

MANUAL

LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN BAGI PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG TEMPOH TERHAD (KMTT)



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
NEGERI MELAKA
(PLANMalaysia Melaka)

PEMBERITAHUAN

Manual Laporan Cadangan Pemajuan Bagi Permohonan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad (KMTT) ini telah dibentang dan diluluskan di dalam **Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Melaka Bil. 1/2023** bertarikh 7 Mac 2023.

Garis panduan perancangan ini hendaklah dibaca bersama dengan **kandungan Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua, peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Kanun Tanah Negara (Akta 828) serta peruntukan undang-undang sedia ada yang berkaitan.**

Rujukan juga perlu dibuat ke atas garis panduan perancangan lain yang digubal oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia (PLANMalaysia).



**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
NEGERI MELAKA
(PLANMalaysia Melaka)**

PRAKATA

Manual Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) Kebenaran Merancang Tempoh Terhad (KMTT) Negeri Melaka ini disediakan untuk memudahkan perunding dan pemohon dalam konteks menyediakan laporan yang dikemukakan bersama pelan tatatur khususnya bagi permohonan KMTT di Negeri Melaka. Ia juga boleh dijadikan panduan dan asas rujukan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal yang berkaitan dalam memberikan ulasan dan membuat keputusan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC), Pihak Berkuasa Tempatan.

Tidak banyak perbezaan di antara Manual LCP dan LCP KMTT yang disediakan oleh PLANMalaysia@Melaka kerana kedua-duanya disediakan berdasarkan peruntukan Seksyen 21A(1) Akta Perancangan Bandar Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) mengkehendaki Laporan Cadangan Pemajuan dikemukakan sebagai dokumen sokongan untuk permohonan Kebenaran Merancang. Namun begitu LCP KMTT diringkaskan dan dipermudahkan selaras dengan bilangan agensi teknikal yang dirujuk serta fungsi KMTT tersebut seperti yang dinyatakan dalam Garis Panduan Perancangan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad Negeri Melaka.

Dengan adanya buku panduan ini, diharapkan dapat memudahkan penyediaan LCP KMTT dan melancarkan proses permohonan KMTT di Negeri Melaka.

**Pengarah
Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Melaka
(PLANMalaysia Melaka)**

ISI KANDUNGAN

BAB 1 PENGENALAN

1.1	Latar Belakang	1
1.2	Objektif Utama	1

BAB 2 KEPERLUAN DAN PENGGUNAAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

2.1	Laporan Cadangan Pemajuan	2
2.2	Keperluan dan Penggunaan	2-4
2.3	Pihak Menyedia dan Mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan	5
2.4	Penggunaan Cap Lembaga Perancang Bandar Malaysia	6

BAB 3 KATEGORI KEBENARAN MERANCANG TEMPOH TERHAD (KMTT)

3.1	Kategori Kebenaran Merancang Tempoh Terhad (KMTT)	7
-----	---	---

BAB 4 KANDUNGAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

4.1	Bahagian A : Perakuan Perunding	8
4.2	Bahagian B : Ringkasan	9
4.3	Bahagian C : Penerangan, Perincian Dan Analisis Cadangan Pemajuan	
4.3.(a)	Konsep dan Justifikasi Pemajuan	10
4.3.(b)	Pelan Lokasi dan Pelan Tapak	10
4.3.(c)	Butir-butir Hak Milik Tanah/Bangunan dan Sekatan	11
4.3.(d)	Analisis Keadaan Semasa Tapak	11-12
4.3.(e)	Cadangan Pemajuan	13-15
4.3.(f)	Impak Cadangan Pembangunan	15

SINGKATAN

LCP KMTT	Laporan Cadangan Pemajuan Kebenaran Merancang Tempoh Terhadap
KM	Kebenaran Merancang
KMTT	Kebenaran Merancang Tempoh Terhadap
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
OSC	Unit Pusat Setempat
PTD	Pejabat Tanah Daerah
PTG	Pejabat Tanah Galian
JKR	Jabatan Kerja Raya
JPS	Jabatan Pengairan dan Saliran
JKR	Jabatan Kerja Raya
JMG	Jabatan Mineral dan Geosains
TNB	Tenaga Nasional Berhad
JAS	Jabatan Alam Sekitar
IWK	Indah Water Konsortium
SAMB	Syarikat Air Melaka Berhad
JUPEM	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
SKMM	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia
LPBM	Lembaga Perancang Bandar Malaysia

1.1 LATAR BELAKANG

Berdasarkan peruntukan seksyen 21A(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] menghendaki Laporan Cadangan Pemajuan (LCP KMTT) dikemukakan sebagai dokumen tambahan untuk permohonan Kebenaran Merancang (KM).

Kebenaran Merancang Tempoh Terhad (KMTT) pula merupakan permohonan KM seperti yang dinyatakan mengikut peruntukan perenggan 22(5)(a) Akta 172 iaitu syarat KM hanya diberikan untuk suatu tempoh yang terhad sahaja. Setelah tamat tempoh KM tersebut, penggunaan tanah atau bangunan itu hendaklah dikembalikan semula kepada kegunaan asalnya.

Selaras dengan keperluan ini, manual ini disediakan untuk dijadikan rujukan utama dalam memastikan penyediaan dokumen LCP KMTT yang lebih berkualiti dan bersesuaian untuk pelbagai jenis permohonan dan saiz pemajuan serta memenuhi semua syarat setiap jabatan dan agensi yang terlibat.

1.2 OBJEKTIF UTAMA

Objektif utama manual ini adalah sebagai rujukan oleh Perancang Bandar berdaftar dan perunding yang berkelayakan untuk menyediakan LCP KMTT yang komprehensif dan berkualiti dalam mengemukakan permohonan kebenaran merancang tempoh terhad. Manual ini dapat menjamin kualiti LCP KMTT 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 mempertimbangkan sesuatu permohonan.



2.0 KEPERLUAN DAN PENGGUNAAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

2.1 LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN KMTT

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

- 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, saliran, 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;
(ea) Analisis dan langkah-langkah mitigasi bagi impak sosial dan impak lain sebagaimana yang ditentukan oleh pihak berkuasa perancang tempatan;
- 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 KMTT.

Bagi maksud KMTT, LCP KMTT ini dipermudahkan dan diringkaskan kepada LCP KMTT dengan menyatakan perkara-perkara yang perlu dan berkaitan dengan cadangan pemajuan sahaja seperti di para 4.0

2.2 KEPERLUAN DAN PENGGUNAAN

Sepertimana kepentingan LCP KMTT, mempunyai maksud dan tujuan yang sama. Ia 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 KMTT 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 tempoh terhad.
- 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 tempoh terhad 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.

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 Pembetungan 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 - Peringkat Penggunaan LCP KMTT Oleh Pihak-Pihak Terlibat Dalam Proses Kebenaran Merancang Dan Kawalan Perancangan

Bil.	Peringkat	Pihak Terlibat	Aktiviti/Penggunaan LCP KMTT
1.	Mengemukakan permohonan	<ul style="list-style-type: none"> • Kaunter OSC 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyemak LCP KMTT 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 - SAMB - Lain-lain agensi (selaras dengan senarai semak OSC) <p>Nota: Senarai Agensi teknikal tertakluk kepada Garis Panduan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad dan senarai semak Menara Telekomunikasi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Menyemak LCP KMTT untuk menentukan komponen cadangan pemajuan. • Menilai impak pembangunan dan kesesuaian pemajuan. • Menyemak keselarasan pelan-pelan cadangan dengan pernyataan dalam LCP KMTT. • Menggunakan LCP KMTT untuk membuat lawatan tapak. • Menyemak keselarasan cadangan pemajuan dengan rancangan pemajuan dan dasar-dasar. • Merujuk LCP KMTT untuk menyediakan ulasan dan perakuan. <p>Nota : PTD/PTG juga boleh menggunakan LCP KMTT dalam menyediakan Laporan Siasatan Tanah dan kertas perakuan MMKN semasa memproses permohonan tanah.</p>
3.	Memberi kelulusan	<ul style="list-style-type: none"> • J/K OSC • JPN 	Merujuk LCP KMTT 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 - SAMB - Lain-lain agensi (selaras dengan senarai semak OSC) 	<ul style="list-style-type: none"> • Merujuk LCP KMTT untuk pemantauan keselarasan pemajuan dengan kebenaran merancang. • Memantau pelaksanaan langkah-langkah mitigasi yang dijalankan. • Merujuk LCP KMTT untuk kerja-kerja penguatkuasaan.

2.3 PIHAK MENYEDIA DAN MENGEMUKAKAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

Profesionalisme, tanggungjawab, akauntabiliti, serta integriti dalam semua hal yang berkaitan dengan penyediaan LCP KMTT 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 KMTT bagi permohonan kebenaran merancang tempoh terhad 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.
- d) Bagi mencapai perancangan yang bersepadu, penyediaan LCP KMTT perlu melibatkan input dan maklumat pelbagai kepakaran. Pengesahan terhadap hasil analisis yang khusus akan menjamin kesahihan maklumat dan mengukuhkan LCP KMTT 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 KMTT.



Persiaran Sungai Melaka, Bandar Hilir

2.4 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 KMTT yang dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang tempoh terhad hendaklah dicap menggunakan cap 'hidup' yang dikeluarkan oleh LPBM.
- 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.



Rajah 2.1: Contoh cap Perancang Bandar berdaftar yang dikeluarkan oleh LPBM (Manual LCP Edisi 2)

3.0 KATEGORI KEBENARAN MERANCANG TEMPOH TERHAD (KMTT)

3.1 KATEGORI KMTT

Kategori KMTT adalah merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Kebenaran Merancang Tempoh Terhad Negeri Melaka seperti berikut:-

a) Perubahan Material Penggunaan Bangunan.

Permohonan yang melibatkan perubahan material bangunan bagi perubahan kegunaan secara sementara dan tidak melibatkan perubahan struktur sama ada selaras atau tidak selaras dengan rancangan pemajuan sedia ada. Pemajuan ini akan melibatkan perubahan intensiti bangunan atau aktiviti sedia ada yang dibenarkan;

- i. Perubahan material kegunaan bangunan yang melibatkan premis kediaman di taman perumahan.
- ii. Perubahan material kegunaan bangunan yang melibatkan premis komersial di lot rumah kedai dan kedai pejabat.
- iii. Perubahan material kegunaan bangunan yang melibatkan bangunan industri.

b) Perubahan Material Penggunaan Tanah.

Permohonan yang melibatkan perubahan material tanah bagi pendirian struktur sementara sahaja di mana struktur tersebut boleh diberikan permit sementara pembinaan struktur:-

- i. Pemajuan/Aktiviti di atas tanah milik
- ii. Pemajuan/Aktiviti di atas tanah rezab kerajaan dan TOL/pajakan
- iii. Pemajuan/aktiviti di bawah talian rentis elektrik
- iv. Perubahan material kegunaan tanah bagi kegiatan industri

c) Pemajuan Infrastruktur.

Pembangunan infrastruktur bagi menyokong keperluan penduduk dan mengoptimumkan penggunaan bangunan atau tanah sedia ada.

- i. Menara Telekomunikasi di kawasan sekolah, masjid, institusi pendidikan, rumah ibadat, tanah pertanian dan lain-lain; dan
- ii. Papan tanda besar (billboard) atau iklan berstruktur yang dipadang di atas tanah TOL/ tanah kerajaan dan tanah individu.

d) Pemajuan Aktiviti Pertanian yang dijalankan di atas tanah pertanian persendirian dan tanah yang diberikan TOL/ Pajakan Tanah Rezab.

Pemajuan aktiviti pertanian termasuk penternakan dan akuakultur yang dijalankan di atas tanah pertanian dan tanah yang diberikan kebenaran untuk dimajukan oleh tuan tanah, tanah TOL atau di atas tanah rezab yang diberi pajakan boleh dipohon di bawah KM Tempoh Terhad dengan syarat-syarat tertentu

4.0 KANDUNGAN LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN

4.1 BAHAGIAN A: PERAKUAN PERUNDING

Bahagian ini merupakan pernyataan perakuan oleh perunding (Perancang Bandar berdaftar atau orang berkelayakan) yang menyediakan LCP KMTT 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 KMTT 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 sah, 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 LCP KMTT

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

Bil	Kandungan	Penerangan Ringkas [Sila nyatakan lampiran berkaitan (laporan/pelan) untuk penerangan terperinci]	Semakan dan Ulasan Jabatan
A	JUSTIFIKASI PEMAJUAN		
	i. Tujuan		
	ii. Latar belakang		
	iii. Konsep dan justifikasi		
B	PELAN LOKASI DAN PELAN TAPAK		
	i. Peta lokasi		
	ii. Pelan Tapak		
C	BUTIR-BUTIR HAK MILIK TANAH/BANGUNAN DAN SEKATAN		
	i. Hak milik Tanah		
	ii. Butir-butir Hak Milik Bangunan		
D	ANALISIS KEADAAN SEMASA TAPAK		
	a) Perihal Tanah		
	i. Guna tanah semasa		
	ii. Profil topografi		
	iii. Saliran dan perparitan		
	b) Butir-butir Bangunan		
	c) Infrastruktur, Utiliti & Kemudahan Awam		
	d) Potensi dan Halangan		
	i. Potensi		
	ii. Halangan		
E	CADANGAN PEMAJUAN		
	a) Konsep Pemajuan		
	b) Pelan Susun Atur		
	c) Analisis Cadangan Pemajuan		
	d) Rekabentuk		
	e) Aksesibiliti dan sirkulasi		
	f) Saliran dan perparitan (jika berkaitan)		
	g) Utiliti (Bekalan Elektrik, Air, Pembentungan & Telekomunikasi) (jika berkaitan)		
F	IMPAK CADANGAN PEMBANGUNAN		
	i. Impak Fizikal		
	ii. Impak Ekonomi		
	iii. Impak Infrastruktur/utiliti		
	iv. Impak Sosial		
	v. Impak Alam sekitar		

4.3 BAHAGIAN C: PENERANGAN, PERINCIAN DAN ANALISIS 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:

4.3 (a) Konsep dan Justifikasi Pemajuan

Justifikasi pemajuan hendaklah menerangkan tiga perkara berikut:

- i. Tujuan
Penerangan berkenaan tujuan penyediaan LCP KMTT.
- ii. Latar Belakang
Penerangan mengenai latar belakang tapak.
- iii. Konsep dan Justifikasi
Penerangan mengenai justifikasi cadangan pemajuan untuk dijadikan asas bagi pertimbangan pemberian KMTT.

4.3 (b) Pelan Lokasi dan Pelan Tapak

Bagi menggambarkan dan memudahkan pengenalanpastian kedudukan tapak cadangan, pelan lokasi dan pelan tapak hendaklah disediakan dan dimasukkan dalam LCP KMTT;

i. 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:

- Berskala 1:10000 – 1:50000;
- Menandakan tanda arah utara dalam pelan;
- Menandakan kedudukan lot cadangan dengan taman perumahan, bandar, pekan, lebuh raya, jalan-jalan utama dan sebarang pembangunan fizikal sekitarnya termasuk pembangunan komited; dan;
- Menandakan tiang km (kilometre post) bagi memudahkan pengenalanpastian tapak, jika berkaitan.

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

ii. Pelan Tapak

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

- Tapak cadangan dengan lot-lot bersempadan berserta nombor lot berdasarkan pelan syit piawai, rezab jalan dan pembangunan bersempadan (termasuk pembangunan komited);
- Koordinat;
- Skala yang bersesuaian; dan
- tanda arah utara dan arah kiblat

4.3 (c) Butir-Butir Hak Milik Tanah/Bangunan dan Sekatan

i. Hak Milik Tanah;

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

- Butiran pemilik tanah;
- Jenis dan nombor hak milik;
- Nombor lot;
- Luas tanah;
- Taraf pegangan;
- Kategori penggunaan tanah;
- Syarat-syarat nyata;
- Sekatan-sekatan lain ke atas tanah; dan
- Lain-lain maklumat berkaitan tanah seperti bayaran hasil tanah tahunan, kawasan rezab Melayu atau rezab orang asli dan sebagainya.

Penerangan mengenai hak milik tanah hendaklah disokong dengan dokumen berikut:

- Salinan hakmilik tanah dan carian rasmi (6 bulan)
- Surat wakil kuasa (PA) dan profil syarikat sekiranya pemohon dan pemilik tanah adalah berlainan.
- Surat perakuan kebenaran laluan yang telah disahkan.
- Salinan resit hasil tanah dan cukai pintu atau surat pengesahan cukai taksiran terkini.
- 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 (jika berkaitan).
- Bagi permohonan yang tiada hak milik individu perlu sertakan perjanjian jual beli atau hak milik bukan individu (block title) (jika berkaitan).
- 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 (jika berkaitan).

ii. 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 (d) Analisis Keadaan Semasa Tapak

a) Perihal tanah

Perihal tanah merangkumi enam aspek utama iaitu guna tanah semasa, profil topografi 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.
 - ii. Profil topografi (hanya melibatkan permohonan di atas tanah/tapak kosong)
 - 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.
 - iii. Saliran dan perparitan (jika berkaitan).
 - Penerangan mengenai rangkaian saliran 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 saliran dan perparitan.

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

c) Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam (hanya melibatkan permohonan di atas tanah/ tapak kosong)

- 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.

d) **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 (e) Cadangan Pemajuan


a) **Konsep Pemajuan**

Penerangan mengenai konsep cadangan 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 AO atau A1 dengan menunjukkan perkara-perkara berikut:

- Tajuk menjelaskan jenis pemajuan dan lot yang berkenaan;
- Skala di antara 1:200 hingga 1:1500 dengan 'state grid' yang menunjukkan koordinat sebenar sempadan tapak daripada JUPEM dan nombor syit piawai;
- Peta lokasi dan pelan tapak;
- Tanda utara, arah kiblat dan skala;
- Jadual komponen pemajuan mengikut kod warna perancangan yang ditetapkan dengan pengiraan terperinci dalam petunjuk;
- Jadual pengiraan kepadatan, nisbah plot, kawasan plinth dan ketinggian bangunan; (jika berkaitan)
- Garisan anjakan bagi pemajuan yang melibatkan pendirian bangunan;
- Pertalian cadangan pemajuan dengan jalan, perparitan dan kemudahan awam sedia ada dan komited di atas tanah yang bersempadan;
- Akses yang sah dari tapak ke jalan utama;
- Garisan kontur mengikut sela di antara 1 hingga 5 meter; (jika berkaitan)
- Sistem sirkulasi jalan raya termasuk persimpangan dan lebar semua jalan baru yang dicadangkan untuk dibina atau dirizabkan; (jika berkaitan)
- Sistem perparitan yang dicadangkan termasuk 'final discharge point' serta kolam takungan mengikut Garis Panduan MSMA; (jika berkaitan)
- Tapak kemudahan bekalan air termasuk lokasi tangki air; (jika berkaitan)
- Tapak kemudahan bekalan elektrik termasuk pencawang elektrik dan talian penghantaran elektrik/kabel;
- Garisan bangunan, anjakan daripada bangunan bersebelahan, rizab jalan, sungai, pantai, rizab utiliti dan sempadan lot;
- Keluasan dan kegunaan yang dicadangkan bagi setiap tingkat bangunan untuk pemajuan pendirian bangunan jenis komersial dan perindustrian; (jika berkaitan)
- Susunan tempat letak kenderaan;

- 
- xviii. Kawasan lapang dan rekreasi serta jadual pengiraan; (jika berkaitan)
 - xix. Cadangan aras tapak dan jika dikehendaki oleh pihak berkuasa perancang tempatan, aras tapak kawasan sekitarnya; (jika berkaitan)
 - 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.

c) Analisis Cadangan Pemajuan;

Penerangan mengenai cadangan guna tanah dan kesesuaiannya dengan tapak serta keselarasannya dengan peruntukan rancangan tempatan daripada aspek berikut;

- Komponen pemajuan- penerangan mengenai komponen pemajuan yang dicadangkan.

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).


e) Aksesibiliti dan Sirkulasi

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

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).

g) Utiliti (hanya melibatkan permohonan di atas tanah/tapak kosong. Namun jika terdapat pertambahan penduduk, perlu mendapatkan ulasan agensi bagi material penggunaan bangunan);


- 
- i. Bekalan air (hanya melibatkan permohonan di atas tanah/tapak kosong. Namun jika terdapat pertambahan penduduk, perlu mendapatkan ulasan agensi bagi material penggunaan bangunan)
 - 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
 - ii. Sistem pemetungan (hanya melibatkan permohonan di atas tanah/tapak kosong. Namun jika terdapat pertambahan penduduk, perlu mendapatkan ulasan agensi bagi material penggunaan bangunan).
 - Cadangan sistem pemetungan hendaklah menurut akta, peraturan, kaedah dan garis panduan yang digariskan.
 - 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 Pemetungan yang dilantik.
 - Bagi pemajuan yang melibatkan ≤ 150 PE, boleh menggunakan sistem pemetungan sedia ada di sekitar (sekiranya ada) dan hendaklah ditunjukkan lokasinya dalam pelan cadangan.
 - iii. Sistem telekomunikasi
 - Penyediaan cadangan kemudahan dan infrastruktur telekomunikasi hendaklah mengikut garis panduan Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM).

4.3.6 (f) Impak Cadangan Pembangunan

LCP KMTT 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. 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. Penilaian impak ini boleh merangkumi aspek-aspek seperti:

- i. Impak fizikal

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap keadaan fizikal kawasan.



ii. Impak ekonomi

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap ekonomi kawasan.

iii. Impak infrastruktur/utiliti

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

iv. Impak sosial

Penerangan mengenai impak sosial cadangan pemajuan terhadap individu dan komuniti setempat dari segi aktiviti, kualiti dan kesejahteraan hidup.

v. Impak alam sekitar

Penerangan mengenai impak cadangan pemajuan terhadap alam sekitar.

Diterbitkan oleh
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Melaka
(PLANMalaysia Melaka)
Bahagian Kawalan Perancangan
Tahun 2023