

Organisasi, Institusi, dan Peraturan Perancangan Perumahan

Dato Dr. Ibrahim Wahab
Dr Mohd. Fitri Abd. Rahman

1.0 Pengenalan

Artikel ini meringkaskan sistem organisasi, institusi dan peraturan bersabit dengan perancangan dan pembinaan perumahan di Malaysia. Beberapa peringkat iaitu peringkat kerajaan persekutuan, kerajaan negeri dan pihak berkuasa tempatan (PBT) yang terlibat dalam industri perumahan di Malaysia diringkaskan dalam bab ini. Ketiga tiga peringkat tersebut adalah seperti dalam rajah 5.1 yang menunjukkan hubungkait antara satu sama lain. Akta dan peraturan yang relevan di kesemua peringkat diulaskan. Kelemahan dan kekuatan sesuatu sistem yang dijelaskan akan membantu pembaca memahami dan mengerti keadsan sistem sedia ada serta upaya membantu memperbaiki keadaan dan kedudukan sistem ini.

1.1 Urus Tadbir Yang Baik

Tadbir urus merujuk kepada proses, peraturan dan amalan yang membolehkan sesebuah organisasi dipacu, dikawal serta dipertanggungjawabkan dalam memikul tugas dan peranan masing-masing. Prinsip urus tadbir yang baik ialah keterbukaan, integriti dan kebertanggungjawaban. Penekanan adalah terhadap proses pembuatan keputusan di peringkat tertinggi organisasi. Tadbir urus yang baik dalam sektor awam harus merangkumi inisiatif

untuk berkerjasama dengan sektor swasta, pihak berkepentingan, pertubuhan perniagaan, badan kawal selia dan NGO. Tumpuan khusus adalah terhadap menambah baik ketelusan dan akauntabiliti.

1.2 Penyertaan Kerajaan

Tiga peringkat agensi kerajaan yang terlibat dalam perancangan dan pembinaan perumahan mempunyai tugas dan fungsi yang berlainan. Namun perihal pelaksanaan dan peraturan diperingkat pihak berkuasa tempatan lebih menekankan terhadap kawalan pembangunan yang juga berpandukan akta akta yang digubal oleh kerajaan pusat.

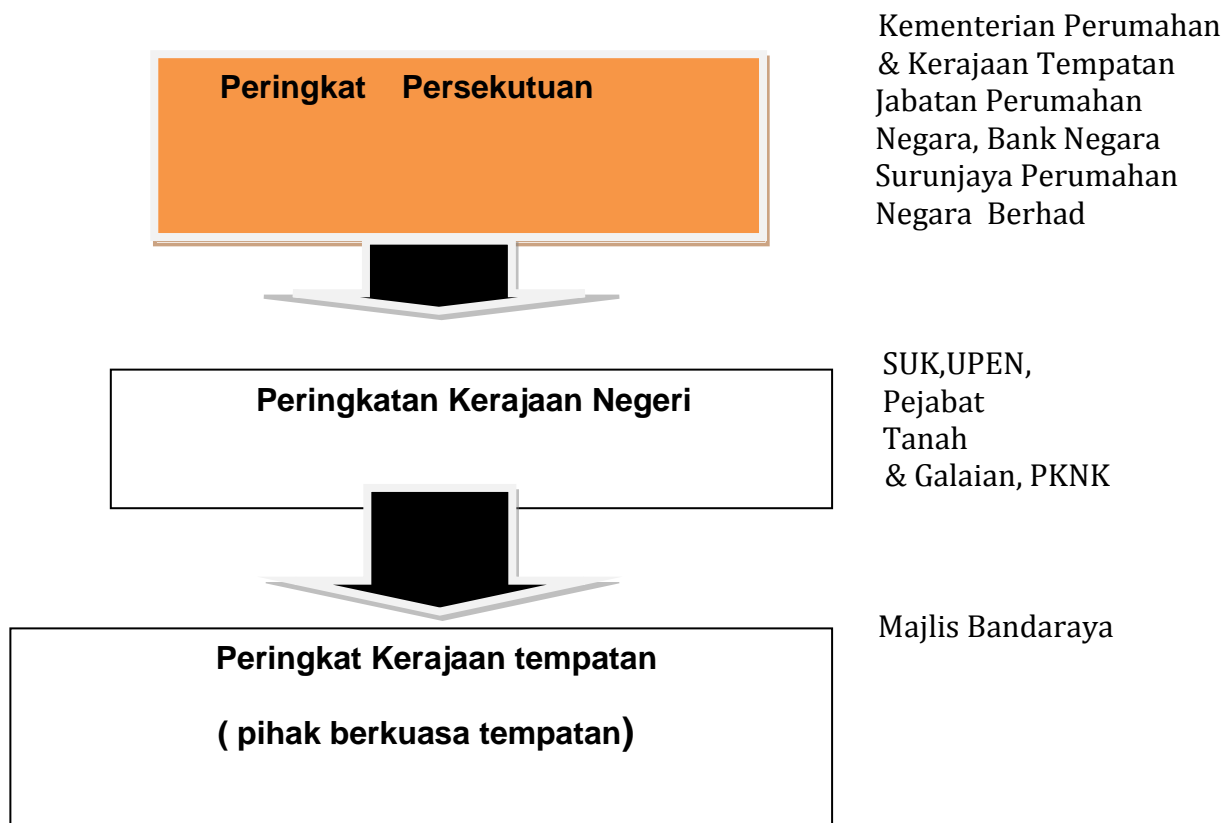
1.2.1 Peringkat Kerajaan Persekutuan

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) merupakan badan utama dan bertanggungjawab bagi menjalankan program perumahan dan lebih bertindak sebagai badan pengawasan program pembangunan perumahan negara sama ada oleh sektor awam atau pun sektor swasta. KPKT juga terlibat dalam memberi peruntukkan pinjaman atau geran kepada kerajaan negeri dalam melaksanakan projek pembangunan perumahan di negeri masing masing

Bagi memantapkan lagi perihal perumahan negara, KPKT telah mengambil langkah dengan memperkenalkan satu tribunal yang

dikenali sebagai 'Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah'. Ianya bertujuan untuk menjaga kebajikan pembeli rumah dalam menuntut gantirugi atau pampasan daripada pemaju dengan lebih berkesan. Selain itu, badan badan yang diwujudkan di bawahnya seperti

Jabatan Perumahan Negara (JPN) dan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) adalah bertujuan untuk mengawasi dan memastikan program perumahan akan dilaksanakan oleh kedua dua sektor tersebut.



Rajah 1 Peringkat Penyertaan Kerajaan

2.1 Penyertaan Kerajaan

Tiga peringkat agensi kerajaan yang terlibat dalam perancangan dan pembinaan perumahan mempunyai tugas dan fungsi yang berlainan. Namun perihal pelaksanaan dan peraturan diperingkat pihak berkuasa tempatan lebih menekankan terhadap kawalan pembangunan yang juga berpandukan akta-akta yang digubal oleh kerajaan pusat (Rajah 1).

2.1.1 Peringkat Kerajaan Persekutuan

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) merupakan badan utama dan bertanggungjawab bagi menjalankan program perumahan dan lebih bertindak sebagai badan pengawasan program pembangunan perumahan negara sama ada oleh sektor awam atau pun sektor swasta. KPKT juga terlibat dalam memberi peruntukkan pinjaman atau grant kepada kerajaan negeri dalam

melaksanakan projek pembangunan perumahan di negeri masing masing

Bagi memantapkan lagi perihal perumahan negara, KPKT telah mengambil langkah dengan memperkenalkan satu tribunal yang dikenali sebagai 'Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah'. Ianya bertujuan untuk menjaga kebajikan pembeli rumah dalam menuntut gantirugi atau pampasan daripada pemaju dengan lebih berkesan. Selain itu, badan badan yang diwujudkan di bawahnya seperti Jabatan Perumahan Negara (JPN) dan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) adalah bertujuan untuk mengawasi dan memastikan program perumahan akan dilaksanakan oleh kedua dua sektor tersebut

2.1.3 Peringkat Kerajaan Negeri

Setiap negeri di Malaysia mempunyai kerajaan negeri yang bertanggungjawab terus kepada program perumahan awam dan menyediakan tapak pembinaan, mengurus dan menyelenggarakan stok perumahan yang sentiasa diawasi dan di bawah kawalan kerajaan persekutuan (KPKT) dan dibantu oleh agensi agensi seperti Unit Perumahan Setiausaha Kerajaan Negeri, Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) dan Perbandana Ekonomi Negeri (PKEN)

2.1.4 Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan

Pihak berkuasa tempatan seperti Dewan Bandaraya, Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah bertanggungjawab bagi menyediakan piawaian perancangan dan infrastruktur berkaitan dengan perumahan, perihal

proses kelulusan pelan, premium tanah, cukai dan sebagainya.

3.1 Penguatkuasaan, Pemantauan dan Pelaksanaan

Pencapaian prestasi pemaju dan agensi pelaksana akan sentiasa di bawah peraturan dan syarat syarat pemajuan yang berkaitan dengannya. Agensi agensi yang berkaitan ialah:-

1. *Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan*
2. *Pihak Berkuasa Tempatan (Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran*
3. *Dan Majlis Daerah)*
4. *Pihak Berkuasa Perancangan Negeri dan Tempatan*
5. *Jabatan Teknikal Pusat dan NEGERI*
6. *Pejabat Daerah Pusat dan Negeri*
7. *Pejabat Tanah dan Galian Negeri*
8. *Kementerian Kewangan Malaysia*
9. *Jabatan Penilaian dan Penyelarasan Harta*
10. *Agensi Khas Kerajaan Negeri*

3.2 Pelaksanaan Kelulusan Pembangunan

Pada peringkat kelulusan pembangunan, pihak berkuasa negeri khususnya Pihak Berkuasa Tempatan dan Pihak Berkuasa Perancangan mempunyai tugas penting di peringkat awal pembangunan. Di dalam tanggungjawab untuk kelulusan pelan pembangunan beberapa kelemahan telah dikenalpasti antaranya ialah:-

1. *Kelulusan pelan mengambil masa terlalu lama akibat dari proses*

2. *kelulusan yang terpaksa melalui pelbagai jabatan atau agensi teknikal.*
3. *Masalah kekurangan kakitangan serta bebanan kerja yang banyak dan terpaksa ditanggung oleh agensi agensi seperti PBT, JKR yang mengambil masa lama untuk memluluskan pelan.*
4. *Kelemahan di peringkat pemaju atau perunding sendiri yang tiada pengalaman serta kemahiran mengenai tatacara dan peraturan permohonan pelan pelan pembangunan.*
5. *Masalah dan halangan di tapak pembangunan khususnya masalah hakmilik dan setinggan merupakan penghalang utama dalam memulakan pembangunan.*
6. *Sistem pemeringatan sedia ada di peringkat pelaksanaan bagaimanapun mempunyai peranan yang saling berkaitan antara satu sama lain yang kadangkalanya menimbulkan beberapa situasi yang mana telah mempengaruhi aktiviti pembangunan perumahan Negara.*

Memang tidak dinafikan bahawa terdapat beberapa isu yang timbul ekoran daripada peringkat peringkat yang telah dilaksanakan pada masa kini. Isu perihal statut yang digunapakai di negara kita sememangnya tidak boleh diketepikan dalam perbincangan tentang isu isu berkaitan dengan pembangunan perumahan.

3.3 Kelemahan Fungsi Dan Peranan Organisasi Dalam Pelaksanaan Berkaitan Perumahan

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan terdapat kelemahan fungsi dan peranan yang melibatkan organisasi seperti di peringkat berikut;-

- 1) Permohonan pembangunan tanah
- 2) Aspek kelulusan bangunan
- 3) Aspek organisasi swasta
 - Keperluan pembngunan rumah
 - Kos rendah oleh pihak swasta
 - Perumahan bagi golongan berpendapatan
 - Sederhana dan penyediaan rumah mampu milik
- 4) Kelewatan membangunkan projek oleh pemaju
- 5) Pembekalan perumahan untuk pekerja asing
- 6) Pelaksanaan kuarters kerajaan

4.2 Perundangan Dan Pembangunan Perumahan

Terdapat beberapa aktiviti yang terlibat dalam industri perumahan. Statut berkaitan perumahan secara langsung atau tidak di Malaysia berada pada ketiga tiga peringkat (persekutuan, negeri dan tempatan) yang merangkumi atau merupakan peringkat peringkat perancangan dan pembinaan rumah. Statut ini pula secara langsung dan tidak langsung membahagikan kawasan operasi statut kepada dua iaitu perumahan bandar dan perumahan luar bandar. Statut statut yang dimaksudkan ialah:-

Perlembagaan Malaysia dan Perlembagaan Negeri
Akta Pemajuan Perumahan (kawalan dan perlesenan)
1966 dan undang undang kecil
Akta Kerajaan Tempatan 1976
Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976
Akta Perancang Bandar 1995
Akta Perkhidmatan Bomba 1988
Kanun Tanah Negara 1965
Kanun Tanah Negara (hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963
Akta Hakmilik Strata 1985
Akta Perkhidmatan Pembentungan 1993
Akta Pengambilan Tanah 1960
Akta Pemuliharaan Tanah 1960
Enakmen Enakmen Perlombongan
Akta Kumpulan Wang Simpanan Pekerja 1991
Akta Parit dan Bangunan 1974
Akta Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan 1960
Akta Tanah (kawasan kawasan berkelompok) 1960
Akta Lembaga Kemajuan Wilayah
Akta Orang Asli 1954
Akta Insuran 1984 dan Takaful
Akta Akitek 1967
Akta Pendaftaran Jutera 1967
Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958
Akta Juruukur Bahan 1967
Akta Bank Negara 1965
Akta Profeson Undang Undang 1976

Jika akta akta ini dipecahkan pula menurut kegunaannya atau pemakaiannya, ia boleh dikotergarikan dalam 3 peringkat:-

- 1) Statut Mengikut peringkat kerajaan
- 2) Statut mengikut peringkat pengurusan perumahan
- 3) Statut kawal selia mutu dan pawaiian perumahan melali penglibatan ahli ahli professional

Statut Mengikut Peringkat Kerajaan

- 1) Peringkat Kerajaan Pusat/ Wilayah Persekutuan
- 2) Peringkat Kerajaan Negeri
- 3) Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Dari perspektif perumahan pula statut boleh di pecahkan kepada statut dalam kawasan PBT dan statut luar kawasan PBT. Statut mengikut kawasan operasi Iaitu kawasan PBT (dalam bidang kuasa PBT) dan kawasan luar PBT (luar bidang kuasa PBT) adalah seperti berikut. Antara statut yang beroperasi dalam kawasan PBT sahaja ialah:

Akta Kerajaan Tempatan 1976
Akta Jalan , Parit dan Bangunan 1974
Akta Perkhidmatan Pembentungan 1993
Satut Yang Beroperasi Luar Kawasan PBT ialah:
Akta Tanah (kawsan penempatan berkelompok) 1960
Akta standard Minimum Perumahan dan Kemudahan Pekerja 1990
Akta Orang Asli 1954
Statut Yang Beroperasi Dalam dan Luar Kawasan PBT
Kanaun Tanah Negar 1965
Akta Hakmillik Strata 1965
Akta Pemuliharaan Tanah 1960
Akta Pengambilan Tanah 1960
Akta Pemajuan Perumahan (kawalan & perlesenan) 1966
Akta Perkhidmatan Bomba 1988
Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

*Akta Lembaga Kemajuan Tanah
Persekutuan 1960
Akta Akta Lembaga Kemajuan
Wilayah*

Jika dilihat dari perspektif
pengurusan pula statut statut ini
boleh juga
dipecahkan kepada :

- 1) Peringkat perancangan
- 2) Peringkat pembinaan dan
penjualan rumah
- 3) Peringkat selepas
pembinaan, penjualan
pendudukan dan
Penyelenggaraan

5.1 Proses dan Prosedur Kelulusan Pelan Pembangunan

Akta 172 (akta perancangan
Bandar dan desa 1976) apabila
seseorang ingin menjalankan
pemajuan, belia perlu
memperoleh kebenaran
merancang daripada pihak
berkuasa tempatan (PBT).
Kebenaran merancang memberi
kelulusan kepada seseorang
untuk menjalankan sesuatu
pemajuan mengikut pelan dan
syarat syarat kebenaran
merancang. Antara yang perlu
dipertimbangkan ialah:
Kelebaran jalan lorong lorong
belakang, lorong tepi, garisan
bangunan, anjakan ke belakang,
ketinggian bangunan, kegunaan
tanah, bilangan dan ketumpatan
kediaman , nisbah plot, potongan
dan tambakan tanah, peparitan
dan pembentungan , kawasan
lapang, pusat komuniti, sekolah
dan kemudahan kemudahan lain.
Menurut akta 172, PBT adalah
diberi kuasa untuk

bertanggungjawab dalam
mengatur, mengawal dan
merancang pemajuan serta
penggunaan semua tanah dan
bangunan yang terletak di dalam
kawasan bidang kuasanya. Ini
adalah untuk memastikan semua
pemajaan dan penggunaan tanah
oleh seseorang individu dan
pemaju pemaju akan jalankan
dalam keadaan yang teratur dan
tidak menyebabkan masalah
pencemaran dan gangguan,
kesesakkan lalulintas dan
tambahan beban infrastruktur,
kehilangan nilai ameniti, banjir
dan lain lain kesan negatif
kepada penduduk dan seluruh
kawasan yang terlibat. Dan
menjaminikan setiap pemajuan
baru adalah suatu pembangunan
yang berstatus atau kualiti tinggi
untuk didiami. Untuk itu
garispanduan perancangan atau
piawaian perancangan (planning
standard) perlu diketahui dan
dipatuhi.

5.2 Proses dan Prosedur Permohonan Kebenaran Merancang

Sesiapa boleh buat permohonan
kepada PBT untuk mendapat
kebenaran merancang tetapi
perlu disertakan dengan butir
butir dan dokuman penting
termasuk bayaran. Sekiranya
tanah tersebut bukan hak milik
sendiri, permohonan masih boleh
dibuat dengan keizinan pemilik
tanah tersebut. Yang diperlukan
pemohon bila buat permohonan
kepada PBT untuk kebenaran
merancang, beberapa perkara
penting seperti yang tersenarai
dalam Akta 172, Seksyen 21. iaitu

pemohon mesti kemukakan laporan cadangan pemajuan (LCP). Laporan ini perlu mengandungi:

- 1) Konsep dan justifikasi pemajuan.
- 2) Peta lokasi dan pelan tapak.
- 3) Butir butir hakmilik tanah dan sekatan keatasnya (jika ada).
- 4) Perihal tanah termasuk alam sekitarnya dari segi fizikal topografinya, landskapnya, geologinya kontournya, air dan tadahan dan bentuk semulajadi di atasnya.
- 5) Hasil tinjauan pokok pokok dan semua jenis tumbuhan tumbuhan.
- 6) Butir butir bangunan pelan pelan susunatur yang mengandungi butir butir yang ditentukan dalam seksyen 21b Akta 172. Apa apa yang ditetapkan oleh Pihak Perancang Tempatan perlu juga diambil kira.

5.3 Layanan Ke Atas Permohonan

Pihak berkuasa perancang tempatan berhak menolak mana mana permohonan yang tidak lengkap atau yang tidak disertakan bayaran. Pihak berkuasa perancang juga boleh meminta maklumat tambahan dari pemohon jika perlu untuk menimbang permohonan. Pihak berkuasa juga berhak memberi tahu atau memberi notis kepada pemilik tanah bersebelahan luar

kawasan pemajuan agar jiran atau pemilik bersebelah turut bersetuju atau tiada bantahan yang munasabah.. Jika ada bantahan pemilik tersebut boleh kemukakan rayuan bantahan dengan alasan alasan dalam masa 21 hari selepas diberi notis. Jika permohonan tersebut didapati bertentangan dengan mana mana peruntukan rancangan pemajuan, permohonan tersebut akan ditolak dan penolakan akan juga dibuat jika gagal menyertai bayaran yang ditetapkan. Pihak berkuasa perancang tempatan dalam menimbang sesuatu permohonan untuk mendapat kebenaran merancang, beberapa perkara perlu diambil kira: Rancangan pemajuan kawasan tersebut Bantahan (pemilik tanah bersebelahan) Peruntukan Peruntukan Akta Perkhidmatan Pembentukan 1993 laporan cadangan pemajuan. Keputusan adalah dalam bentuk: Memberi kebenaran merancang (lulus). Memberi kebenaran merancang bersyarat (lulus bersyarat). Enggan memberi kebenaran (gagal).

5.4 Hak Merayu, Luput Kebenaran Dan Penarikbalikan Atau Pengubahsuaian Kebenaran Merancang

Berdasarkan seksyen 23 AKTA 172, seseorang pemohon boleh membuat rayuan kiranya permohonannya ditolak, atau dikenakan syarat. Rayuannya dikemukakan kepada Lembaga Rayuan yang terdiri tidak

melebihi dari 12 orang ahli yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri. Namun sesuatu kebenaran pula akan luput setelah 1 tahun kecuali yang tidak melibatkan apa apa bangunan dan kebenaran merancang juga boleh dilanjutkan tempohnya. Pelanjutan tempoh kebenaran merancang jika diberi akan menjadi tanggungjawab pihak berkuasa tempatan untuk mengenakan syarat tambahan berdasarkan Seksyen 24 Akta 172. Namun demikian pihak berkuasa perancangan tempatan boleh juga mengikut Seksyen 25 Akta 172, menarik balik sebarang kebenaran yang telah diberi atau mengubahsuai kebenaran merancang atas kepentingan awam. Biasanya pampasan diberi kepada pemohon atau pemilik tanah. Pemohon atau pemilik tanah tiada hak untuk membuat sebarang rayuan sebaliknya diizinkan membuat rayuan terhadap pampasan yang diberi.

5.5 Prosedur Dan Butiran Permohonan Mendapatkan Kebenaran Merancang

Untuk mengemukakan permohonan seseorang itu perlu mengikut cara yang ditentukan oleh Akta 172. Terdapat sedikit perbezaan antara satu pihak berkuasa tempatan dengan pihak berkuasa tempatan yang lain. Sebagai contoh prosedur dan cara permohonan ini adalah dinyatakan seperti berikut.

a) Agen atau pemohon boleh mengemukakan permohonan ke Jabatan

Perancangan Bandar bersama sama perkara² yang disebut di bawah:-

i) Bayaran permohonan yang cukup dengan cek dengan

menggunakan Borang Bayaran Permohonan

li Borang A yang di isi dengan betul

lii Pelan tapak atau pelan susnatur (beberapa salinan) mengikut

format dan lipatan yang betul

iv Salinan sah hakmilik tanah yang diperakui

v Salinan IR/QR/FT yang terkini

vi Resit Hasil Tanah

vii Disertakan dengan satu set Borang JPB/KP yang diisi dengan betul

(beberapa salinan)

viii Dokumen hak milik tanah dan alamat pemilik tanah persempadan

ix 10 salinan LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN (LCP). Setengah

tempat jumlahnya kurang

j) Permohonan ini disemak untuk memastikan ia lengkap jika tidak

permohonan ini tidak boleh diterima.

k) Nombor siri permohonan merancang akan diberi dan mencatatkan

nombor tersebut ke atas Pelan Salinan Perancang serta copkan tarikh

penerimaan ke atas semua salinan pelan yang merupakan tarikh

dokumen diterima.

l) Proses penyemakan dijalankan dalam jabatan Pihak Berkuasa

Tempatan (komen ulasan dari pelbagai jabatan dan bahagian dirujuk

dan diperolehi.

m) Setelah itu kerja2 menyediakan kertas kerja dan dibentangkan untuk

pertimbangan

Jawatankuasa Majlis.

n) Keputusan akan dibuat oleh pihak Majlis. Jika permohonan

diluluskan, pemohon akan diberi kebenaran merancang melalui

Borang C1. Sebaliknya jika permohonan ditolak pemohon akan diberi

NOTIS pemberitahuan penolakan melalui Borang C2.

o) Memulakan kerja pemajuan pula memerlukan kelulusan:

i) Pelan Jalan dan Parit untuk pembinaan jalan dan parit

ii) Pelan Bangunan dan permit

untuk memulakan kerja pembinaan bangunan di bawah Akta

Jalan, Parit dan Bangunan

iii) Pelan Pembentungan

iv) Pelan Kerja Tanah

v) Lesen untuk perindustrian,

perdagangan dan lain aktiviti aktiviti lain

vi) Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA) sekiranya perlu

5.6 Rayuan Terhadap Keputusan Permohonan

Pemohon boleh membuat rayuan (Seksyen 22 Akta 172) terhadap keputusan pihak berkuasa perancang tempatan kepada Lembaga Rayuan dalam tempoh 1 bulan dari tarikh keputusan itu disampaikan (Seksyen 23 Akta 172).

a) Pemohon kebenaran merancang yang terkilan dengan keputusan pihak berkuasa perancang tempatan yang enggan memberi kebenaran merancang atau dengan sesuatu syarat yang dikenakan kepada pemohon, boleh mengemukakan rayuan.

b) Seseorang yang telah membuat bantahan (Seksyen 21 Atka 172) dan terkilan dengan keputusan. Pihak berkuasa perancang tempatan boleh juga membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan.

5.6.1 Rayuan pemohon akan dipertimbangkan oleh pihak Lembaga Rayuan sama ada untuk:-

-Mengesahkan keputusan pihak berkuasa perancang tempatan atau menolak rayuannya

-Membenarkan rayuan tersebut dengan mengarahkan pihak berkuasa perancang tempatan memberi kebenaran merancang secara muklak atau tertakluk kepada sebarang syarat yang difikirkan perlu oleh Lembaga Rayuan

-Membenarkan rayuan dengan membatalkan apa apa kebenaran yang diberi atau

-Membenarkan rayuan itu dengan mengarahkan pihak berkuasa perancangan tempatan itu memotong atau ;

-Mengubahsuai mana mana syarat yang tertakluk kepadanya kebenaran merancang itu telah diberi atau menggantikan syarat itu dengan apa apa syarat

lain yang difikirkan perlu oleh Lembaga Rayuan

5.7 Perkara Perkara Yang Perlu Disempurnakan Pada

Peringkat Permohonan Kebenaran Merancang.

Perkara perkara yang perlu diadakan atau dibekalkan kepada pihak berkuasa tempatan ketika memohon kebenaran merancang adalah seperti yang disenaraikan dalam Jadual 2.

5.7.1 Pelan Dan Dokumen Yang Perlu Disertakan Ketika Memohon Kebenaran Merancang

- A) Untuk Mendirikan sebuah Bangunan Baru Atas Tanah Kosong
Atau Mengganti Sebuah Bangunan Sedia Ada Atas Sebidang Tanah
- B) Untuk Memecahkan Sempadan/ Menyatukan Tanah
- C) Untuk Membuat Perubahan Yang Matan Dalam Penggunaan Tanah/Bangunan
- D) Untuk Menjalankan Tambahan Atau Pindaan Ke Atas

<p>Sesuatu Bangunan serta Susunan Jalan</p> <p>Cadangan jalan, pelebaran jalan, lorong lorong belakang</p> <p>1) Kerja Kerja Bangunan</p> <p>Perobohan bangunan sedia Cadangan mendirikan bangunan bangunan, bentuk bentuk, blok blok ukuran saiz, ketinggian, bilangan tingkat Garisan bangunan dan anjakan belakang. Kegunaan bangunan setiap lapisan jika berlainan bangunan. Kawasan pemeliharaan-agen/ akitek perlu mengemukakan sketsa yang jelas dengan bangunan bangunan sedia ada</p> <p>2) Kegunaan Tanah</p> <p>3) Kemudahan kemudahan Masyarakat, Tempat Letak Kereta, Kawasan Lapang dan lain lain</p>	<p>4) Resab Sungai dan Sistem perparitan</p> <p>5) Pembentukan Tanah, (Pemotongan, Tambahan dan Penebangan Pokok)</p> <p>a) Paras tanah sedia ada b) Paras tanah telah siap</p> <p>6) Sempadan</p> <p>7) Utiliti utiliti awam (Loji rawatan betungan, bekalan air, telekomunikasi, pembuangan sampah dan bekalan elektrik)</p> <p>8) Kesan Alam Sekitar Alam sekitar, banjir, hakisan, pencemaran udara dan bunyi. Kesan kesan sosial Kesan visual (kawasan pemeliharaan). Kesan lalulintas. Sumbangan penanaman pokok bunga</p> <p>9) Rupabentuk dan Rekabentuk Bandar</p>
---	--

Jadual 2 Perkara Perkara Yang Perlu Disempurnakan Untuk Mendapat Kebenaran Merancang

5.8.1 Untuk Mendirikan Sebuah Bangunan Baru Atau Mengganti Bangunan Sedia Ada Beberapa Tindakan Perlu Diambil Antaranya ialah:-

Sejumlah 8 salinan pelan atau apa apa salinan tambahan yang diminta oleh pihak berkuasa perancangan tempatan. Pelan pelan ini ialah pelan tapak, atau pelan susunatur yang ditandatangani oleh pemohon, tuan tanah dan orang yang menyediakan pelan tersebut. Pelan ini

mestilah dilukis mengikut skala 1:500 atau 1:1,000 atau 1:1,500 atau yang stars dengannya. Menunjukkan tapak sebenar dimana bangunan yang dicadangkan itu akan didirikan. Menunjukkan nombor lot dan keluasan tanah. Menunjukkan dengan jelas warna warna yang sesuai dengan pelbagai penggunaan tanah tersebut. Menunjukkan penunjuk utara dan skala. Keterangan dan kehendak kehendak lain sebagaimana yang diperlukan. Untuk mendapat kebenaran merancang

secara terperinci, pelan mestilah: Menunjukkan satu pelan kunci yang dilukis mengikut skala 1:50,000 atau yang setara dengannya meliputi kawasan dalam jarak lingkungan 5 kilometer dari pemajuan yang dicadangkan dan tunjuk menanda batu dalam jarak lingkungan tersebut. Menunjukkan semua jalan yang sedia ada dan jalan yang dicadangkan di atas tanah tersebut. Menunjukkan sistem perparitan termasuk keluaran saliran ke parit parit tepi jalan yang sedia ada atau ke tempat pengaliran keluar yang terakhir. Menunjukkan garisan bangunan dan anjakan ke belakang dari simpanan jalan. Keterangan atau kehendak lain yang diperlukan

Semua perkara mengenai pemajuan yang dicadangkan termasuk Jenis pemajuan Kepadatan/ nisbah tapak, anggaran kos pemajuan yang dicadangkan, salinan sebenar hak milik tanah yang diperakui dan pelan akuan (*certified print/CP*) bagi tanah yang hendak dimajukan dan lot lot yang bersempadan juga diperlukan. Dokumen dokumen lain yang diperlukan ialah dokumen yang menunjukkan hak masuk laluan dari jalan awam ke kawasan tapak. Sekiranya diperlukan oleh pihak berkuasa tempatan satu atau lebih salinan yang menunjukkan lakaran bangunan pemajuan yang dicadangkan serta menunjukkan pandangan keratan dan kegunaan yang cadangkan bagi setiap tingkat serta pandangan pandangan bangunan berdekatan perlu juga disediakan. Satu model atau ilustrasi mengikut perspektif pemajuan yang dicadangkan hendaklah disediakan jika diperlukan oleh pihak berkuasa perancangan tempatan

Jika dikehendaki oleh pihak berkuasa perancangan tempatan, 2 salinan pelan

yang menunjukkan tanah berkenaan dan tanah tanah bersebelahan dalam jarak 200 kaki perlu disediakan oleh Juruukur Berlesen yang menunjukkan garisan kontour berselang 5 kaki atau had selangan yang ditentukan oleh pihak berkuasa perancangan tempatan serta semua bangunan sedia ada, struktur dan lain lain bentuk fizikal. Sekiranya diperlukan oleh pihak berkuasa perancangan tempatan satu laporan kesan alam sekitar (*Environmental Impact Assessment Report*) untuk menunjukkan kesan kesan serta implikasi cadangan pemajuan terhadap alam sekitar, semasa dan sesudah pemajuan yang dicadangkan, perlu juga dikemukakan. Jika perlu laporan penilaian impak lalulintas (*traffic Impact Assessemnt Report*) hendaklah disediakan untuk menunjukkan kesan kesan dan implikasi lalulintas yang timbul dari cadangan pemajuan berkenaan. Kebenaran atau persetujuan secara bertulis daripada semua pihak berkuasa berkenaan seperti mana yang mungkin ditentukan oleh pihak berkuasa perancang tempatan untuk cadangan pemajuan

5.8.2 Untuk Memecahkan Sempadan/ Atau Menyatukan Tanah

Sejumlah 8 salinan dan apa apa salinan tambahan yang dikehendaki oleh pihak berkuasa perancangan tempatan pelan yang menunjukkan cadangan mengenai pecah sempadan atau penyatuan tanah yang disediakan oleh Juruukur Berlesen dan ditandatangani oleh pemohon dan pemilik tanah perlu dikemukakan. Pelan ini mestilah: Jika boleh dipergunakan berdasarkan pada pelan yang mana kebenaran merancang telah diluluskan. Sekiranya diperlukan satu pelan kunci dilukis mengikut skala 1" kepada 1 batu atau yang setara dengan nya perlu

dikepil bersama. Pelan ini menunjukkan jalan masuk dari sebatang jalan raya awam ke kawasan tapak dan menunjukkan petunjuk utara dan skala serta kehendak kehendak lain yang diperlukan oleh pihak berkuasa perancangan tempatan.

5.8.3 Untuk Membuat Perubahan Yang Matang Dalam Penggunaan Tanah Atau Bangunan

Proses untuk membuat perubahan dalam perubahan penggunaan tanah dan atau bangunan adalah yang hampir sama dengan proses dalam peringkat A dan B.

5.8.4 Untuk Menjalankan Tambahan Atau Pindaan ke Atas Sesuatu Bangunan

Proses untuk menjalankan aktiviti tambahan atau pindaan ke atas sesuatu bangunan adalah hampir sama seperti dalam proses A dan B.

5.9 Kesimpulan

Struktur organisasi, institusi, perundangan dan peraturan perancangan serta pembangunan perumahan merupakan antara dasar dan garis panduan yang terbaik buat masa ini. Ianya perlu dipatuhi dan diikuti oleh semua pihak iaitu, pihak pemaju atau pemilik tanah dalam kawasan pihak berkuasa tempatan. Agensi awam dan agensi swasta semuanya tertakluk kepada keperluan perundangan dan peraturan semasa

khususnya untuk memajukan sesuatu kawasan perumahan. Proses permohonan sama ada prosedur permohonan atau untuk mendapatkan kelulusan kebenaran merancang, keperluan dari pihak berkuasa tempatan perlu diketahui dan difahami terlebih dahulu. Tujuannya ialah bagi menjamin pelaksanaan pembangunan yang seimbang selari dengan pelan struktur dan pelan tempatan agar kediaman yang sempurna dan harmoni dapat diwujudkan dengan lebih berkesan.

Rujukan

Abdullah Mahmood dan Abdul Aziz Hussin, Pembangunan Harta Tanah, Perundangan dan Prosedur Pengurusan, USM, Pulau Pinang, 2006

Gunasilan, P. 1983, Public Housing Layouts and Their Basis, dlm Jurnal Jabatan Perancang Bandar dan Desa Bil 24, JPBD, KL hlm 4-30

Ibrahim Wahab, Perancangan Bandar Aspek Fizikal dan Kawalan Pembangunan, DBP, Kuala Lumpur 1986

Ibrahim Wahab, Garis Panduan dan Kriteria untuk Perancangan, USM, Pulau Pinang 1985
Perancang Bandar Dan Desa 1976, Akta 172, Kerajaan Malaysia, Kuala Lumpur