

PEMAJUAN MENURUT AKTA 172

Subseksyen 18(1):

*“Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan **menurut rancangan tempatan.**”*

Subseksyen 19(1):

*“Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika **kebenaran merancang** berkenaan dengan pemajuan itu **telah diberikan** kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3).”*

PEMAJUAN MENURUT AKTA 172

Subseksyen 2(1) : Kebenaran Merancang—

*“ertinya **kebenaran** yang diberikan, dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan PEMAJUAN”;*

Subseksyen 2(1) : Pemajuan—

*“ 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 apa-apa **perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan** atau mana-mana bahagian daripadanya, atau **memecah sempadan atau mencantumkan tanah** dan “memajukan” hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.”*

JENIS PEMAJUAN

JENIS PEMAJUAN		KANDUNGAN KHUSUS	
1.	Kerja Bangunan	i.	Pendirian Bangunan
		ii.	Perobohan Bangunan
		iii.	Pengubahan Bangunan
		iv.	Pemajuan Melibatkan Ruang Udara
2.	Kerja Kejuruteraan	v.	Kerja Kejuruteraan
3.	Kerja Perlombongan	vi.	Kerja Perlombongan
4.	Kerja Perindustrian	vii.	Kerja Perindustrian
5.	Perubahan Material Penggunaan Tanah	viii.	Perubahan Material Penggunaan Tanah
6.	Perubahan Material Penggunaan Bangunan	ix.	Perubahan Material Penggunaan Bangunan
7.	Susunan Penggunaan Tanah Untuk Tujuan Memecah Sempadan Atau Mencantumkan Tanah	x.	Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan
		xi.	Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Yang Melibatkan Pendirian Bangunan

1 – KERJA BANGUNAN

KERJA BANGUNAN merangkumi aktiviti merobohkan, mendirikan, mendirikan semula, atau meluaskan suatu bangunan atau sebahagian daripadanya.



1A - KM PENDIRIAN BANGUNAN

1B - KM PEROBOHAN BANGUNAN

1C - KM PENGUBAHAN BANGUNAN

1D - KM MELIBATKAN PEMAJUAN RUANG UDARA



1A – PENDIRIAN BANGUNAN

- 1. PENDIRIAN BANGUNAN** termasuklah apa-apa struktur di atas lot yang **telah mempunyai KM 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;
- Pendirian 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
- Pendirian bangunan termasuklah apa-apa struktur di atas mana-mana **tanah pertanian**.



1B – PEROBOHAN BANGUNAN

- Perobohan keseluruhan bangunan atau sebahagian bangunan
- Meroboh dan mendirikan semula bangunan

Kaedah perobohan perlu mengambil kira saiz, kekuatan serta kedudukan struktur bangunan untuk menjaga keselamatan kesihatan pekerja dan orang awam.



1C – PENGUBAHAN BANGUNAN

1 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;

2 melibatkan apa-apa tambahan pada ketinggian atau luas lantai bangunan;

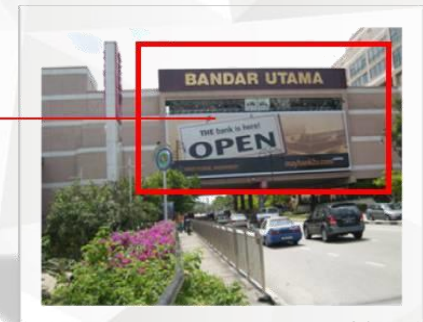
3 melibatkan apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan yang menyentuh atau mungkin menyentuh susunan saliran, kebersihan, atau keteguhannya.



1D – PEMAJUAN RUANG UDARA



kerja bangunan bagi projek yang terlibat dengan pembinaan struktur antara dua bangunan atau lebih seperti pembinaan jejantas atau jejambat (*sky bridge*) yang melintasi ruang atau kawasan awam, tanah kerajaan atau tanah rizab kerajaan jalanraya, pejalan kaki dan sebagainya.



2 – KERJA KEJURUTERAAN

Kerja kejuruteraan termasuklah **membentuk atau meratakan tanah**, **membentuk atau menyediakan jalan masuk ke suatu jalan**, atau **memasang kabel, sesalur atau menyediakan bekalan air, atau saluran**; 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.



3 – KERJA PERLOMBONGAN

Kerja perlombongan termasuklah apa-apa perbuatan mengeluarkan, mengambil dan mengangkut bahan batuan atau mineral pada, di atas atau di bawah mana-mana tanah lombong sepertimana yang ditafsirkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965] atau Akta Pembangunan Mineral 1994 [Akta 525].

Permohonan KM perlu disertakan dengan permit melombong, surat kelulusan dasar oleh PBN atau surat permohonan permit melombong ke Pejabat Tanah.



4 – KERJA PERINDUSTRIAN

KERJA PERINDUSTRIAN termasuk apa-apa aktiviti perindustrian pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah industri yang tidak melibatkan apa-apa kerja bangunan, termasuklah mengadakan kawasan sebagai tempat penyimpanan barang, kenderaan, logam dan sisa toksid.

TIDAK melibatkan **PENDIRIAN BANGUNAN** selain kepingan tidak beratap seperti pagar dan tembok.



5 – PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN TANAH

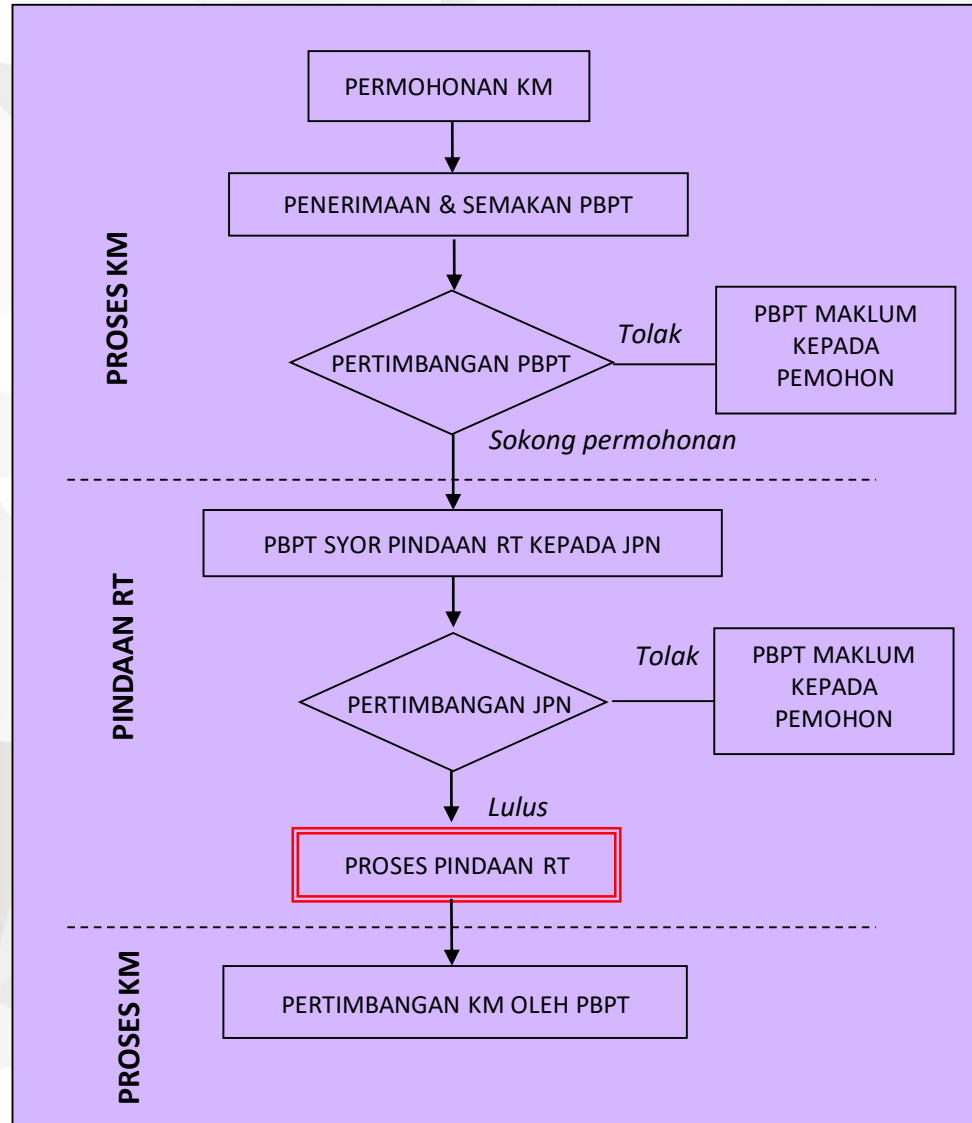
Perubahan material tentang penggunaan tanah merangkumi:-

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

Bagi permohonan KM untuk penggunaan tanah berlanggaran atau bercanggah dengan RT, justifikasi bagi ketidakpatuhan kepada RT dan cadangan bagi pindaan ke atas RT yang berkenaan perlu dinyatakan di dalam LCP.



CARTA ALIR KERJA BAGI PERMOHONAN KM PERUBAHAN MATERIAL YANG BERCANGGAH RT



6 – PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN BANGUNAN



Perubahan material penggunaan **bangunan** bermaksud membuat sesuatu perubahan yang ketara tentang penggunaan bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya termasuk:-

- Apa-apa **penambahan pada bilangan unit** dalam suatu bangunan lebih daripada kelulusan asal yang melibatkan perubahan penggunaan bangunan;
- **Menukar guna bangunan kediaman** untuk kegunaan lain;
- Apa-apa **pengubahan atau tambahan pada bangunan** yang melibatkan perubahan penggunaan bangunan;
- **Menukar guna bangunan bukan kediaman** untuk menjadi bangunan kediaman; atau
- **Penggunaan bangunan yang bertentangan dengan peruntukan rancangan pemajuan.**

7 – SUSUNAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK TUJUAN MEMECAH SEMPADAN DAN MENCANTUMKAN TANAH

7A – kebenaran merancang susunan penggunaan tanah untuk pecah sempadan atau cantuman yang tidak melibatkan pendirian bangunan

7A bagi permohonan untuk urusan perihal tanah sahaja tanpa melibatkan pemajuan fizikal di atas tanah berkenaan.

7B – kebenaran merancang susunan penggunaan tanah untuk pecah sempadan atau cantuman yang melibatkan pendirian bangunan

7B bagi permohonan melibatkan urusan perihal tanah dan kerja bangunan secara serentak.

KM MENURUT AKTA 172

Subseksyen 21(1) :

“Sesuai permohonan kebenaran merancang berkenaan dengan suatu pemajuan hendaklah dibuat kepada pihak berkuasa perancang tempatan dan hendaklah dalam bentuk dan mengandungi butir-butir dan disertakan dengan dokumen, pelan dan fi yang ditetapkan.”

Borang-borang dan jadual fi bagi permohonan KM adalah merujuk kepada **Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan Am yang diterimapakai** mengikut Negeri.

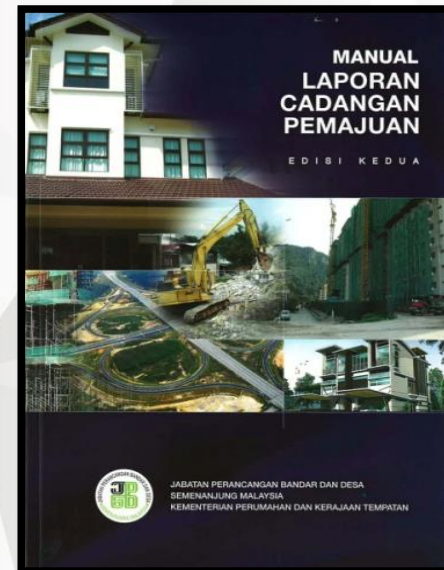
KM MENURUT AKTA 172

Subseksyen 21A(1):

Semasa permohonan KM, pemohon hendaklah mengemukakan **LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN** yang mengandungi perkara berikut:

- a. Konsep dan justifikasi pemaajuan;
- b. Peta lokasi dan pelan tapak;
- c. Butir-butir hakmilik tanah dan sekatan, jika ada
- d. (i) perihal tanah termasuk alam sekitar dari segi fizikal, topografi, landskap, geologi, kontur, saliran, air dan tadahan air dan bentuk semulajadi di atasnya;
(ii) suatu tinjauan pokok dan semua jenis tumbuhan; dan
(iii) butir-butir bangunan.
- e. Analisis gunatanah dan kesan terhadap tanah bersempadanan;
- ea. Analisis dan langkah-langkah mitigasi bagi impak sosial dan impak lain sebagaimana yang ditentukan oleh pihak berkuasa perancang tempatan; dan
- f. Pelan susun atur yang mengandungi butir-butir ditentukan dalam seksyen 21B;
- g. Perkara lain yang ditetapkan oleh PBPT.

**Akta
A1522**



Subseksyen 21B(1):

Pelan susun atur hendaklah menunjukkan pemajuan yang dicadangkan dan khususnya —

- a) Jika pemajuan berkenaan dengan mana-mana tanah
 - (i) Langkah bagi melindungi dan memperelok alam sekitar dari segi fizikal;
 - (ii) Langkah memelihara topografi semulajadi
 - (iii) Langkah bagi memperelok landskap
 - (iv) Langkah bagi memelihara dan menanam pokok di atasnya
 - (v) Lokasi dan spesis pokok yang lilitannya melebihi 0.8 meter
 - (vi) Pengadaan tanah lapang
 - (vii) Cadangan kerja tanah, jika ada; dan
 - (viii) Perihal kerja tanah yang hendak dijalankan.

Seksyen 21C:

KELAYAKAN ORANG YANG MENYEDIAKAN

“Semua pelan, butir-butir, pelan susun atur dan dokumen lain yang dikehendaki supaya dikemukakan di bawah Akta ini 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. “*

Seksyen 58 adalah berkaitan **penyediaan Kaedah-Kaedah** di bawah Akta 172.

Subseksyen 24(1):

LUPUT KEBENARAN MERANCANG

Suatu KM yang diberikan di bawah subseksyen 22(3) hendaklah, melainkan jika dilanjutkan tempohnya, **luput dua belas bulan selepas tarikh ia diberikan** jika, dalam masa itu, **pemajuan belum dimulakan** secara yang ditentukan dalam kebenaran merancang yang diberikan.

KENAPA PEMAJUAN PERLU KM?

- 1** Memastikan pemajuan baru dilaksanakan mengikut rancangan tempatan;
- 2** Menyelaras cadangan pembangunan dengan persekitaran;
- 3** Memudahkan pihak berkuasa tempatan merangka cadangan penyediaan kemudahan infrastruktur; dan
- 4** Menjamin kualiti persekitaran dan keharmonian suasana pembangunan setempat.

Subseksyen 20A:

“Maka hendaklah menjadi kewajipan **tiap-tiap jabatan atau agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri untuk berunding dengan Jawatankuasa tentang apa-apa aktiviti pemajuan yang ia bercadang supaya dijalankan di dalam Negeri itu”**

- Kewajipan untuk berunding-

PERSETUJUAN CADANGAN PENAMBAHBAIKAN URUSAN RUNDINGAN

“Cadangan Penambahbaikan Urusan Rundingan Dengan JPN Di bawah Seksyen 20A, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] Bagi Projek Kerajaan Yang Diurus dan Diselia Oleh JKR”

- 1. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 12 Ogos 2009;**
- 2. Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) ke-62 pada 17 September 2009;**
- 3. Pekeliling Ketua Setiausaha KPKT Bil 7/2009 bertarikh 14 Oktober 2009; dan**
- 4. Mesyuarat Pengarah JPBD Negeri Bil 3/2009 pada 5 Oktober 2009.**