara agensi yang terlibat dalam perancangan, pelaksanaan dan pemantauan program pembangunan. Membantu pentadbir dan perancang membuat pertimbangan yang wajar dan baik semasa merancang sesuatu pembangunan. Membantu pentadbir memberi penjelasan kepada masyarakat mengenai impak pelaksanaan sesuatu dasar, pelan, rancangan, program dan projek. Mendapatkan sokongan dan komitmen daripada masyarakat terhadap perancangan dan pelaksanaan sesuatu dasar, pelan, rancangan, program dan projek.

Matlamat ini boleh dicapai melalui:

- Pemakluman kepada pembuat keputusan dan orang awam tentang kesan fizikal dan sosial termasuklah impak positif dan negatif akibat pelaksanaan sesuatu dasar, pelan, rancangan, program dan projek.
- Pengenalpastian cara untuk mengelak dan mengurangkan impak negatif sosial yang dijangka terjadi sekiranya sesuatu pembangunan dijalankan.
- Penjelasan tentang keperluan dan rasionalnya melaksanakan sesuatu pembangunan yang dijangka memberi faedah kepada masyarakat.
- Peningkatan kerjasama dan penyelarasan antara agensi kerajaan, swasta dan masyarakat sivil yang terlibat dalam perancangan, pelaksanaan dan kawalan pembangunan.
- Proses mendapatkan maklum balas dan input daripada semua lapisan masyarakat kerana ia melibatkan mereka dalam proses perancangan dan pelaksanaan pembangunan.



LAMPIRAN 2



LAMPIRAN 2

PERUNDANGAN BERKAITAN DENGAN PEMBANGUNAN PERANCANGAN

Senarai perundangan atau akta yang berkaitan dengan pembangunan dan perancangan di bawah ini adalah perlu sentiasa dirujuk sebagai asas perundangan sama ada sebelum atau selepas proses permohonan atau kelulusan pembangunan diperoleh. Perancang Bandar berdaftar, Juruperunding Profesional lain (Arkitek, Jurutera, Arkitek Lanskap, Juru ukur dan lain-lain profesion yang berkaitan dengan pembangunan), Pemaju atau Pemilik Tanah adalah digalakkan supaya sentiasa mengambil maklum dan prihatin terhadap semua aspek perundangan pembangunan supaya dapat mewujudkan sebuah pembangunan yang terancang, sejahtera dan mampan dalam semua aspek fizikal, sosial, ekonomi dan alam sekitar.

- i. Pindaan-pindaan kepada Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta A866, Akta A933, Akta A1129 dan A1313);
- ii. Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982;
- iii. Kanun Tanah Negara 1965;
- iv. Akta Hak Milik Strata 1985;
- v. Akta Pengambilan Tanah 1960;
- vi. Akta Pemuliharaan Tanah 1960;
- vii. Enakmen Rizab Melayu Negeri-Negeri Melayu Bersekutu Cap. 142;
- viii. Akta Kerajaan Tempatan 1976;
- ix. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974;
- x. Akta Perhutanan Negara 1984;
- xi. Akta Warisan Negara 2005;
- xii. Akta Perlindungan Hidupan Liar 1972;
- xiii. Enakmen Negeri-negeri berkaitan kawalan ternakan khinzir dan ternakan lembu dan kambing;
- xiv. Akta Perikanan 1985;
- xv. Enakmen Perlombongan FMS Bab 147 (Negeri-Negeri Perak, Selangor, Pahang, Negeri Sembilan, Melaka dan Pulau Pinang);
- xvi. Mining Beneath Alienated Lands FMS Enactment 1941;
- xvii. Akta Industri Perkhidmatan Air 2005;
- xviii. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007;
- xix. Akta Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam 2007;
- xx. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am);
- xxi. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Kaedah-Kaedah Lembaga Rayuan 1999;

- xxii. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Kaedah-Kaedah Perintah Pemeliharaan Pokok 1999;
- xxiii. Undang-Undang Kecil Bangunan 1984;
- xxiv. Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974;
- xxv. Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 1987;

Selain daripada perundangan di atas, terdapat juga pelbagai undang-undang kecil seperti Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, Undang-undang Kecil Letak Kereta dan sebagainya yang dibuat oleh pihak PBN juga perlu dipatuhi.

LAMPIRAN 3



LAMPIRAN 3

SENARAI DASAR, PIAWAIAN DAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN

- i. Rancangan Malaysia Lima Tahun
- ii. Rancangan Fizikal Negara (RFN)
- iii. Dasar Perbandaran Negara (DPN)
- iv. Rancangan Struktur Negeri (RSN)
- v. Rancangan Tempatan Daerah (RTD)
- vi. Rancangan Kawasan Khas (RKK)
- vii. Piawaian Perancangan dan Pembangunan Fizikal Pulau-Pulau
- viii. Piawaian Perancangan Penyediaan Kemudahan Asas dan Fizikal Berkaitan Program Rakan Muda
- ix. Piawaian Perancangan Guidelines & Geometric On Road Network System
- x. Piawaian Perancangan dan Pembangunan Taman Atas Bumbung
- xi. Garis Panduan Kolam Takungan Sebagai Sebahagian Tanah Lapang
- xii. Piawaian Perancangan dan Pembangunan Padang Golf
- xiii. Piawaian Perancangan dan Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Pesisiran Pantai
- xiv. Piawaian Perancangan dan Garis Panduan Perancangan Tempat Ibadat Islam
- xv. Garis Panduan Perancangan Tapak Pencawang Elektrik
- xvi. Garis Panduan Perancangan Tapak Pelupusan Sisa Toksid dan Sisa Pepejal
- xvii. Garis Panduan Perancangan Tapak Incinerator
- xviii. Piawaian Perancangan Kawasan Perdagangan
- xix. Piawaian Perancangan Kawasan Perindustrian
- xx. Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang
- xxi. Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Taman Tema (Theme Park)
- xxii. Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan dan Pembangunan Fizikal Mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
- xxiii. Garis Panduan Perancangan Tanah Perkuburan Islam dan Bukan Islam
- xxiv. Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat
- xxv. Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti (Service Protocol)
- xxvi. Piawaian Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi
Garis Panduan Perancangan Kemudahan Pembedungan

- xxvii. Piawaian Perancangan Perumahan Berbilang Tingkat
- xxviii. Garis Panduan Perancangan dan Piawaian Perancangan Kemudahan Golongan Kurang Upaya
- xxix. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kawasan Tasik
- xxx. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Taman Industri Teknologi Tinggi dan Rumah Pekerja
- xxxi. Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Sejagat (Edisi 2)
- xxxii. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Tempat Letak Kereta
- xxxiii. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kawasan Pantai (Bah II)
- xxxiv. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi (Bah II)
- xxxv. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Café Terbuka
- xxxvi. Garis Panduan Perancangan Kawasan Rizab Sungai Sebagai Sebahagian Tanah Lapang Awam
- xxxvii. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Taman Awam dan Rekreasi Bertema
- xxxviii. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Perumahan Satu Tingkat dan Dua Tingkat
- xxxix. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Perumahan Kos Sederhana Rumah Pangsa
- xl. Garis Panduan Perancangan Susun Atur Yang Optima Bagi Kawasan Perumahan
- xli. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Reka Bentuk Imej Bandar Malaysia
- xlii. Garis Panduan Hypermarket
- xliii. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Tempat Letak Kereta Bertingkat

LAMPIRAN 4



LAMPIRAN 4
JADUAL KADAR PERMINTAAN AIR UNTUK PERANCANGAN SISTEM RETIKULASI
AIR LUARAN

Jenis Premis	Purata Permintaan Air Harian (Liter)
Rumah Teres Kos Rendah/ Pangsa Kos Rendah	1100/ unit
Rumah Teres Setingkat/ Rumah Kos Rendah (melebihi RM25,000)/ Rumah Pangsa Sederhana Rendah dan Sederhana	1300/ unit
Rumah Teres 2 Tingkat/ Rumah Pangsa Kos Tinggi/ Rumah Pangsa/ Rumah Bandar	1500/ unit
Rumah Berkembar/ Kelompok	2000/ unit
Banglo/ Kondominium	2000/ unit
Pasar Basah	1500/gerai
Pasar Kering	
Rumah Kedai (satu tingkat) / Kedai Kos Rendah	2000/ unit
Rumah Kedai (dua tingkat)	3000/ unit
Rumah Kedai (tiga tingkat)	4100/ unit
Rumah Kedai (empat tingkat)	4550/ unit
Bengkel Perindustrian Ringan	1500/ unit
Bengkel Berkembar/ Banglo	1500/ unit
Industri Berat*	65,000/hektar
Industri Sederhana*	50,000/ hektar
Industri Ringan*	33,000/ hektar
Pejabat/ Kompleks/ Perdagangan (Penggunaan Rumah Tangga)	1000/100 meter persegi

Jenis Premis	Purata Permintaan Air Harian (Liter)
Pusat atau Dewan Komuniti	1000/ 100 meter persegi
Hotel	1500/ bilik
Institusi Pendidikan (selain sekolah dan tadika)	100/ pelajar
Sekolah/ Tadika	50/ pelajar
Sekolah Asrama Penuh/ Institusi Pelajaran Tinggi Berasrama	250/ Pelajar
Hospital	1500/ katil
Masjid atau Tempat Ibadat Yang Lain	50/ orang
Penjara	250/ orang
Kem Tentera	250/ orang
Terminal Bas	900/ ruang perkhidmatan
Kiosk Petrol (dengan tempat mencuci kereta)	50,000/ unit
Kiosk Petrol (tanpa tempat mencuci kereta)	10,000/ unit
Stadium	55/ orang
Padang Golf	1000/ 100 meter persegi
Gudang	1500/ unit
Restoran	25/ penumpang
Lapangan Terbang	25/ penumpang
Premis Yang Lain	Permintaan air seperti yang dianggarkan oleh pemaju atau pemilik

Seperti yang dikelaskan dibawah Piawaian Perancangan Kawasan Perindustrian yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa atau penggantinya.

Table B.2 : Minimum site dimensions for the combination of suction cistern, pumping station and service reservoir

Water Demand (l/d)	Sie Dimension (minimum)
< 227,000	23m x 54m
227,001 – 454,000	27m x 59m
454,001 – 680,000	32m x 63m
680,001 – 900,000	32m x 63m
900,001 – 1,135,000	32m x 68m
1,135,001 – 2,270,000	36m x 81m
2,270,001 – 3,405,000	41m x90m
3,405,001 – 6,810,000	45m x 104m
6,810,001 – 13,620,000	50m x130m
>13,620,000	To be determined by CA but subject to a minimum of 50m x 150m

**Notes: Dimensions in the above table exclude areas of office, storeroom, toilet and quaters.*

Table B.3 : Minimum site dimensions for the combination of suction cistern, pumping station and service reservoir

Water Demand (l/d)	Sie Dimension (minimum)
< 227,000	18m x 23m
227,001 – 454,000	23m x 27m
454,001 – 680,000	23m x 27m
680,001 – 900,000	27m x 32m
900,001 – 1,135,000	32m x 36m
1,135,001 – 2,270,000	36m x 41m
2,270,001 – 3,405,000	41m x 50m
3,405,001 – 6,810,000	54m x59m
6,810,001 – 13,620,000	68M x 72m
>13,620,000	To be determined by CA but subject to a minimum of 81m x 88m

**Notes: Dimensions in the above table exclude areas of office, storeroom, toilet and quaters.*

Table B.4 : Minimum site dimensions for reservoir (square footprint)

Water Demand (l/d)	Site Dimension (minimum) in metres	
	Ground Reservoir	Elevated Reservoir
< 227,000	19 x 19	25 x 25
227,001 – 454,000	22 x 22	28 x 28
454,001 – 680,000	24 x 24	30 x 30
680,001 – 900,000	26 x 26	32 x 32
900,001 – 1,135,000	28 x 28	34 x 34
1,135,001 – 2,270,000	30 x 30	36 x 36
2,270,001 – 3,405,000	34 x 34	44 x 44
3,405,001 – 6,810,000	44 x 44	55 x 55
6,810,001 – 13,620,000	57 x 57	71 x 71
>13,620,000	Subject to setback 6.0m (min) from edge of structural foundation for a ground reservoir and 9.0m (min) for an elevated reservoir structure.	

Table B.5 : Minimum site dimensions for reservoir (square footprint)

Water Demand (l/d)	Site Dimension (minimum) in metres	
	Ground Reservoir	Elevated Reservoir
< 227,000	20 x 20	26 x 26
227,001 – 454,000	23 x 23	29 x 29
454,001 – 680,000	26 x 26	32 x 32
680,001 – 900,000	27 x 27	34 x 34
900,001 – 1,135,000	29 x 29	35 x 35
1,135,001 – 2,270,000	33 x 33	42 x 42
2,270,001 – 3,405,000	37 x 37	48 x 48
3,405,001 – 6,810,000	49 x 49	60 x 60
6,810,001 – 13,620,000	68 x 68	77 x 77
>13,620,000	Subject to setback 6.0m (min) from edge of structural foundation for a ground reservoir and 9.0m (min) for an elevated reservoir structure.	

**Sumber : Template Seragam Senarai Semak Dokumen dan Senarai Semak Terperinci Agensi Teknikal Luaran oleh Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN), Pihak Berkuasa Air Negeri (PBN)*

TEMPLATE SERAGAM SENARAI SEMAK DOKUMEN DAN SENARAI SEMAK TERPERINCI AGENSI TEKNIKAL | JKT

Jenis Premis	Purata Permintaan Air Harian (Liter)
Pusat Atau Dewan Komuniti	1000 / 100 meter persegi
Hotel	1500 / bilik
Institusi Pendidikan (Selain Sekolah Dan Tadika)	100 / pelajar
Sekolah / Tadika	50 / pelajar
Sekolah Asrama Penuh / Institusi Pelajaran Tinggi Berasrama	250 / pelajar
Hospital	1500 / katil
Masjid Atau Tempat Ibadat Yang Lain	50 / orang
Penjara	250 / orang
Kem Tentera	250 / orang
Terminal Bas	900 / ruang perkhidmatan
Kios Petrol (Dengan Tempat Mencuci Kereta)	50,000 / unit
Kios Petrol (Tanpa Tempat Mencuci Kereta)	10,000 / unit
Stadium	55 / orang
Padang Golf	1000 / 100 meter persegi
Gudang	1500 / unit
Restoran	25 / meter persegi
Lapangan Terbang	25/ penumpang
Premis Yang Lain	Permintaan air seperti yang dianggarkan oleh pemaju atau pemilik

* Seperti yang dikelaskan di bawah Piawaian Perancangan Kawasan Perindustrian yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa atau penggantinya.

