
**GARIS PANDUAN TERHADAP PEMUNYA TANAH BERDAMPINGAN
YANG LAYAK MENGEMUKAKAN BANTAHAN/PANDANGAN
(KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) 1970) DI
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**



**JABATAN PERANCANG BANDAR
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR**



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

Edisi Pertama

© Hak Cipta Terpelihara 2007 JPRB, DBKL

Data dan maklumat yang terkandung di dalam garis panduan ini adalah hak milik Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Tidak dibenarkan membuat salinan, fotokopi, rakaman, melalui rangkaian komputer, storan atau sistem capaian semula mana-mana bahagian di dalam penerbitan ini kecuali mendapat keizinan bertulis daripada pihak Jabatan Perancang Bandar , DBKL.

Julai 2007

ISI KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Matlamat
- 1.2 Objektif

2.0 Skop Panduan

- 2.1 Pemunya Tanah Berdaftar Berdampingan Yang Layak
- 2.2 Jenis-Jenis Permohonan Kebenaran Perancangan Yang Terlibat
- 2.3 Definisi Kaedah-Kaedah Pelawaan Bantahan/Pandangan Di Bawah Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.

3.0 Definisi

- 3.1 Kaedah 5
- 3.2 Kaedah 7

4.0 Jenis Permohonan

- 4.1 Jenis Permohonan terlibat dengan Kaedah 5, Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.
- 4.2 Jenis Permohonan terlibat dengan Kaedah 7, Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.

5.0 Pemunya Tanah Berdampingan

6.0 Penutup

Lampiran

SINGKATAN

LPP : **Laporan Penilaian Perancangan**
J/KPB : **Jawatankuasa Perancang Bandar**

Bab	
1.0	PENDAHULUAN

1.1 Matlamat

Garis panduan ini disediakan untuk membantu dan menjelaskan kriteria yang diperlukan oleh pemunya tanah berdaftar yang berdampingan bagi proses pelawaan Bantahan/Pandangan Kaedah 5 dan Kaedah 7 dalam permohonan perancangan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

1.2 Objektif

- i. Mendefinisikan kaedah-kaedah pelawaan bantahan/pandangan di bawah Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.
- ii. Mengenalpasti jenis-jenis permohonan kebenaran perancangan yang terlibat dengan kaedah-kaedah pelawaan bantahan/pandangan di bawah Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.
- iii. Mengenalpasti pemunya tanah berdaftar berdampingan yang layak atau terlibat dengan kaedah-kaedah pelawaan bantahan/pandangan di bawah Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.

Bab	
2.0	SKOP PANDUAN

Skop Panduan ini adalah berasas kepada tujuan dan objektif yang telah ditentukan terlebih dahulu yang merangkumi aspek tertentu iaitu :

2.1 DEFINISI KAEDAH-KAEDAH PELAWAAN BANTAHAN/PANDANGAN DI BAWAH KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) 1970.

Skop ini akan menjelaskan Kaedah 5 dan Kaedah 7 Pelawaan bantahan Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970 yang dilaksanakan mengikut peruntukan Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267)

2.2 JENIS-JENIS PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN YANG TERLIBAT

Skop ini akan melihat jenis-jenis permohonan yang terlibat dengan pelawaan bantahan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur seperti yang telah ditetapkan dalam Manual Prosuder Kerja ISO.

2.3 PEMUNYA TANAH BERDAFTAR BERDAMPINGAN YANG LAYAK

Kenyataan berkaitan dengan pemunya tanah yang layak melakukan bantahan perlu diperincikan agar tidak berlaku kekeliruan dikalangan pemunya tanah berdaftar ketika proses pelawaan bantahan/pandangan dilakukan.

Bab	
3.0	DEFINISI

3.1 Kaedah 5

Kaedah 5 adalah dibawah Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970, dibawah Ordinan No. 46 (Kuasa-Kuasa Perlu) Darurat 1970. Kaedah ini mula berkuatkuasa pada 1 Oktober 1970. Kaedah 5 adalah **suatu peruntukan undang-undang yang mengkehendaki Datuk Bandar merujuk kepada pemunya tanah berdaftar bersempadan untuk mempelawa bantahan terhadap permohonan Kebenaran Perancangan yang melibatkan penukaran zon guna tanah dan atau penambahan ketumpatan kediaman.**

Pada tahun 1994, Sub Kaedah 5(3) ini telah dipinda dan dinamakan Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) (Pindaan) 1994. Sub Kaedah 5(3) Kaedah 1970 dipinda seperti berikut :

“Jika Datuk Bandar berpendapat bahawa cadangan pembangunan itu adalah sesuai dan boleh, tertakluk kepada siasatan lanjut dipertimbangkan, maka Datuk Bandar hendaklah memberi notis melalui iklan dalam dua surat khabar Tempatan, satu daripadanya hendaklah dalam bahasa kebangsaan mengenai cadangan pembangunan itu dan hak untuk membuat bantahan oleh pemunya-pemunya tanah yang berdaftar yang layak untuk membuat bantahan.”

3.2 Kaedah 7

Kaedah 7 adalah salah satu daripada Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970 di bawah Ordinan No. 46 (Kuasa-Kuasa Perlu) Dharurat, 1970. Kaedah ini mula berkuatkuasa pada 1 Oktober 1970 dan kini dilaksanakan mengikut Peruntukan Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267).

Kaedah 7 ialah **suatu peruntukan undang-undang yang memberi kuasa kepada Datuk Bandar untuk membuat rujukan kepada mana-mana pertubuhan, persatuan atau orang perseorangan bagi mendapatkan pandangan mereka semasa menimbang sesuatu permohonan Kebenaran Perancangan.**

Pelawaan pandangan di bawah proses Kaedah 7 dijalankan dengan memaklumkan pemunya-pemunya tanah berdaftar yang bersempadan untuk mendapatkan pandangan mereka terhadap permohonan kebenaran perancangan yang dikemukakan.

Bab	
4.0	JENIS - JENIS PERMOHONAN

4.1 Jenis permohonan terlibat dengan Kaedah 5, Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.

4.1.1 Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Pecahan Sempadan/ Penyatuan Tanah Yang Melibatkan Penukaran Zon Gunatanah dan/ atau Penambahan Kepadatan Kediaman

Proses permohonan kebenaran perancangan bagi pecahan sempadan/penyatuan tanah (rujuk lampiran 1) yang melibatkan permohonan-permohonan berikut :

- i. Penukaran zon gunatanah ;
- ii. Penambahan kepadatan kediaman.

Proses ini **TIDAK** digunapakai bagi permohonan :

- i. Untuk kegunaan institusi atau keagamaan yang diurus oleh pihak Kerajaan, agensi Kerajaan atau badan-badan kebajikan yang berdaftar.
- ii. Pembangunan kediaman dengan kepadatan kediaman tidak melebihi 400 o.s.e bagi Rizab MAS Kampung Baru dan pembangunan kediaman dengan kepadatan kediaman tidak melebihi 200 o.s.e bagi Rizab Melayu Kampung Datuk Keramat.

4.1.2 Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Penukaran Zon Gunatanah dan/ Atau Penambahan Kepadatan Kediaman

Proses permohonan kebenaran perancangan (rujuk lampiran 2) ini melibatkan :

- i. Penukaran zon gunatanah dan/atau
- ii. Penambahan kepadatan kediaman

Proses ini **TIDAK** digunapakai bagi permohonan:

- i. Untuk kegunaan institusi atau keagamaan yang diurus oleh pihak Kerajaan, agensi Kerajaan atau badan-badan kebajikan yang berdaftar.
- ii. Bangunan tadika atau taska yang dikendalikan oleh individu.
- iii. Penukaran sementara kegunaan bangunan yang tidak melibatkan penukaran zon guna tanah.
- iv. Pembangunan kediaman dengan kepadatan kediaman tidak melebihi 400 o.s.e bagi Rizab MAS Kampung Baru dan pembangunan kediaman dengan kepadatan kediaman tidak melebihi 200 o.s.e bagi Rizab Melayu Kampung Datuk Keramat.

4.1.3 Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Penukaran Sementara Guna Bangunan/Gunatanah

Proses permohonan kebenaran perancangan (rujuk lampiran 3) ini melibatkan penukaran sementara guna bangunan/ gunatanah dengan keluasan melebihi 5,000 kaki persegi.

4.2 Jenis Permohonan terlibat dengan Kaedah 7, Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) 1970.

4.2.1 Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Penukaran Zon Gunatanah

Proses permohonan kebenaran perancangan (rujuk lampiran 4) ini melibatkan penukaran zon guna tanah bagi pembangunan jenis institusi yang diuruskan oleh Kerajaan atau agensi Kerajaan atau badan-badan kebajikan berdaftar termasuk :

- i. Rumah Kebajikan
- ii. Rumah Persatuan
- iii. Rumah Ibadat
- iv. Asrama
- v. Bangunan Rekreasi, dan
- vi. Bangunan Tadika/Taska yang dikendalikan oleh individu.

4.2.2 Permohonan Kebenaran Perancangan Bagi Penukaran Sementara Guna Bangunan Sedia Ada/ Bangunan Baru Berbentuk Sementara/ Gunatanah

Proses permohonan kebenaran perancangan (rujuk lampiran 5) ini melibatkan penukaran sementara guna bangunan sedia ada/ bangunan baru berbentuk sementara/ gunatanah dengan keluasan **TIDAK** melebihi 5,000 kaki persegi.

Bab

5.0

PEMUNYA TANAH BERDAMPINGAN

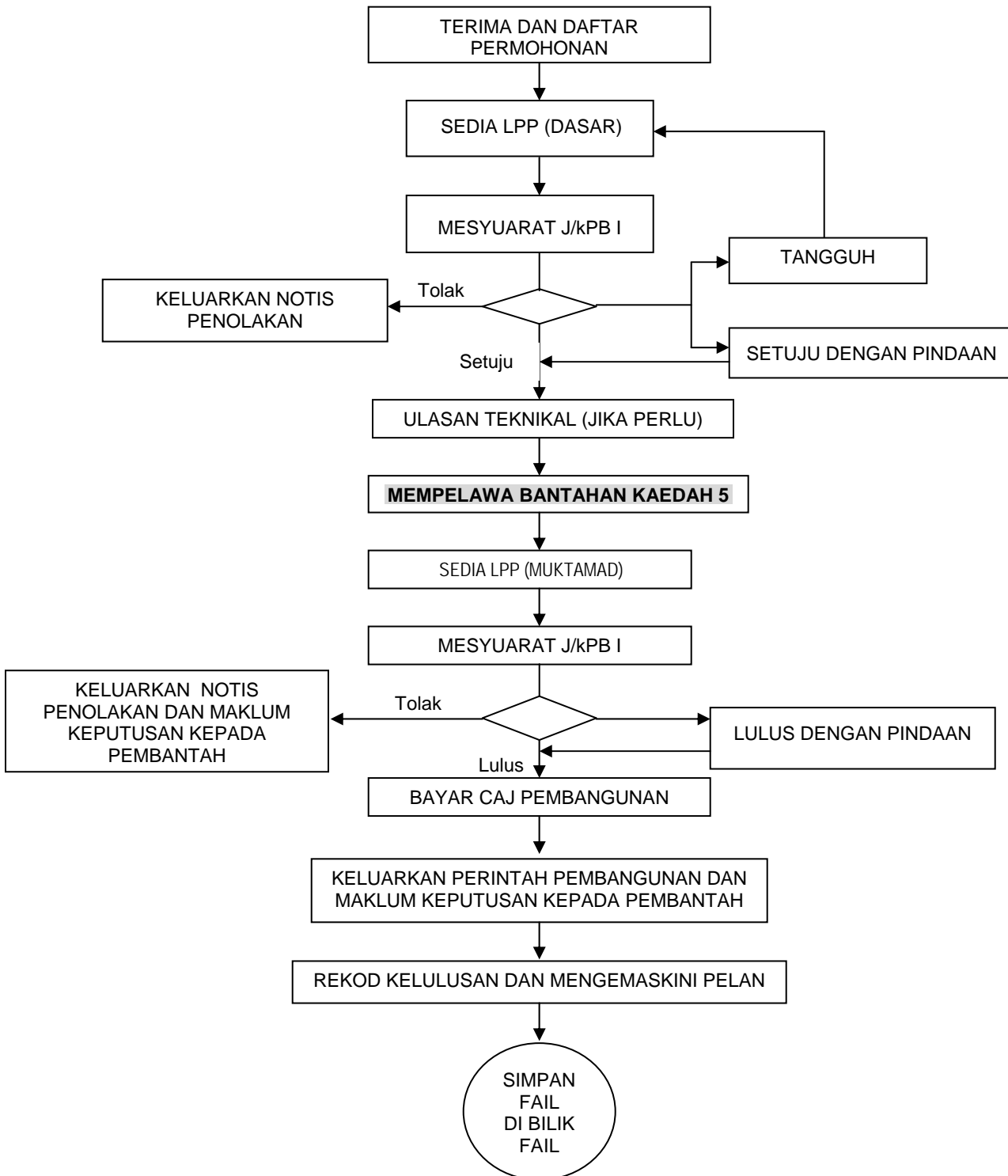
Pemunya Tanah Berdaftar yang berdampingan mengikut (Kaedah 5(3), Kaedah-Kaedah Rancangan (Pembangunan) (Pindaan) 1970) adalah seperti berikut :

- I. Pemunya-pemunya tanah berdaftar yang bersempadan dengan tanah yang permohonan itu berkaitan. (Rujuk lampiran 6)
- II. Pemunya-pemunya tanah berdaftar yang dipisahkan oleh mana-mana jalan, lorong, parit atau tanah rezab yang mempunyai kelebaran tidak melebihi 20 meter dan tanah-tanah itu mungkin bersempadan dengan tanah yang berkaitan dengan permohonan tersebut sekiranya tanah-tanah berkenaan tidak dipisahkan oleh jalan, lorong, parit atau tanah rezab demikian; dan (Rujuk lampiran 7)
- III. Pemunya-pemunya tanah berdaftar yang mempunyai tanah yang terletak dalam jarak 200 meter dari sempadan tanah yang permohonan itu berkaitan jika, jalan masuk ke tanah yang permohonan itu berkaitan adalah jalan mati dan pemunya-pemunya tanah berdaftar menggunakan jalan mati yang sama. (Rujuk lampiran 8)

LAMPIRAN

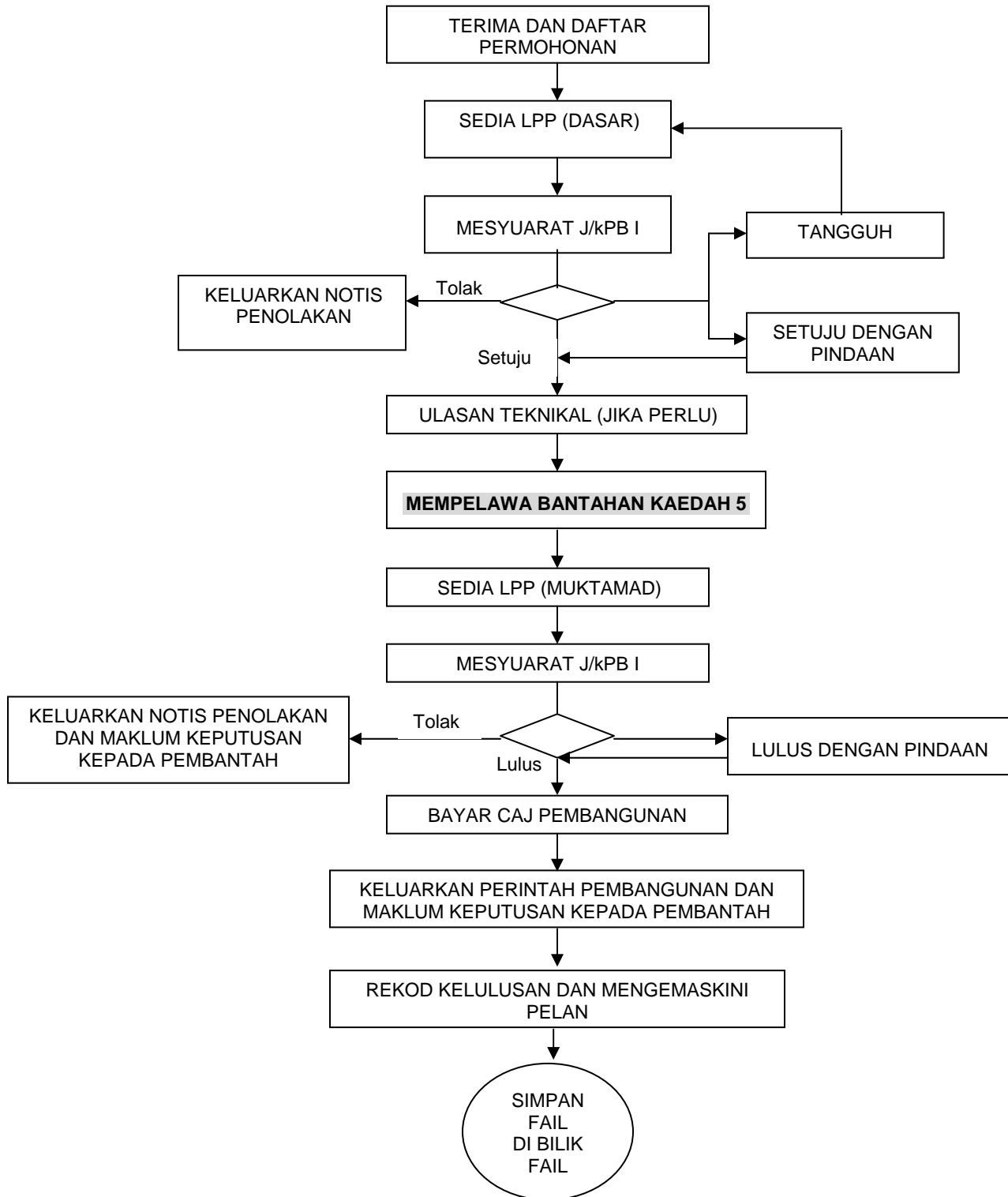
LAMPIRAN 1

PROSES PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PECAHAN SEMPADAN / PENYATUAN TANAH YANG MELIBATKAN PENUKARAN ZON GUNA TANAH DAN / ATAU PENAMBAHAN KEPADATAN KEDIAMAN (KAEDAH 5, KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) (PINDAAN) 1994)



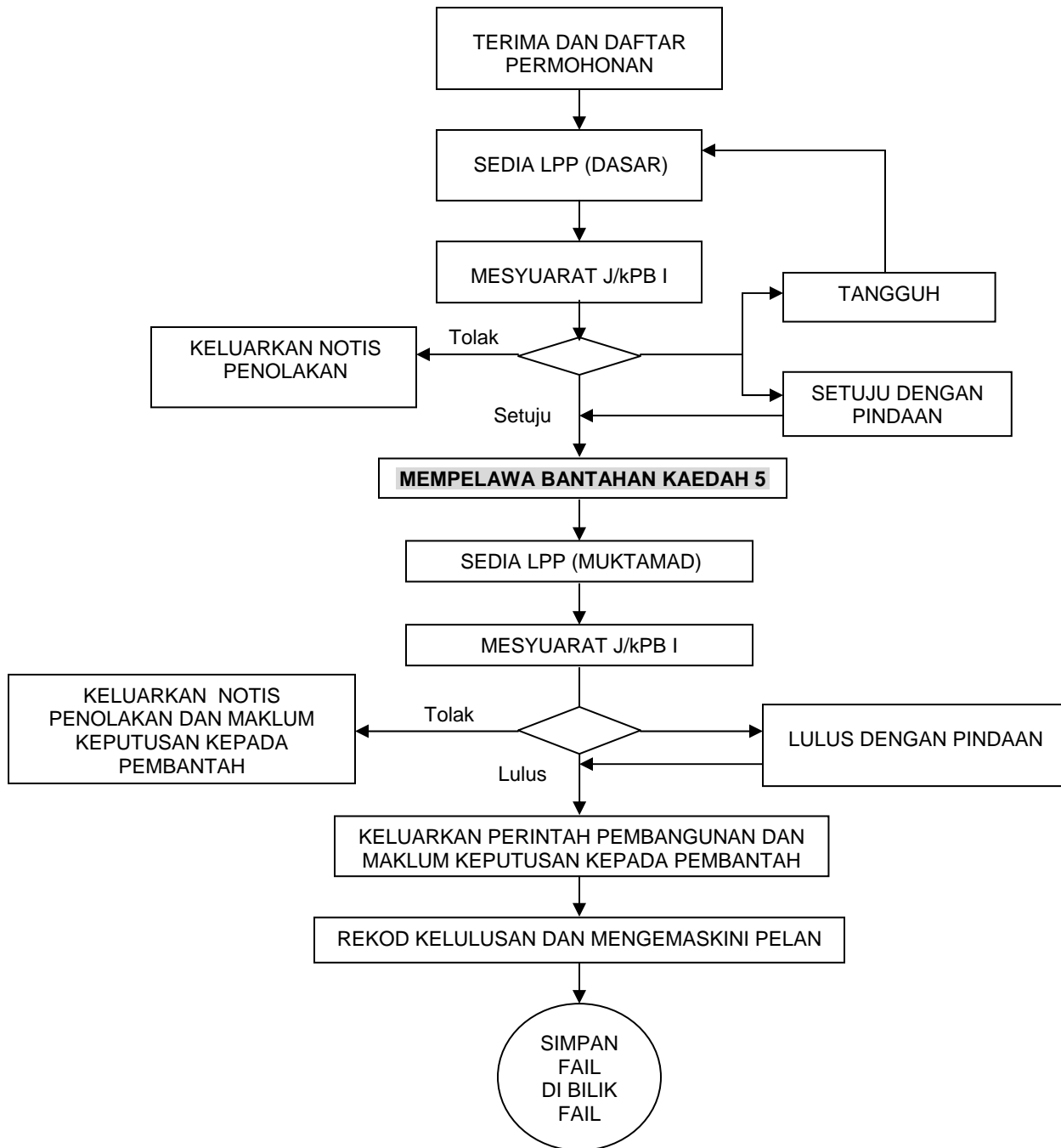
LAMPIRAN 2

PROSES PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PENUKARAN ZON GUNA TANAH DAN/ATAU PENAMBAHAN KEPADATAN KEDIAMAN ((KAEDAH 5, KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) (PINDAAN) 1994)



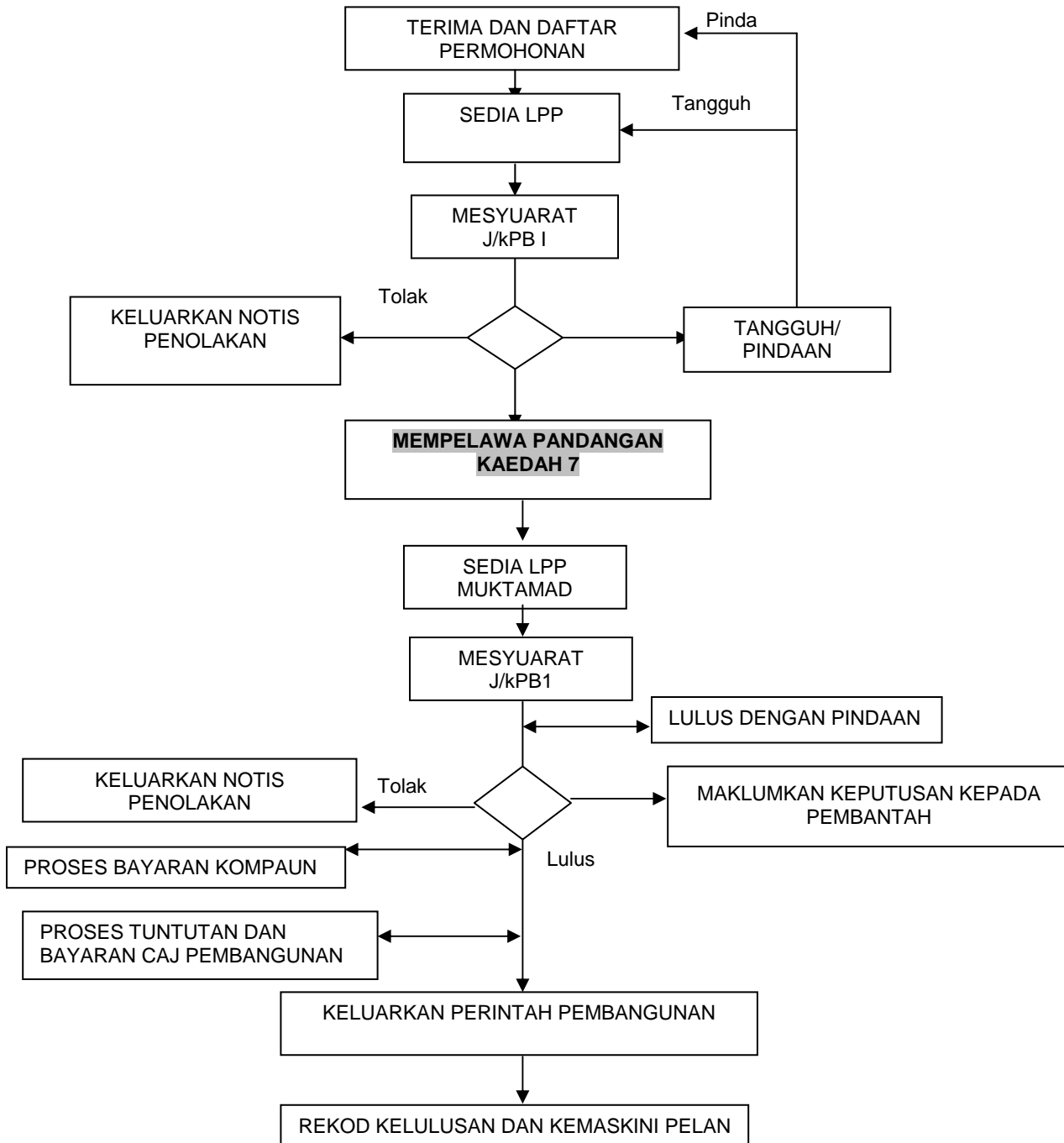
LAMPIRAN 3

PROSEDUR PEMROSESAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PENUKARAN SEMENTARA GUNA BANGUNAN / GUNA TANAH ((KAEDAH 5, KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) (PINDAAN) 1994)



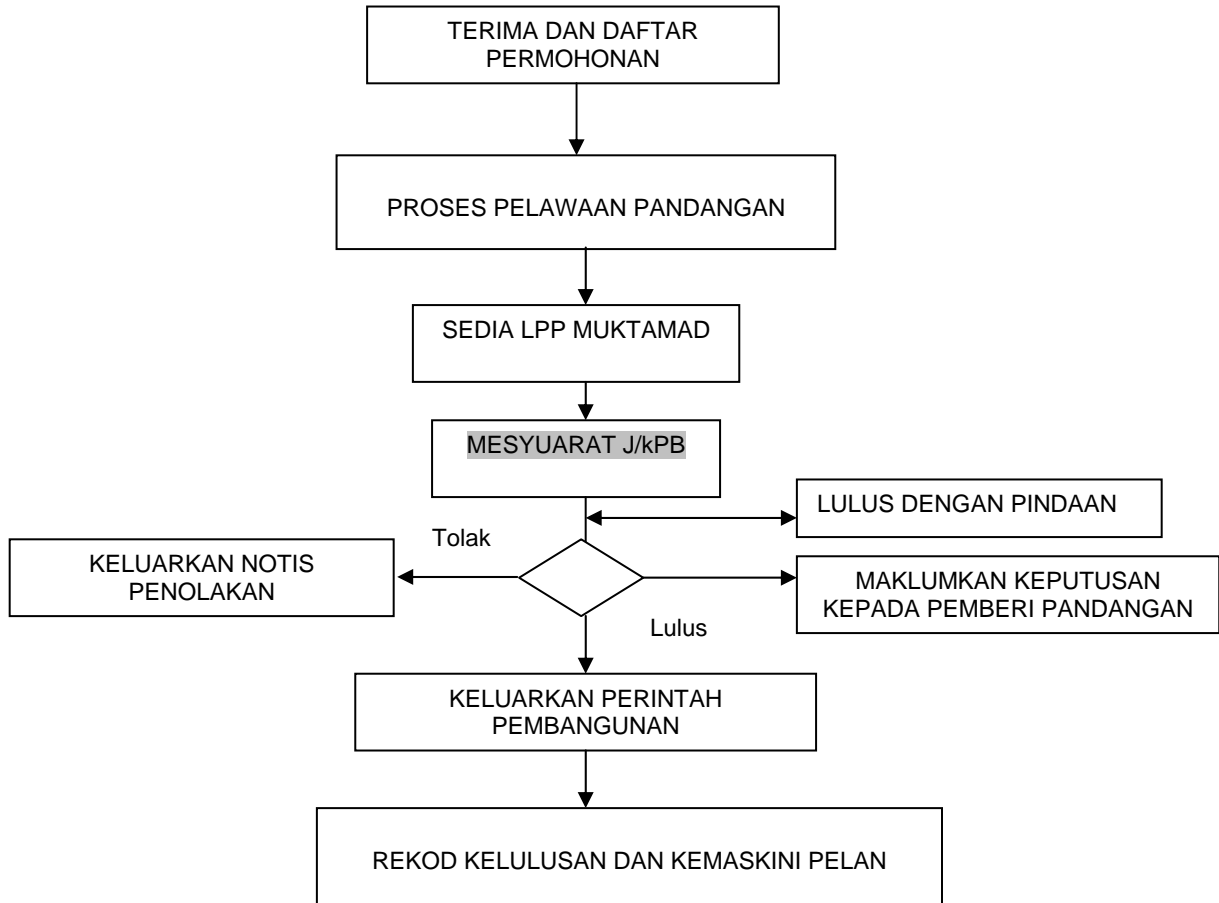
LAMPIRAN 4

PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PENUKARAN ZON GUNATANAH, KAEDAH 7 (KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) 1970)



LAMPIRAN 5

PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PENUKARAN SEMENTARA GUNA BANGUNAN SEDIA ADA/ BANGUNAN BARU BERBENTUK SEMENTARA/ GUNATANAH, KAEDAH 7 (KAEDAH-KAEDAH RANCANGAN (PEMBANGUNAN) 1970)



LAMPIRAN 6

Pemunya-pemunya tanah berdaftar yang bersempadan dengan tapak cadangan

