

PANDUAN PELAKSANAAN  
**PENGECUALIAN  
KEBENARAN MERANCANG**

**ExPA** - *EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL*



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA  
SEMENANJUNG MALAYSIA  
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

Diterbitkan di Malaysia oleh :  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia  
(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa cara, elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Ketua Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

ISBN 978-983-2839-23-1



Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia  
(Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan)  
Tingkat 15 Wisma Tun Sambanthan,  
Jalan Sultan Sulaiman,  
50000 Kuala Lumpur

<http://www.townplan.gov.my>



## PRAKATA

Makmal Pembangunan Hartanah (MPH) yang diadakan oleh Unit PEMANDU, Jabatan Perdana Menteri (JPM) pada 1 Mac hingga 9 April 2010 telah memperakukan inisiatif Pengecualian Kebenaran Merancang (ExPA- Exemption from Planning Approval) sebagai salah satu daripada 22 inisiatif bagi mempermudah prosedur dan mempercepatkan proses permohonan pembangunan hartanah. Pasukan petugas khas yang ditubuhkan di bawah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia telah memperhalusi cadangan-cadangan MPH tersebut melalui beberapa siri percambahan fikiran dan bengkel yang telah diadakan bersama pelbagai agensi dan jabatan teknikal serta badan profesional. Pasukan petugas khas ini telah merumuskan dan bersetuju bahawa pengecualian kebenaran merancang diberikan kepada lima aktiviti pemajuan dan di masukkan di dalam peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) iaitu di bawah subseksyen 19(2) Akta 172.

Panduan Pelaksanaan ini telah disediakan untuk memperjelaskan jenis-jenis pemajuan yang dikecualikan daripada kebenaran merancang serta proses dan prosedur yang terlibat bagi membantu Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT), pemilik tanah dan juga pemohon di dalam pelaksanaannya.



## PENGHARGAAN

Jabatan ingin merakamkan ucapan terima kasih di atas usaha, masa dan tenaga serta kerjasama yang telah di berikan sepenuhnya oleh pasukan petugas khas yang telah ditubuhkan di bawah inisiatif Pengecualian Kebenaran Merancang (ExPA) terdiri daripada JPBD Negeri Melaka, JPBD Negeri Selangor, JPBD Negeri Perak, JPBD Negeri Kelantan, Bahagian Rancangan Pembangunan JPBD Semenanjung Malaysia, Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah, Majlis Perbandaran Pasir Gudang, Majlis Perbandaran Pulau Pinang, Bahagian Koridor Infrastruktur Dan Impak Sosial Negeri Melaka, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan, JPBD Semenanjung Malaysia selaku urus setia pasukan petugas khas.

Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada pertubuhan profesional yang terdiri daripada Lembaga Perancang Bandar Malaysia (LPBM), Pertubuhan Perancang Malaysia (MIP), Lembaga Arkitek Malaysia (LAM), Pertubuhan Arkitek Malaysia (PAM), Lembaga Jurutera Malaysia (LJM), Lembaga Jurukur Tanah, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA), dan National House Buyers Association (HBA) yang telah terlibat secara langsung di dalam proses sindikasi dan percambahan fikiran yang dijalankan.

PANDUAN PELAKSANAAN  
**PENGECUALIAN  
KEBENARAN MERANCANG**

**ExPA** - *EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL*

# ISI KANDUNGAN

<b>1.0</b>	<b>LATAR BELAKANG</b>	<b>1</b>
1.1	Keperluan Perundangan	1
<b>2.0</b>	<b>OBJEKTIF</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>PRINSIP UTAMA PENGECCUALIAN KEBENARAN MERANCANG</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>CADANGAN PEMAJUAN YANG BOLEH DIKECCUALIKAN KEBENARAN MERANCANG</b>	
4.1.	Pendirian, Perobohan, Pendirian Semula Atau Pengubahan Satu Unit Rumah Kediaman Sesebuah	4
4.2	Pendirian, Perobohan, Pendirian Semula Atau Pengubahan Satu Unit Bangunan Industri Ringan Sesebuah	5
4.3	Pendirian, Perobohan, Pendirian Semula Atau Pengubahan Suatu bangunan Harta Bersama Dalam Kawasan Perumahan Strata	6
4.4	Pengubahan Untuk Menaik Taraf dan Membaikpulih Fasad Bangunan	8
4.5	Pendirian, Perobohan, Pendirian Semula Atau Pengubahan Suatu Bangunan Utiliti	8
<b>5.0</b>	<b>PROSEDUR DAN PROSES PELAKSANAAN</b>	<b>10</b>
5.1	Keperluan Dokumen Untuk Pemajuan Pengeccualian Kebenaran Merancang	10
5.2	Peranan Orang Yang Berkelayakan Mengemukakan Permohonan	14

## SENARAI RAJAH

Rajah 5.1

Proses Kerja Permohonan Pelan Bangunan Bagi Pemajuan Yang Dikeccualikan Kebenaran Merancang

11

## CONTOH BORANG EXPA

## LAMPIRAN

Guidelines For Siting and Zoning of Industries

## 1.1 | KEPERLUAN PERUNDANGAN

Kebenaran merancang ialah alat kawalan perancangan yang digunakan oleh PBPT dalam melaksanakan pengawalan perancangan ke atas setiap pembangunan. Merujuk kepada subseksyen 2(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) kebenaran merancang ditafsirkan sebagai ‘kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan’.

Subseksyen 19(1) memperuntukkan ‘tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan (PBT), boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya...’

Proses kebenaran merancang adalah penting untuk menentukan bahawa cadangan pemajuan yang akan dibangunkan dapat mewujudkan persekitaran yang teratur, selamat dan terpelihara. Prosedur kebenaran merancang dibawah peruntukan seksyen 21, Akta 172 menghendaki pemohon mengemukakan dokumen, pelan dan fi yang telah ditetapkan oleh PBPT bagi mendapatkan kelulusan bagi apa-apa cadangan pemajuan yang hendak dijalankan ke atas sesuatu tanah atau bangunan.

Pemajuan pula ditafsirkan sebagai ‘menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan tanah atau bangunan, memecah sempadan tanah dan mencantumkan tanah’.

Meskipun Akta 172 telah memperuntukkan bahawa setiap pemajuan yang dimulakan, diusahakan, atau dijalankan hendaklah mendapat kebenaran merancang terlebih dahulu, namun Akta 172 telah memberi pengecualian kebenaran merancang kepada beberapa bentuk atau jenis pemajuan seperti yang tertakluk di bawah peruntukan subseksyen 19(2) Akta 172.

Pada masakini amalan proses kebenaran merancang dijalankan di dua peringkat iaitu :

- i) Kebenaran merancang (KM) peringkat pelan susun atur/ pelan induk; dan
- ii) Kebenaran merancang (KM) pendirian bangunan.

Bagi mempercepatkan proses pembangunan hartanah dan menambahbaik sistem penyampaian perkhidmatan serta bersesuaian dengan senario pembangunan semasa, proses kelulusan bagi pembangunan hartanah perlulah dipermudahkan. Makmal Pembangunan Hartanah telah memperakukan pengecualian kebenaran merancang sebagai salah satu daripada 22 Inisiatif untuk mempercepatkan tempoh masa bagi kelulusan, menambahbaik prosedur dan menyelaras proses permohonan pembangunan hartanah. Pengecualian proses kebenaran merancang mendirikan bangunan bagi sesetengah aktiviti pemajuan tertentu adalah salah satu usaha ke arah itu. Walau bagaimanapun, kelulusan kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur masih lagi diperlukan.

Inisiatif pengecualian kebenaran merancang bertujuan untuk :

- i. mempercepatkan proses pembangunan hartanah terutama bagi pemajuan yang mudah dan *straight forward*;
- ii. menambahbaik prosedur permohonan kelulusan dengan mengurangkan proses yang berlapis dan berulang; dan
- iii. meningkatkan keberkesanan gunatenaga PBT dan agensi kerajaan.



*Penambahbaikan proses dan prosedur permohonan kelulusan dapat menggalak dan menggiatkan lagi sektor pembinaan dan pembangunan hartanah serta menarik lebih ramai pelabur.*



Prinsip utama yang digunakan di dalam menetapkan jenis pemajuan yang boleh dipertimbangkan untuk pengecualian kebenaran merancang adalah seperti berikut :-

- i. Cadangan pemajuan telah mendapat kelulusan kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur/ pelan induk;
- ii. Cadangan pemajuan adalah selaras dengan Rancangan Tempatan;
- iii. Cadangan pemajuan tidak melibatkan kawasan alam sekitar yang sensitif atau kawasan warisan;
- iv. Kawasan pemajuan telah mempunyai rangkaian infrastruktur dan utiliti terutamanya bekalan elektrik, bekalan air dan telah ada jalan masuk/ akses ke tapak;
- v. Perihal tanah seperti tukar syarat, pecah sempadan, cantuman, pecah bahagian atau pengambilan balik tanah telah diselesaikan; dan
- vi. Tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak.



Bagi menetapkan aktiviti-aktiviti yang boleh dikecualikan daripada kebenaran merancang, beberapa sindikasi telah dijalankan bersama pihak-pihak berkepentingan seperti pihak berkuasa tempatan, jabatan dan agensi teknikal, pertubuhan-pertubuhan profesional serta persatuan pemaju perumahan. Selaras dengan cadangan yang telah dikemukakan oleh Makmal Pembangunan Hartanah serta berasaskan prinsip-prinsip utama yang ditetapkan, jenis-jenis pemajuan yang boleh diberikan pengecualian kebenaran merancang adalah seperti berikut :-

1. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit rumah kediaman sesebuah.
2. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit bangunan industri ringan sesebuah.
3. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata.
4. Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan.
5. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti.

Bagi tujuan penyelarasan pemakaian di semua peringkat negeri dan pihak berkuasa tempatan, aktiviti pemajuan yang dikecualikan daripada kebenaran merancang ini akan dimasukkan sebagai sebahagian daripada cadangan pindaan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) yang sedang dilaksanakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia. Pengecualian kebenaran merancang ini hendaklah tertakluk kepada ciri-ciri bagi setiap aktiviti pemajuan tersebut.

#### **4.1 | PENDIRIAN, PEROBOHAN, PENDIRIAN SEMULA ATAU PENGUBAHAN SATU UNIT RUMAH KEDIAMAN SESEBUAH**

Pemajuan ini adalah khusus untuk pembangunan satu unit rumah sesebuah bagi kediaman keluarga yang dibina secara tunggal di atas lot yang dipunyai oleh orang perseorangan.

##### **Definisi :**

- i. Pendirian bermaksud membina satu unit rumah sesebuah yang baru tidak melebihi 3 tingkat.
- ii. Perobohan bermaksud apa-apa aktiviti meroboh rumah sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud mendiri semula satu unit rumah sesebuah yang baru di atas tapak yang sama.



*Rumah sesebuah*

- iv. Pengubahan rumah kediaman sesebuah bermaksud pengubahsuaian rupa di sebelah luar termasuk struktur di luar rumah seperti tembok, pagar serta rumah pengawal dan penambahan ruang lantai.

#### Ciri-ciri :

Pengecuialian yang diberikan adalah tertakluk kepada ciri-ciri berikut:

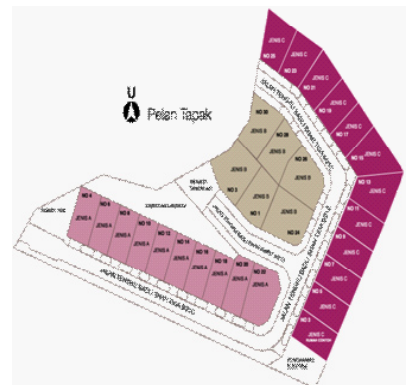
- i) pembangunan rumah sesebuah yang dicadangkan terletak dalam plot yang telah mendapat kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur/ pelan induk dan telah memiliki suratan hak milik yang sah; atau
- ii) sekiranya tiada kebenaran merancang di peringkat susun atur, pemajuan hendaklah terletak di dalam kawasan yang di zonkan sebagai kawasan perumahan dan tidak termasuk sebagai kawasan warisan atau kawasan alam sekitar yang sensitif dalam suatu rancangan tempatan. Syarat nyata tanah tersebut adalah kediaman. Telah ada jalan masuk/ akses ke tapak dan urusan perihal tanah telah diselesaikan;
- iii) tidak melibatkan kerja-kerja pematangan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak; dan
- iv) ketinggian satu unit rumah sesebuah yang baru tersebut tidak melebihi 3 tingkat.

## 4.2 | PENDIRIAN, PEROBOHAN, PENDIRIAN SEMULA ATAU PENGUBAHAN SATU UNIT BANGUNAN INDUSTRI RINGAN SESEBUAH

Pengecuialian ini adalah khusus bagi pembangunan satu unit bangunan industri ringan setingkat sesebuah dalam plot yang tidak melebihi 1 ekar.

#### Definisi :

- i. Pendirian bermaksud membina satu unit bangunan industri ringan setingkat sesebuah yang baru.
- ii. Perobohan bermaksud meroboh bangunan industri ringan setingkat sesebuah sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud berdiri semula satu unit bangunan industri ringan setingkat sesebuah yang baru di atas plot yang sama.
- iv. Pengubahan bangunan industri ringan sesebuah bermaksud;
  - penambahan ruang lantai, tidak termasuk tambahan ketinggian,
  - pengubahsuaian rupa di sebelah luar termasuk struktur di luar bangunan seperti tembok, pagar, rumah pengawal serta tempat letak kenderaan berbumbung.



*Contoh pelan susun atur kawasan perindustrian*

**Ciri-ciri :**

Pengecualian yang diberikan adalah tertakluk kepada ciri-ciri berikut:

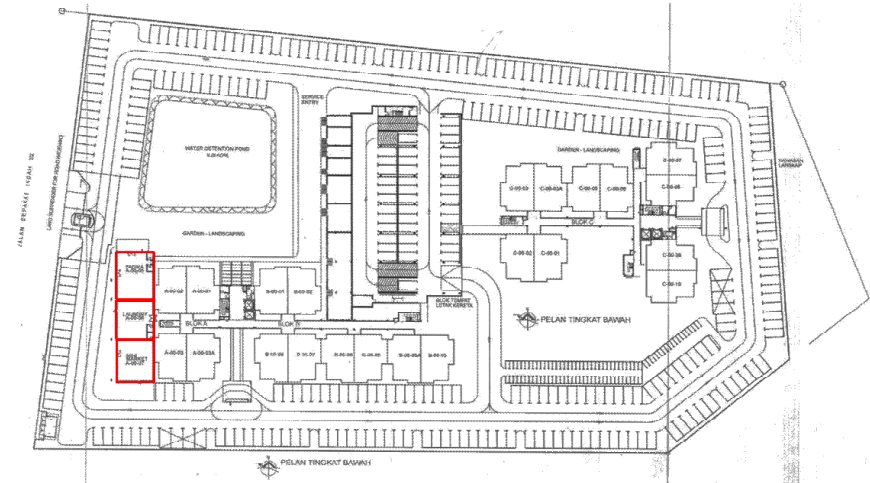
- i. industri ringan mengikut klasifikasi di dalam Guidelines For Siting and Zoning of Industries, Jabatan Alam Sekitar (JAS);
- ii. telah mendapat kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur/ pelan induk, perihal tanah telah diselesaikan dan telah memiliki surat hak milik yang sah;
- iii. plot pemajuan tidak melebihi 1 ekar;
- iv. ketinggian bangunan industri ringan sesebuah yang baru adalah tidak melebihi 1 tingkat;
- v. tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak;
- vi. kawasan tersebut telah mempunyai kemudahan infrastruktur yang lengkap dan sedia untuk disambungkan ke tapak cadangan pemajuan; dan
- vii. bagi pendirian semula dan pengubahan bangunan industri, penambahan ruang lantai tidak melebihi 500 kaki persegi dan tidak melibatkan penambahan ketinggian bangunan.

### 4.3 | PENDIRIAN, PEROBOHAN, PENDIRIAN SEMULA ATAU PENGUBAHAN SUATU BANGUNAN HARTA BERSAMA DALAM KAWASAN PERUMAHAN STRATA

Berdasarkan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), "bangunan guna sama" bermaksud bangunan yang dibina untuk kegunaan bersama penduduk skim perumahan strata terbabit seperti dewan, surau, tempat letak kereta bertingkat, pondok pengawal, gimnasium, bilik riadah, rumah kelab, ruang pejabat, tadika dan lain-lain. Pengecualian ini adalah bagi pemajuan semua bangunan yang dimaksudkan seperti di atas.



*Contoh bangunan harta bersama dalam perumahan strata*



*Contoh pelan susun atur kawasan perumahan strata*

**Definisi :**

- i. Pendirian bermaksud membina bangunan guna sama yang baru.
- ii. Perobohan bermaksud meroboh bangunan guna sama sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud berdiri semula bangunan guna sama yang baru dengan mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal.
- iv. Pengubahan bangunan guna sama bermaksud;
  - penambahan ruang lantai, tidak termasuk tambahan ketinggian.
  - pengubahsuaian rupa di sebelah luar.

**Ciri-ciri :**

Pengecualian yang diberikan adalah tertakluk kepada ciri-ciri berikut:-

- i) pemajuan adalah di atas tapak yang telah ditentukan dalam pelan susun atur mengikut kelulusan kebenaran merancang terdahulu;
- ii) pembangunan tidak mengubah jalan masuk dan infrastruktur sedia ada;
- iii) pengubahan hendaklah dalam lingkungan tapak sedia ada dan mengekalkan kegunaan yang asal mengikut kelulusan terdahulu;
- iv) pengubahsuaian melibatkan penambahan ruang lantai, tidak termasuk tambahan ketinggian; dan
- v) mendapat pengesahan Joint Management Body (JMB) atas persetujuan pemunya petak dalam skim tersebut.

## 4.4 | PENGUBAHAN UNTUK MENAIK TARAF DAN MEMBAIKPULIH FASAD BANGUNAN

Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan bermaksud kerja-kerja penambahbaikan yang melibatkan rupa di sebelah luar sesebuah bangunan. Pengeccualian ini adalah untuk kerja-kerja pengubahan yang dimaksudkan di atas yang tidak melibatkan perubahan struktur bangunan tetapi lebih kepada untuk menaik taraf reka bentuk serta membaikpulih fasad bangunan yang terlibat.

### Ciri-ciri :

Pengeccualian yang diberikan **TIDAK** termasuk:-

- i) bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan (Akta 645);
- ii) bangunan warisan yang perlu di kekalkan mengikut Rancangan Tempatan;
- iii) bangunan yang tertakluk kepada inventori bangunan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) yang perlu dikekalkan;
- iv) bangunan yang ditetapkan oleh PBT sebagai bangunan yang memerlukan kawalan fasad; dan
- v) pengubahan struktur bangunan.

## 4.5 | PENDIRIAN, PEROBOHAN, PENDIRIAN SEMULA ATAU PENGUBAHAN SUATU BANGUNAN UTILITI

Pengeccualian ini adalah bagi pemajuan bangunan utiliti seperti bangunan Pencawang Masuk Utama (PMU), Pencawang Pembahagi Utama (PPU), Substation Utama (SSU), Pencawang Elektrik (PE), “Permanent Telecommunication Exchange”, Loji Rawatan Kumbahan, rumah pam dan tangki air.



*Loji Rawatan Kumbahan*



*Substation Utama (SSU)*

**Definisi :**

- i. Pendirian bermaksud membina bangunan utiliti yang baru.
- ii. Perobohan bermaksud meroboh bangunan utiliti sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud mendirikan semula bangunan utiliti yang baru dengan mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal.
- iv. Pengubahan bermaksud menaik taraf bangunan utiliti tanpa melibatkan penambahan bebanan tahap keupayaan utiliti tersebut kerana penambahan bebanan memerlukan anjakan zon penampakan yang mencukupi.

**Ciri-ciri :**

Pengecualian yang diberikan adalah tertakluk kepada ciri-ciri berikut:-

- i) pengecualian yang diberi melibatkan pemajuan bangunan utiliti di atas tapak yang telah ditentukan dalam pelan susun atur mengikut kelulusan kebenaran merancang terdahulu;
- ii) pemajuan bangunan utiliti adalah selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang;
- iii) pengubahan atau pendirian semula tidak melibatkan penambahan bebanan tahap keupayaan utiliti dan tidak memerlukan tambahan zon penampakan; dan
- iv) Tanah telah diberi hak milik ke atas penyedia perkhidmatan (service provider) dan syarat nyata tanah adalah untuk kegunaan utiliti tersebut.

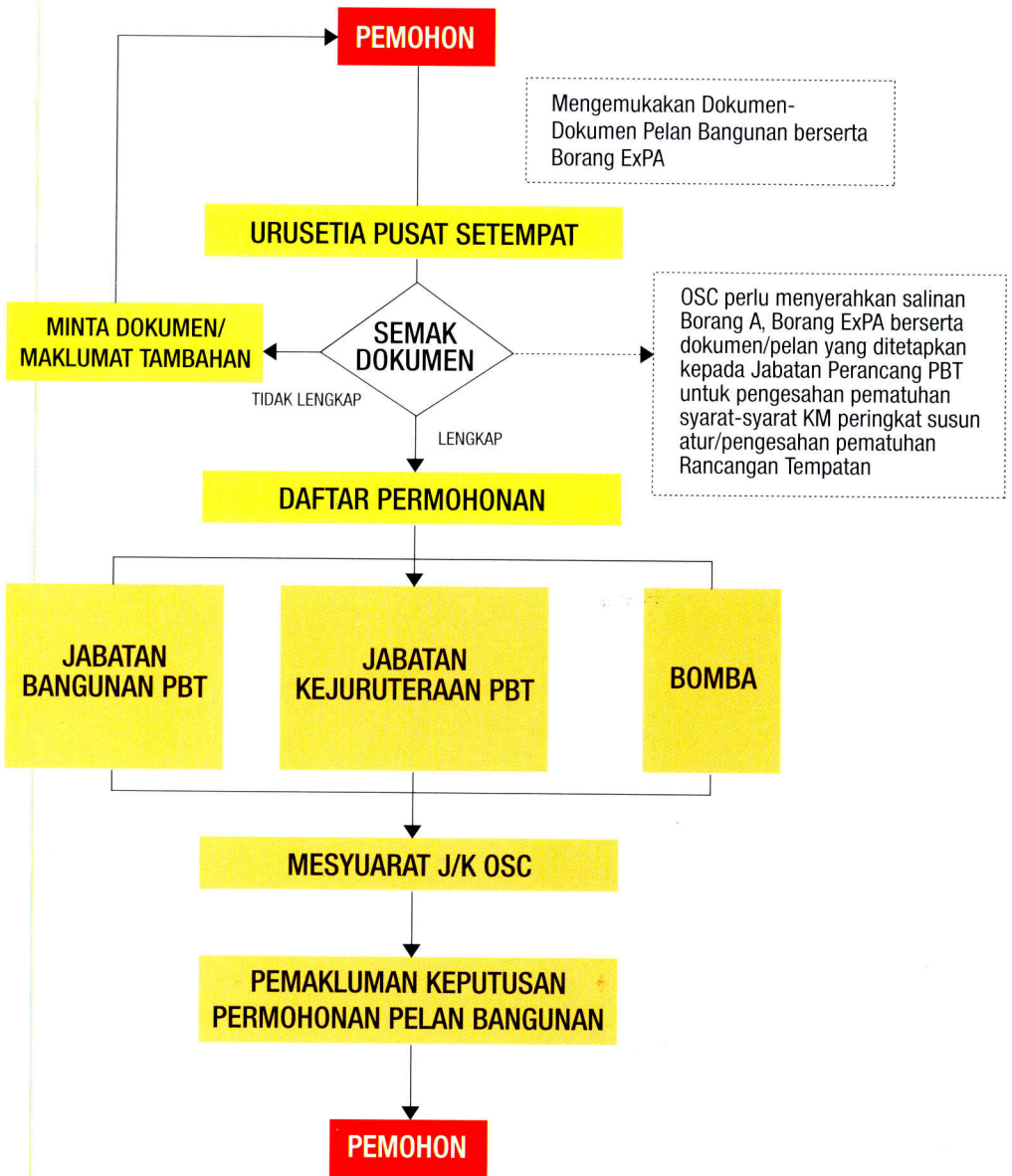
## 5.1 | KEPERLUAN DOKUMEN UNTUK PEMAJUAN PENGECUALIAN KEBENARAN MERANCANG

Aktiviti pemajuan yang dikecualikan kebenaran merancang masih perlu melalui proses permohonan kelulusan pelan bangunan dan kelulusan pelan kejuruteraan. Permohonan tersebut hendaklah dikemukakan sebagai permohonan pelan bangunan di kaunter Pusat Setempat (OSC) dengan dokumen-dokumen sepertimana senarai semak kelulusan pelan bangunan dan kelulusan pelan kejuruteraan yang terpakai serta Borang ExPA.

Prosedur Permohonan ExPA adalah seperti Rajah 5.1 berikut:



**Rajah 5.1-** *Prosedur Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan Bagi Permohonan Yang Tertakluk kepada Pengecualian Kebenaran Merancang (ExPA)*



Di dalam memproses permohonan pelan bangunan yang tertakluk ExPA, OSC perlu mengedarkan Borang ExPA kepada Jabatan Perancang PBT bagi mendapatkan pengesahan bahawa pelan bangunan yang dikemukakan telah mematuhi ciri-ciri ExPA. Langkah-langkah pelaksanaan adalah seperti berikut :

## LANGKAH 1

### PEMOHON MENGEMUKAKAN PERMOHONAN PELAN BANGUNAN YANG TERTAKLUK KEPADA PENGECUALIAN KEBENARAN MERANCANG KEPADA URUS SETIA PUSAT SETEMPAT

1. Urus setia Pusat Setempat semasa menerima permohonan akan menyemak dokumen bagi permohonan berdasarkan kepada senarai semak pelan bangunan yang sedia ada.
2. Urus setia Pusat Setempat akan :-
  - i. mendaftar penerimaan permohonan;
  - ii. menerima bayaran atau bukti bayaran memproses dan fi permohonan;
  - iii. memasukkan maklumat ke dalam Portal OSC/Sistem OSC Online; dan
  - iv. mengeluarkan akuan penerimaan permohonan kepada pemohon.
3. Sekiranya didapati permohonan yang dikemukakan adalah permohonan ExPA, Urus setia Pusat Setempat akan mengedarkan kepada Jabatan Perancang PBT perkara berikut:-
  - i. Salinan Borang A (Perakuan Pelan-pelan Bangunan/ Struktur)
  - ii. Borang ExPA berserta dokumen/ pelan yang ditetapkan.

## LANGKAH 2

Terdapat 3 jabatan teknikal dalaman dan luaran yang akan terlibat dalam memproses dan memberi ulasan iaitu :

1. **JABATAN BANGUNAN PBT- URUSAN MEMPROSES PERMOHONAN PELAN BANGUNAN TERTAKLUK KEPADA PROSES KELULUSAN SEDIA ADA.**
2. **JABATAN KEJURUTERAAN PBT- URUSAN MEMBERI ULASAN DARI ASPEK KEJURUTERAAN.**
3. **JABATAN BOMBA- URUSAN MEMBERI ULASAN KEHENDAK-KEHENDAK MENENTANG KEBAKARAN.**

Edaran kepada Jabatan Perancang PBT

Jabatan Perancang PBT di dalam menerima permohonan hendaklah melaksanakan langkah-langkah seperti berikut :

- i. Membuka fail dan menyemak rekod kelulusan kebenaran merancang (KM) terdahulu;
- ii. Menyemak fail KM terdahulu jika berkaitan untuk mengesahkan pematuhan syarat-syarat KM terdahulu/ menyemak pematuhan kepada Rancangan Tempatan (RT) (sekiranya permohonan tiada kebenaran merancang di peringkat susun atur);
- iii. Menyemak dan mengesahkan pemajuan adalah mematuhi ciri-ciri pengecualian kebenaran merancang seperti Borang ExPA ;dan
- iv. Menyediakan kertas ulasan kepada Mesyuarat J/K OSC dan menyerahkan satu salinan kepada Jabatan Bangunan PBT.

## LANGKAH 3

### PERTIMBANGAN KELULUSAN OLEH MESYUARAT JAWATANKUASA PUSAT SETEMPAT (OSC)

Bagi kelulusan pelan bangunan yang tertakluk kepada ExPA hendaklah :

- i. mematuhi ciri-ciri ExPA; dan
- ii. mematuhi syarat-syarat teknikal pelan bangunan.

## LANGKAH 4

### PENGELUARAN KEPUTUSAN PERMOHONAN PELAN BANGUNAN KEPADA PEMOHON

Jabatan Bangunan akan mengeluarkan surat kelulusan/penolakan permohonan kepada pemohon :

- i. sekiranya permohonan diluluskan hendaklah disertakan dengan syarat-syarat yang perlu dipatuhi; atau
- ii. sekiranya permohonan ditolak disebabkan tidak menepati ciri-ciri ExPA, pemohon perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang.

## 5.2 | PERANAN ORANG YANG BERKELAYAKAN MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

Permohonan pelan bangunan bagi pemajuan yang dikecualikan daripada kebenaran merancang perlu dikemukakan oleh perunding yang berkeelayakan iaitu sama ada arkitek atau pelukis pelan berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia (LAM).

Peranan orang yang berkeelayakan mengemukakan permohonan (PSP) dalam proses kelulusan pelan bangunan yang dikecualikan kebenaran merancang ini adalah seperti berikut :

- a. membuat perakuan bahawa permohonan menepati ciri-ciri ExPA dan bertanggungjawab terhadap maklumat yang diberikan;
- b. mengemukakan pelan bangunan dan dokumen-dokumen berkaitan kepada PBT untuk kelulusan;
- c. mengemukakan dokumen dan pelan-pelan lain seperti diarahkan oleh PBT; dan
- d. mengambil tanggungjawab terhadap sebarang pemasalahan yang timbul selepas pelaksanaan.





# CONTOH BORANG ExPA

**BORANG ExPA****(Diisi oleh pemohon)**

Tajuk

Pemajuan : .....

Permohonan yang dipohon adalah tertakluk dalam kategori ExPA berikut [Tandakan ( / ) di ruang yang berkenaan]:-

- |                          |    |   |
|--------------------------|----|---|
| <input type="checkbox"/> | 1. | Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit rumah kediaman sesebuah (tidak melebihi 3 tingkat);  |
| <input type="checkbox"/> | 2. | Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit bangunan industri ringan sesebuah (tidak melebihi 1 tingkat/ keluasan plot tidak melebihi 1 ekar); |
| <input type="checkbox"/> | 3. | Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata;   |
| <input type="checkbox"/> | 4. | Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan; dan  |
| <input type="checkbox"/> | 5. | Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti.  |

Bersama-sama ini disertakan:

1. Suratan hak milik yang telah disahkan oleh PTD/PTG.
2. Salinan surat/sijil kebenaran merancang/pelan susun atur yang diluluskan. (Bagi permohonan yang tertakluk kepada kebenaran merancang pelan susun atur yang terdahulu)
3. Satu salinan pelan lokasi dan pelan tapak cadangan pemajuan.

**A. PERAKUAN PEMATUHAN OLEH PSP**

*Sila tandakan (/) di mana berkaitan:*

Kami memperakui bahawa permohonan ini telah mematuhi ciri-ciri seperti berikut :

BIL.	KATEGORI	PEMATUHAN CIRI-CIRI	SEMAKAN PSP	DISAHKAN PBT
1.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau perubahan satu unit rumah kediaman sesebuah.	<b>A. Mempunyai Kelulusan Pelan Susun atur Terdahulu</b>		
		i. Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang.		
		ii. Selaras dengan pelan susun atur yang diluluskan.		
		iii. Memiliki suratan hak milik yang sah.		
		iv. Ketinggian unit rumah sesebuah tersebut tidak melebihi 3 tingkat.		
		<b>B. Sekiranya Tiada Kebenaran Merancang Pelan Susun atur</b>		
		i. Terletak dalam zon perumahan dalam Rancangan Tempatan.		
		ii. Tidak terletak dalam kawasan warisan.		
		iii. Tidak terletak dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar.		
		iv. Syarat nyata tanah adalah kediaman.		
		v. Telah ada jalan masuk/ akses ke tapak.		
		vi. Urusan perihal tanah telah selesai seperti tukar syarat, pecah bahagian, cantuman dan lain-lain.		
		vii. Tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak.		
		viii. Ketinggian unit rumah sesebuah tersebut tidak melebihi 3 tingkat.		
2.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau perubahan satu unit bangunan industri ringan sesebuah.	i. Pemajuan adalah Industri Ringan mengikut klasifikasi <i>Guidelines For Siting and Zoning of Industries, Jabatan Alam Sekitar (JAS)</i> .		
		ii. Plot pemajuan tidak melebihi 1 ekar.		
		iii. Ketinggian bangunan industri ringan sesebuah tidak melebihi 1 tingkat.		
		iv. Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang.		
		v. Selaras dengan pelan susun atur yang diluluskan.		
		vi. Jalan masuk dan sistem perparitan telah dibina.		
		vii. Bekalan air dan elektrik telah tersedia untuk disambung.		
		viii. Tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak.		
		ix. Bagi pendirian semula atau perubahan:- a. tambahan ruang lantai bangunan industri tidak melebihi 500 kaki persegi. b. tidak melibatkan tambahan ketinggian bangunan.		



BIL.	KATEGORI	PEMATUHAN CIRI-CIRI	SEMAKAN PSP	DISAHKAN PBT
3.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau perubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata.	i. Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang terdahulu.		
		ii. Selaras dengan pelan susun atur yang diluluskan.		
		iii. Pembangunan tidak mengubah jalan masuk dan infrastruktur tapak sedia ada.		
		iv. Perubahan dalam lingkungan tapak yang diluluskan.		
		v. Mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal.		
		vi. Pengubahsuaian melibatkan penambahan ruang lantai, tidak termasuk tambahan ketinggian.		
		vii. Mendapat pengesahan JMB atas persetujuan pemunya petak dalam skim strata (sertakan surat pengesahan berkenaan).		
4.	Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan.	i. Bangunan tidak ditetapkan sebagai bangunan warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan (Akta 645).		
		ii. Bangunan bukan bangunan warisan yang perlu dikekalkan mengikut Rancangan Tempatan.		
		iii. Bangunan tidak tertakluk kepada inventori bangunan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) yang perlu dikekalkan.		
		iv. Bangunan tidak ditetapkan oleh PBT sebagai bangunan yang memerlukan kawalan fasad.		
		v. Tidak melibatkan pengubahan struktur bangunan.		
5.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti.	i. Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang.		
		ii. Selaras dengan pelan susun atur yang diluluskan.		
		iii. Bagi pengubahan atau pendirian semula, tidak melibatkan penambahan bebanan tahap keupayaan utiliti dan tidak memerlukan tambahan zon penampan.		
		iv. Tanah telah diberi hak milik ke atas penyedia perkhidmatan (service provider) dan syarat nyata tanah adalah untuk kegunaan utiliti tersebut.		

Adalah disahkan bahawa perkara di atas adalah benar dan bahawa kami menerima tanggungjawab sepenuhnya ke atas maklumat yang dikemukakan berkaitan pembangunan yang dicadangkan.

Nama: No. K/P : No. Pendaftaran Ahli Profesional:	Tandatangan dan Cop PSP
Alamat : No. Tel: No. Faksimili: E-mel :	

Adalah disahkan bahawa permohonan ini telah mematuhi ciri-ciri ExPA seperti yang telah di tetapkan.

Nama :	Tandatangan dan Cop PBT
Jawatan :	
No. Rujukan Fail :	
Tarikh terima :	



# LAMPIRAN

## LIGHT INDUSTRIES

Light industries are those that may generally be sited in industrial sites or zones located near residential estates or built up areas. These industries are basically non-polluting, thus producing minimal noise, air and gaseous emissions, effluent discharges or scheduled and toxic wastes. These industries shall be divided into two different types, and they need to conform to the stated standard requirements.

### Light Industries – Type A

#### *Standard Requirements*

- These industries shall have minimum buffer zone of 30 meters to account for the needs of traffics, fires, emergencies and general aesthetic appeal.
- These industries do not generate excessive noise from machineries, fans, compressors, motors, presses, generators, cooling towers, stamping machines etc. the permissible noise level must comply with the Planning Guidelines For Environmental Noise Limits and Control, published by the Department of Environment, 2004.
- The industries shall not accommodate stacks or chimneys thus producing no gaseous emissions.
- The industries shall not discharge industrial effluent apart from sewage, sullage and non-toxic solid wastes.
- The industries shall not use any raw materials which are toxic and hazardous and therefore do not produce any form of scheduled wastes.
- The industries shall have height restrictions of buildings which are determined by the Local Authority which is subjected to the Department of Civil Aviation (DCA).
- Use of electricity and gas as fuel.
- The industries shall not generate any radioactive material and or scheduled wastes.

<b>SIC No.</b>	<b>Descriptions</b>
32113	<b><i>Handicraft spinning and weaving</i></b> Includes all handloom establishment including “kain songket”.
32120	<b><i>Manufacture of made-up textile goods except wearing apparel</i></b> Establishments not engaged in wearing which are primarily engaged in making up from purchased materials, house furnishings such as curtains, draperies, sheets, pillow cases.
32201	<b><i>Clothing factories</i></b> Includes factory manufacture of ready-made wearing apparel (underwear and outerwear) by cutting and sewing fabrics of all types and materials (fabrics, leather, fur and other materials.) These include sarongs, dresses, shirts, suits, trousers and the like, robes and dressing gowns, theatrical costumes, raincoats and other water-proofed outer-garments. Excludes custom-tailored clothing which is covered by industry 32202.
32202	<b><i>Custom tailoring and dress making</i></b>
32209	<b><i>Miscellaneous wearing apparel (not elsewhere classified)</i></b> Includes manufactures of hats bodies (including cork hats), belts regardless of materials, handkerchiefs, gloves, neckties, garters, suspenders, caps and related products, baby napkins, diapers etc. the repair of wearing apparel is classified in Group 9520 (Laundries and laundry services and cleaning and dyeing plants).
33120	<b><i>Manufacture of wooden and cane containers and small cane ware</i></b> <i>The manufacture of boxes, crates, drums and other wooden containers, baskets and other rattan, reed or willow containers; and small ware entirely or mainly of rattan reed, willow or other cane ; also includes bamboo and “mengkuang products”.</i>

- 33190      ***Manufacture of wood and cork products n.e.c***  
The manufacture of products of cork, small ware consisting wholly or mainly of wood, footwear wholly of wood, wooden ladders, lasts, blocks, handle, pins, racks, rods and saddler and carvings, picture and mirror frames and coffins.
- 15593      ***Manufacture of rubber footwear.***  
Footwear made primarily of vulcanized or moulded rubber.
- 19091      ***Manufacture of brooms, brushes and mops.***
- 39094      ***Umbrella making.***

## **Light Industries – Type B**

### ***Standard Requirements***

- These industries shall have minimum buffer zone of 50 metres to account for the effects of possible spillages, leakages of, and emergencies related to industrial effluent in addition to the needs of traffic, fires, other forms of emergencies and general aesthetic appeal.
- These industries do not generate excessive noise from machineries, fans, compressors, motors, presses, generators, cooling towers, stamping machine, etc. the permissible noise level must comply with the Planning Guidelines For Environmental Noise Limits and Control, published by the Department of Environment, 2004.
- The industries shall not accommodate stacks or chimneys thus producing no gaseous emissions.
- The industries shall not use any raw materials or produce by-products which are toxic and hazardous and therefore do not produce any toxic and hazardous wastes or those classified as scheduled wastes.
- The industries shall have height restrictions determined by Local Authority.

- The industries may produce some industrial effluent that can be treated on site before being discharged to meet the Standard A and B of the Environmental Quality (Sewage and Industrial Effluent) 1979 Regulation depending on the site.
- The industries shall have compatibility in industrial mixing, eg. Between textiles (nec) industries and leather – based industries.
- The industries shall not use any radioactive material and scheduled wastes.

<b>SIC No.</b>	<b><i>Descriptions</i></b>
31213	<b><i>Tea factories</i></b> Processing of tea leaves into black tea.
32111	<b><i>Natural fibre spinning and wearing mills</i></b> Includes preparing fibres for spinning, such as ginning, retting, scutching, scouring, carding, combing, carbonizing and throwing and spinning and weaving of cotton, flax, silk, wool, coir, hemp, ramie and jute except the manufacture of narrow fabrics and other small wares, braids and other primary textiles, in mills including power-looms. Asbestos spinning and weaving are classified in Group 2699 (Manufacture of non-metallic mineral products not elsewhere classified).
13120	<b><i>Rattan processing-including splitting.</i></b>
32150	<b><i>Cordage, rope and twine industries.</i></b> The manufacture of rope, cable cordage, twine, net and related products from hemp, jute, cotton, paper, straw, coir, flax, sisal, man-made fibres, including glass and other fibres. The twisting of these fibres is also included.

**32330**      ***Manufacture of products of leather and leather substitutes except footwear and wearing apparel.***

Includes luggage, handbags, schoolbags, brief-cases, pocketbooks, cigarette and any key cases and coin purses; saddler and harness whips, and similar articles made of leather, plastic, fibre glass and other leather substitutes. The manufacture of wooden saddler is classified in Group 3319 (Wood and cork products n.e.c.).

**32400**      ***Manufacture of footwear, except vulcanized or moulded rubber of plastic footwear***

The manufacture of all kinds of leggings, gaiters and footwear from leather, fabrics and other materials except footwear made wholly of wood or almost entirely of vulcanized or moulded rubber or plastic. The manufacture of leather, fabrics or wood boot and shoe cut stock and finding are included, as also rubber soled leather footwear. The manufacture of wooden shoes is classified in Group 3319 (Manufacture of Wood and cork products, n.e.c); the production of vulcanized or moulded rubber footwear and rubber shoe findings is classified in Group 3559 (Manufacture of rubber products, n.e.c); and manufacture of moulded plastics footwear and plastic shoe finding is included in Group 3560 (Manufacture of plastic products, n.e.c).

**34120**      ***Manufacture of containers and boxes of paper and paperboard***

The manufacture of shipping boxes or cases made of corrugated or solid fiberboard, folding or set up paper or paperboard boxes, vulcanized fibre, sanitary food containers, bags of material other than textile or plastics etc, whether printed or not.

**36220**      ***Packaging of pharmaceutical products***

Blending and packing or pharmaceutical products such as cosmetics, hair creaming, toothpaste, etc.

NOTA



NOTA