

# LAMPIRAN N.1

## **GARISPANDUAN PENGECUALIAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG BAGI TAPAK-TAPAK KEMUDAHAN MASYARAKAT DAN UTILITI YANG TELAH DITUNJUKKAN DI DALAM PELAN SUSUNATUR YANG TELAH DIBERI KEBENARAN MERANCANG BAGI KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN DAN KAWASAN TEBUS GUNA TANAH SUBSEKSYEN 5 (2) AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172).**

### **1.0 Pengenalan**

Cadangan Garis Panduan Pengecualian Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tapak-Tapak Kemudahan Masyarakat Dan Utiliti Yang Telah Ditunjukkan Di Dalam Pelan Susunatur Yang Telah Diberi Kebenaran Merancang telah diluluskan pada hari yang sama di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 05/2018 pada 26 Julai 2018 yang melibatkan kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Pulau Pinang dan Majlis Bandaraya Seberang Perai.

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 04/2020 pada 29 Jun 2020 telah meluluskan cadangan pemakaian garis panduan di atas kawasan tebus guna tanah di bawah subseksyen 5 (2) Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) di mana *“Bagi mana-mana kawasan di dalam Negeri yang tidak menjadi sebahagian daripada kawasan mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, Pengarah Negeri hendaklah menjadi pihak berkuasa perancang tempatan...”*

Mengikut Seksyen 19 (1) Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 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 (3) atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24 (1).

Mengikut Seksyen 19 (2)(g) Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976, walau apa pun peruntukkan subseksyen 19(1) kebenaran merancang tidak perlu bagi pembuatan apa-apa perubahan secara material kepada penggunaan tanah atau bangunan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebagai suatu perubahan material yang baginya kebenaran untuk merancang tidak perlu.

Pengecualian mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang ini, jika diluluskan di peringkat majlis hendaklah dibawa untuk kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) di bawah seksyen 3 Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) iaitu *“Tertakluk kepada Fasal (5) dan (6) Perkara 91 Perlembagaan, Pihak Berkuasa Negeri hendaklah bertanggungjawab bagi dasar am berkenaan dengan perancangan pemajuan dan penggunaan semua tanah dan bangunan dalam kawasan tiap-tiap pihak berkuasa tempatan di dalam negeri; dan Pihak Berkuasa Negeri boleh, pada atau bagi maksud menunaikan tanggungjawabnya di bawah seksyen ini, dari masa ke semasa memberi arahan secara am kepada Jawatankuasa atau mana-mana pihak berkuasa perancang tempatan yang selaras dengan peruntukan Akta ini, dan Jawatankuasa atau pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah menguatkuasakan arahan itu.”*

## **2.0 Asas Pertimbangan**

Tujuan kertas kerja ini adalah unyuk memberi pengecualian terhadap Permohonan Kebenaran Merancang bagi pembangunan kemudahan masyarakat dan utiliti yang mana plotnya telah diperuntukkan dan ditunjukkan jelas di dalam Kebenaran Merancang yang diberikan atau pelan tatasusunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri atau Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan.

Di dalam Kebenaran Merancang yang diberi, ditunjukkan lokasi cadangan kemudahan masyarakat seperti dewan, surau, masjid, tapak lain-lain ibadat, loji rawatan air, pencawang elektrik, loji kumbahan dan kemudahan awam lain yang seumpama dengannya. Cadangan kemudahan masyarakat hanya ditunjukkan sebagai 'tapak' sahaja tanpa dinyatakan butir-butir terperinci pembangunan.

Pemaju disyaratkan memperuntukkan tapak sahaja tanpa pendirian bangunan kepada agensi-agensi tertentu seperti surau /masjid kepada Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP), dewan dan tapak ibadat lain-lain kepada MBPP, dan tangki air kepada PBA, loji kumbahan kepada IWK, tapak pencawang elektrik kepada TNB dan kemudahan awam lain yang seumpama dengannya.

Pengecualian bagi Permohonan Kebenaran Merancang hanya diberikan kepada kemudahan masyarakat satu tingkat yang mana plotnya telah diserahkan ditunjukkan di dalam Kebenaran Merancang diberi atau pelan susunatur yang diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri dengan syarat pembinaannya tidak melebihi satu tingkat.

Pemohon hanya perlu mengemukakan pelan bangunan sahaja. Pemajuan kemudahan masyarakat yang melebihi satu tingkat (dua tingkat dan ke atas) perlu mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang. Perkara ini selaras dengan seksyen 19 dibaca bersama seksyen 2 di bawah definisi kerja bangunan, Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172).

Pengecualian Kebenaran Merancang bagi pembangunan kemudahan masyarakat dan utiliti dapat mempercepatkan proses pembangunan hartanah terutama bagi pemajuan yang mudah dan menambahbaik prosedur permohonan kelulusan dengan mengurangkan proses yang berlapis dan berulang.

## **3.0 Syarat-Syarat Pengecualian Kebenaran Merancang**

### **3.1 Kawasan-kawasan yang dibenarkan**

Bagi tujuan penyelarasan pemakaian Garis Panduan Pengecualian Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tapak-Tapak Kemudahan Masyarakat Dan Utiliti Yang Ditunjukkan Di Dalam Pelan Susunatur Yang Telah Diberi Kebenaran Merancang Bagi Kawasan Tebus Guna tanah, berikut adalah cadangan untuk pertimbangan Jawatankuasa:-

- i. Semua kawasan di bawah pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan - Majlis Bandaraya Pulau Pinang dan Majlis Bandaraya Seberang Perai

- ii. Mana-mana kawasan tebusguna yang tertakluk dalam subseksyen 5 (2) Akta 172 di mana Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan adalah Pengarah PLANMalaysia@Pulau Pinang.

### **3.2 Jenis Pemajuan yang dikecualikan Kebenaran Merancang**

Jenis pemajuan yang dicadangkan dikecualikan daripada mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang adalah seperti berikut :-

- a) Bangunan utiliti : PMU, PPU, SSU, PE, Loji Rawatan Kumbahan, rumah pam, tangki air dan lain-lain.
- b) Kemudahan masyarakat yang diperuntukan kepada kerajaan / Pihak Berkuasa Tempatan.
- c) Tapak ibadat yang diserahkan kepada kerajaan / Pihak Berkuasa Tempatan / Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP).
- d) Pembinaan struktur bangunan tidak melebihi ketinggian 1 tingkat.
- e) Walau bagaimanapun, pengecualian Kebenaran Merancang hanya diberi kepada tapak-tapak yang telah ditunjukkan dengan jelas di dalam pelan tatasusunatur yang telah diberi Kebenaran Merancang. Pihak Berkuasa Tempatan berhak untuk mengenakan syarat Kebenaran Merancang jika difikirkan perlu berdasarkan kepada kes atau permohonan.

### **4.0 Tarikh Kuat Kuasa**

Garis Panduan ini berkuatkuasa pada 14 Julai 2021.