

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976

[AKTA 172]

KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM) (NEGERI JOHOR) (PINDAAN) 2014

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 58 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*], Pihak Berkuasa Negeri Johor membuat kaedah-kaedah yang berikut:

Tajuk dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Kaedah-kaedah ini hendaklah dinamakan Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (Negeri Johor) (Pindaan) 2014.

(2) Kaedah-kaedah ini hendaklah berkuatkuasa mulai dari tarikh ianya disiarkan dalam *Warta*.

Pindaan kaedah 2

2. Kaedah 2 dalam Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (Negeri Johor) 2008 selepas ini dirujuk sebagai “kaedah ibu” adalah dipinda –

(a) dalam subkaedah (4) dengan –

- (i) menggantikan perkataan “subseksyen 21(4)” dengan perkataan “subseksyen 21(3)”;
- (ii) memasukkan sebelum perkataan “dalam tempoh” dengan perkataan “melalui Borang A(2) Jadual Pertama”;
- (iii) menggantikan nombor “1” sebelum perkataan “minggu” dengan perkataan “satu”; dan
- (iv) memotong perkataan “melalui Borang A(2) Jadual Pertama” selepas perkataan “dipersetujui oleh pihak berkuasa perancang tempatan”.

Pindaan kaedah 3

3. Kaedah ibu dipinda dengan menggantikan perkataan “atau melanjutkan lagi” dalam tajuk bagi kaedah 3 dengan perkataan “atau pelanjutan tambahan”.

Penggantian kaedah 4

4. Kaedah ibu dipinda dengan menggantikan kaedah 4 dengan kaedah baru berikut:

“ 4. (1) Fi permohonan untuk kebenaran merancang hendaklah seperti yang dinyatakan dalam Bahagian Satu, Jadual Ketiga.

(2) Fi bagi permohonan untuk melanjutkan atau pelanjutan tambahan kebenaran merancang hendaklah seperti yang dinyatakan dalam Bahagian Dua, Jadual Ketiga.

(3) Fi tambahan bagi permohonan untuk kebenaran merancang hendaklah seperti yang dinyatakan dalam Bahagian Tiga, Jadual Ketiga.”.

Penggantian kaedah 11

5. Kaedah ibu dipinda dengan menggantikan kaedah 11 dengan kaedah baru berikut:

“ 11. (1) Suatu perintah di bawah subseksyen 25(1) Akta yang membatalkan suatu kebenaran merancang atau suatu kelulusan pelan bangunan hendaklah melalui Borang C(1) Jadual Keempat.

(2) Suatu perintah di bawah subseksyen 25(1) Akta yang mengubahsuai kebenaran atau kelulusan hendaklah melalui Borang C(2) Jadual Keempat.

(3) Satu salinan perintah di bawah subkaedah (1) dan (2) hendaklah disampaikan kepada orang yang kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan telah diberi selepas jawatankuasa memberikan pengesahannya mengikut subseksyen 25(2) Akta.”.

Pindaan kaedah 12

6. Kaedah 12 dalam Kaedah ibu adalah dipinda dengan menggantikan perkataan “subseksyen 22(3)” dalam subkaedah (1) dan (2) dengan perkataan “subseksyen 25(1)”.

Pindaan kaedah 14

7. Kaedah 14 dalam kaedah ibu adalah dipinda –

(a) dengan menggantikan subkaedah (1) dengan subkaedah baru berikut :

“ 14. (1) Suatu notis di bawah perenggan 28(2)(a) Akta yang –

- (a) menghendaki supaya pemajuan diselaraskan dengan kebenaran merancang dan syarat-syaratnya hendaklah dibuat melalui Borang I(1), Jadual Keempat; atau
- (b) menghendaki supaya dipulihkan tanah kepada keadaan asalnya, dalam hal pemajuan yang tidak selaras dengan kebenaran merancang dan syarat-syaratnya hendaklah melalui Borang I(2), Jadual Keempat.”;

(b) dengan menggantikan subkaedah (2) dengan subkaedah baru berikut :

“ (2) Suatu notis di bawah perenggan 28(2)(b) Akta yang –

- (a) menghendaki supaya menghentikan pemajuan dan menepati kebenaran merancang atau syarat-syarat hendaklah dibuat melalui Borang J(1), Jadual Keempat; atau
- (b) menghendaki menghentikan pemajuan dan memulihkan semula tanah kepada keadaan asal dalam hal pemajuan tidak menepati kebenaran merancang atau syarat-syarat hendaklah dibuat melalui Borang J(2), Jadual Keempat.”;

(c) dalam subkaedah (5), dengan memotong perkataan “di bawah subseksyen 28(4) Akta”; dan

- (d) dalam subkaedah (6), dengan memotong perkataan “di bawah subseksyen 28(3) Akta”.

Pindaan kaedah 20

8. Kaedah ibu adalah dipinda dengan menggantikan subkaedah 20(2) dengan subkaedah baru berikut :

“ (2) Bahagian tandatangan Yang Dipertua dan gambar pemegang kad kuasa hendaklah dicap dengan meterai pihak berkuasa perancang tempatan.”.

Penggantian Kaedah 21

9. Kaedah ibu adalah dipinda dengan menggantikan kaedah 21 dengan kaedah baru berikut:

“ 21. (1) Bayaran kadar sumbangan tempat letak kereta dalam kawasan pusat bandar hendaklah seperti yang dinyatakan dalam Borang A, Jadual Ketujuh.

(2) Tawaran pembayaran wang caruman tempat letak kereta bagi menggantikan tempat letak kereta yang tidak dapat disediakan secara fizikal kepada pihak berkuasa rancangan tempatan hendaklah dibuat dalam Borang B, Jadual Ketujuh.”.

Kaedah 21A baru

10. Kaedah ibu dipinda dengan memasukkan selepas kaedah 21 dengan kaedah baru berikut:

“ Tafsiran kadar sumbangan kawasan lapang

21A.(1) Bayaran kadar sumbangan caruman kawasan lapang hendaklah seperti yang dinyatakan dalam Borang A, Jadual Ketujuh A.

(2) Tawaran pembayaran wang caruman kawasan lapang bagi menggantikan kawasan lapang bagi menggantikan kawasan lapang yang tidak dapat disediakan secara fizikal kepada pihak berkuasa rancangan tempatan hendaklah dibuat dalam Borang B, Jadual Ketujuh A.”.

Pindaan Jadual Pertama

11. Jadual Pertama dalam Kaedah ibu dipinda –

(a) dalam Borang A, dengan

(i) menggantikan butiran (a) hingga (f) dengan butiran (a) hingga (h) berikut:

“

(a) **Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pemajuan yang diperihalkan mengikut pelan susunatur yang disertakan;**

(b) **Kebenaran Merancang Kerja Bangunan sama ada :**

- i. **Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan**
- ii. **Kebenaran Merancang Perobohan Bangunan**
- iii. **Kebenaran Merancang Pengubahan Bangunan**
- iv. **Kebenaran Merancang Pemajuan Melibatkan Ruang Udara ;**

(c) **Kebenaran Merancang Kerja Kejuruteraan;**

(d) **Kebenaran Merancang Kerja Perlombongan;**

(e) **Kebenaran Merancang Kerja Perindustrian;**

(f) **Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Tanah;**

(g) **Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Bangunan;**

(h) **Pindaan kepada Kebenaran Merancang.”;**

dan

(ii) menggantikan perkataan “RESMI” selepas perkataan “carian” dengan perkataan “RASMI”.

Penggantian Jadual Ketiga

12. Kaedah ini dipinda dengan menggantikan Jadual Ketiga dengan Jadual baru berikut:

“ JADUAL KETIGA

KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)
(NEGERI JOHOR) (PINDAAN) 2014

BAHAGIAN SATU

FI PERMOHONAN UNTUK KEBENARAN MERANCANG
[*Subkaedah 4(1)*]

mengikut

Perenggan 58 (2)(j) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

<i>BIL</i>	<i>Jenis Dan Komponen Pemajuan</i>	<i>Majlis Bandaraya/Majlis Perbandaran/Majlis Daerah (RM)</i>
1.	KEBENARAN MERANCANG SUSUNAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK PEMAJUAN	
a.	KEDIAMAN i) Rumah sesebuah, berkembar, teres, kluster, pangsa puri/ rumah pangsa/konduminium, <i>townhouse</i> ii) Rumah Kos Rendah, Mampu Milik, Rumah Rakyat Johor ATAU Susunatur Kediaman dalam bentuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya	RM 30.00 / unit RM20 / unit RM200 per ekar
b.	PERINDUSTRIAN i) Keluasan lantai* ATAU Susunatur perindustrian dalam bentuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya.	RM 1.00 m.p RM200 per ekar

c.	<p>PERDAGANGAN DAN INSTITUSI PENDIDIKAN SWASTA DAN PUSAT KONVESYEN SWASTA</p> <p>i) Keluasan lantai</p> <p style="text-align: center;">ATAU</p> <p>Susunatur perdagangan dalam bentuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya</p>	<p>RM 2.00 m.p</p> <p>RM200 per ekar</p>
d.	<p>HOTEL / RUMAH PENGINAPAN / PELANCONGAN</p> <p>i) Bilangan Bilik Penginapan</p> <p style="text-align: center;">ATAU</p> <p>Susunatur hotel / rumah penginapan/ pelancongan dalam bentuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya.</p>	<p>RM 10.00 / Bilik</p> <p>RM200 per ekar</p>
e.	<p>REKREASI SWASTA, TAMAN TEMA BERKAITAN</p> <p>i) Keluasan lantai</p> <p style="text-align: center;">ATAU</p> <p>Susunatur rekreasi swasta, taman tema dan berkaitannya dalam bentuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya</p>	<p>RM 2.00 m.p</p> <p>RM200 per ekar</p>
f.	<p>STESEN MINYAK</p>	<p>RM 1,000.00 / Permohonan</p>
g.	<p>PADANG GOLF</p>	<p>RM 1,000.00 / Permohonan</p>
h.	<p>INFRASTRUKTUR DAN UTILITI</p> <p>i) Menara Telekomunikasi Swasta</p>	<p>RM 500.00 / Permohonan</p>
i.	<p>LAIN-LAIN (SWASTA)</p> <p>i) Marina</p> <p>ii) Kubur / Krematorium / Palor Swasta (min)</p> <p>iii) Tempat Letak Kereta</p> <p>iv) Tempat Letak Kereta Berat</p>	<p>RM 1,000.00 / Permohonan</p> <p>RM 200 / ekar</p> <p>RM 2.00 / Bay</p> <p>RM 5.00 / Bay</p>
j.	<p>AKTIVITI PENTERNAKAN DAN BERKAITAN DI DALAM KAWASAN PERTANIAN</p> <p>(tidak termasuk pendirian bangunan)</p>	<p>RM1,000 / permohonan</p>

2.	KEBENARAN MERANCANG KERJA BANGUNAN	
a.	KEBENARAN MERANCANG PENDIRIAN BANGUNAN	Seperti fi yang dikenakan dalamruangan 2, perenggan a hingga j (tidak termasuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya)
b.	KEBENARAN MERANCANG PEROBOHAN	60 % dari fi yang dikenakan dalam ruangan 2, perenggan a hingga j (tidak termasuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya)
c.	KEBENARAN MERANCANG PENGUBAHAN BANGUNAN i) untuk tambahan / perubahan yang melibatkan tambahan bilangan unit / ruang lantai ii) untuk tambahan / perubahan bagi setiap tambahan yang tidak melibatkan tambahan unit/ ruang lantai	Fi yang dikenakan dalam ruang 2 , perenggan a hingga j bagi setiap tambahan unit / ruang lantai (tidak termasuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya) RM 30.00 / permohonan
d.	KEBENARAN MERANCANG PEMAJUAN MELIBATKAN RUANG UDARA (KOMERSIL)	Fi yang dikenakan dalam ruang 2 , perenggan a hingga j bagi setiap tambahan unit / ruang lantai (tidak termasuk Pelan Induk, Pelan Konsep dan berkaitannya)
3.	KEBENARAN MERANCANG KERJA KEJURUTERAAN; i) Membentuk dan meratakan tanah ii) membentuk atau menyediakan jalan masuk, memasang kabel, sesalur ii) Menyediakan bekalan air atau saliran atau lain-lain untuk tujuan pertanian.	RM 500.00 / Permohonan RM 500.00 / Permohonan RM 500.00 / Permohonan
4.	KEBENARAN MERANCANG KERJA PERLOMBONGAN	RM2,000 / Permohonan
5.	KEBENARAN MERANCANG KERJA PERINDUSTRIAN.	RM2,000 / Permohonan

6.	KEBENARAN MERANCANG PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN TANAH (termasuk pembinaan Papan Iklan)	RM 200.00 / Permohonan
7.	KEBENARAN MERANCANG PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN BANGUNAN	RM 200.00 / Permohonan

BAHAGIAN DUA

FI BAGI PERMOHONAN UNTUK MELANJUTKAN ATAU MELANJUTKAN LAGI
KEBENARAN MERANCANG

[*Subkaedah 4(2)*]

mengikut

Perenggan 24(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

BIL	Jenis Dan Komponen Pemajuan (ruang 1)	Majlis Bandaraya/ Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah
1.	Untuk semua jenis dan komponen pemajuan	50 % daripada fi yang dikenakan dalam ruang 2, BAHAGIAN SATU

Nota

** Tertakluk kepada pihak berkuasa perancang tempatan berkenaan".*

BAHAGIAN TIGA

FI TAMBAHAN UNTUK PERMOHONAN UNTUK KEBENARAN MERANCANG

[Subkaedah 4(3)]

BIL	Jenis Dan Komponen Pemajuan	Majlis Bandaraya/ Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah
1.	Untuk kemajuan tanpa kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan	Sepuluh kali ganda fi yang dikenakan BAHAGIAN SATU

Nota

** Tertakluk kepada pihak berkuasa perancang tempatan berkenaan”.*

Pindaan Jadual Keempat

13. Jadual Keempat dalam kaedah ibu dipinda –
- (a) dalam Borang M, dengan menggantikan perkataan “Subseksyen 28(4)” dengan perkataan “subseksyen 28(8)”; dan
 - (b) dalam Borang O, dengan menggantikan perkataan “Subseksyen 29(2)(a)” dengan perkataan “Perenggan 29(2)(a)”.

Pindaan Jadual Ketujuh

14. Jadual Ketujuh dalam Kaedah ibu dipinda –
- (a) dalam Borang A, dengan menggantikan –
 - (i) perkataan “parkir” dengan perkataan “tempat letak kereta” dalam perenggan “B”); dan
 - (ii) perkataan “Perenggan 58(2)(J)” dengan “Perenggan 58(2)(j)”;
dan
 - (b) memasukkan selepas Borang A, dengan borang baru berikut :

"JADUAL KETUJUH

**KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)
(NEGERI JOHOR) (PINDAAN) 2014**

BORANG B

TAWARAN SUMBANGAN TEMPAT LETAK KERETA

[Subkaedah 21(1)]

Mengikut

Perenggan 58(2)(j) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada *Majlis Bandaraya/*Majlis
Perbandaran/*Majlis Daerah

.....
.....
.....

SAYA/kami*..... beralamat
..... Pemohon kebenaran merancang
....., KP No/No
Pendaftaran Syarikat..... dengan ini menawarkan pembayaran **wang caruman**
tempat letak kereta bagi cadangan pemajuan Lot No..... dalam Mukim/Bandar
..... Daerah bagi menggantikan tempat letak kereta
sebanyak yang tidak dapat disediakan secara fizikal kepada
..... dengan harga RM.....seunit.

Pihak berkuasa tempatan

Tawaran pembayaran ini adalah berjumlah RM..... dan ianya ditawarkan tanpa keraguan.

Tarikh:

.....
Tandatangan Pemohon

- *Potong mana yang tidak berkenaan.*

Jadual Ketujuh A baru

15. Kaedah ibu dipinda dengan memasukkan selepas Jadual ketujuh, Jadual Ketujuh A baru berikut :

“JADUAL KETUJUH A

KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM) (NEGERI JOHOR) (PINDAAN) 2014

BORANG A

KADAR SUMBANGAN KAWASAN LAPANG

[Subkaedah 21A(1)]

Mengikut

Perenggan 58(2)(j) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

- A) Kadar sumbangan = **nilai semasa tanah / k.p.x10 % keluasan kawasan lapang yang perlu disediakan (k.p) dari keluasan pemajuan**
- B) Kadar Sumbangan Kawasan Lapang dibina berdasarkan :
- a) Nilai asas : iaitu nilai tanah siap ditambun.
 - b) Keluasan kawasan lapang perlu disediakan : iaitu keluasan kawasan lapang secara sukarela dibayar bagi menggantikan keluasan tapak secara fizikal.
 - c) 10 % keluasan kawasan lapang yang perlu disediakan.
- C) Syarat Tambahan.
Sumbangan Caruman Kawasan Lapang (secara kewangan) hanya dibenarkan dipertimbangkan oleh PBPT bagi pembangunan kurang dari 2 ekar di mana pemohon menawarkan memberi sumbangan bagi menggantikan penyediaan secara fizikal dan dipersetujui oleh PBPT.
- D) Pengecualian
Pengecualian kawasan lapang hanya dipertimbangkan bagi tujuan pecahbahagi untuk keluarga.

JADUAL KETUJUH A

**KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM)
(NEGERI JOHOR) (PINDAAN) 2014**

BORANG B

TAWARAN SUMBANGAN KAWASAN LAPANG

[Subkaedah 21A(2)]

Mengikut

Perenggan 58(2)(j) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada *Majlis Bandaraya/*Majlis
Perbandaran/*Majlis Daerah

.....
.....
.....

SAYA/kami*.....Beralamat
Pemohon kebenaran merancang
.....,KP No/No
Pendaftaran Syarikat..... dengan ini menawarkan pembayaran **wang caruman kawasan
lapang** bagi cadangan pemajuan Lot No dalam Mukim/Bandar
..... Daerah bagi menggantikan kawasan
lapang seluas yang tidak dapat disediakan secara fizikal kepada
..... dengan harga RM.....sekaki persegi.
Pihak berkuasa tempatan

Tawaran pembayaran ini adalah berjumlah RM..... dan ianya ditawarkan tanpa
keraguan.

Tarikh:

.....
Tandatangan Pemohon

- *Potong mana yang tidak berkenaan.*³¹