

PERMOHONAN BERSKALA BESAR

Bagi pembangunan berskala besar (rujuk Manual OSC 3.0 Plus), anda perlu mendapatkan kelulusan sebagaimana berikut sebelum permohonan KM dikemukakan



Majlis Perancangan Fizikal Negara

- Pembangunan suatu perbandaran baru bagi penduduk yang melebihi sepuluh ribu orang, atau meliputi suatu kawasan yang lebih daripada satu ratus hektar, atau kedua-duanya;
- Pembinaan infrastruktur atau kemudahan utama
 - i. Kerja infrastruktur negara seperti lapangan terbang, pelabuhan laut, landasan kereta api dan lebuh raya;
 - ii. Kerja kemudahan negara seperti pendirian empangan, stesen jana kuasa utama dan tapak pembuangan sisa toksik



Estate Land Board (ELB)

Pembangunan 40 hektar dan ke atas



Environment Impact Assessment - EIA

Mengikut jenis pembangunan - rujuk Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekitar) 2015



Traffic Impact Assessment - TIA

Pembangunan melebihi 45,000 kp/ 200 unit rumah



Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor (PKPJ)

Penyediaan Rumah Mampu Milik Johor (bagi skim perumahan sahaja)

PENYEDIAAN KAWASAN LAPANG

Pembangunan di **bawah 2 ekar** **dibenarkan membuat caruman kawasan lapang** (tertakluk kepada persetujuan MPBP)

- Nilai caruman kawasan lapang tertakluk kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MPBP

Pembangunan di **atas 2 ekar** **hendaklah menyediakan kawasan lapang** (sebagaimana peruntukan Garis Panduan Perancangan Negeri Johor (Edisi 2019))

PENGANAAN CAJ PEMAJUAN

Caj pemajuan dikenakan selaras dengan **Seksyen 32, Akta 172, Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor 2018** dan **Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor (Pindaan) 2021** berdasarkan 3 kategori berikut:

1. Perubahan Penggunaan Tanah
2. Perubahan Ketumpatan
3. Perubahan luas lantai

Pembayaran caj pemajuan **secara ansuran** dibenarkan (tertakluk kepada persetujuan MPBP) dan akan dikenakan 8 peratus setahun

Caj pemajuan adalah **muktamad** dan tidak boleh dirayu selaras dengan subseksyen 33(2), Akta 172



PERINGATAN

TEMPOH SAH LAKU PELAN KEBENARAN MERANCANG ADALAH SELAMA **12 BULAN**

ANDA PERLU MEMPERBAHARUI TEMPOH SAH LAKU PELAN TERSEBUT JIKA PEMBANGUNAN BELUM DIMULAKAN DI ATAS TAPAK ATAU DALAM PROSES SBKS



Muat turun senarai Perancang Bandar Berdaftar di www.lpbm.gov.my



Muat turun Borang Kebenaran Merancang di www.mppb.gov.my/ms/mppb/sumber/muat-turun



Sebarang pertanyaan lanjut, sila hubungi kami di talian **07-4396875**



Towards
BP2030
SMART & LOW CARBON CITY

PROSEDUR PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG

KE ARAH BANDAR PINTAR DAN RENDAH KARBON 2030



MPBPJ



MPBPahat

KRITERIA UMUM KM KATEGORI BESAR	
JENIS A	JENIS B
Pemajuan baharu memerlukan nasihat MPFN: I. Di bawah Subseksyen 22(2A), Akta 172: a) Perenggan 22(2A)(a); b) Perenggan 22(2A)(b); c) Perenggan 22(2A)(c) II. Pemajuan satu atau lebih komposisi guna bangunan (<i>Integrated Development</i>): a) Intensiti (kepadatan/ nisbah plot 1:3); b) Kemudahan infrastruktur dan utiliti Sewerage Treatment Plant (STP) Persendirian; c) Kemudahan infrastruktur dan utiliti SSU dan/ atau PMU 275kV/132kV dan beban maksima 25MVA	Pemajuan satu atau lebih komposisi guna bangunan (<i>Integrated Development</i>): I. Intensiti (kepadatan/ nisbah plot 1:3); II. Kemudahan infrastruktur dan utiliti Sewerage Treatment Plant (STP) Persendirian; III. Kemudahan infrastruktur dan utiliti SSU dan/ atau PMU 275kV/132kV dan beban maksima 25MVA.

* Nisbah Plot minimum dan kepadatan tertakluk kepada Rancangan Tempatan.

APA ITU KEBENARAN MERANCANG (KM)?

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)

SUBSEKSYEN 2 TAFRISAN "PEMAJUAN"

✓ "Pemajuan" ertinya menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya

SUBSEKSYEN 18 (1) PENGGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN

✓ Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut rancangan tempatan.

SUBSEKSYEN 19(1) LARANGAN TERHADAP PEMAJUAN TANPA KEBENARAN MERANCANG

✓ Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3).

SEKSYEN 21 PERMOHONAN UNTUK KEBENARAN MERANCANG

✓ Sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang berkenaan dengan suatu pemajuan hendaklah dibuat kepada pihak berkuasa perancang tempatan dan hendaklah dalam bentuk dan hendaklah mengandungi butir-butir dan disertakan dengan dokumen, pelan, dan fi yang ditetapkan.

KATEGORI KEBENARAN MERANCANG (KM) DI MPBP

Terdapat 7 Kategori KM iaitu:

KM 1 : Kebenaran Merancang Kerja Bangunan

KM 1A : Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan

KM 1B : Kebenaran Merancang Perobohan Bangunan

KM 1C : Kebenaran Merancang Pengubahan Bangunan

KM 1D : Kebenaran Merancang Pemajuan Melibatkan Ruang Udara (Air Space)

KM 2 : Kebenaran Merancang Kerja Kejuruteraan

KM 3 : Kebenaran Merancang Kerja Perlombongan

KM 4 : Kebenaran Merancang Kerja Perindustrian

KM 5 : Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Tanah

KM 6 : Kebenaran Merancang Perubahan Material Penggunaan Bangunan

KM 7 : Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Tujuan Memecah Sempadan Atau Mencantumkan Tanah

KM 7A : Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Yang Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan

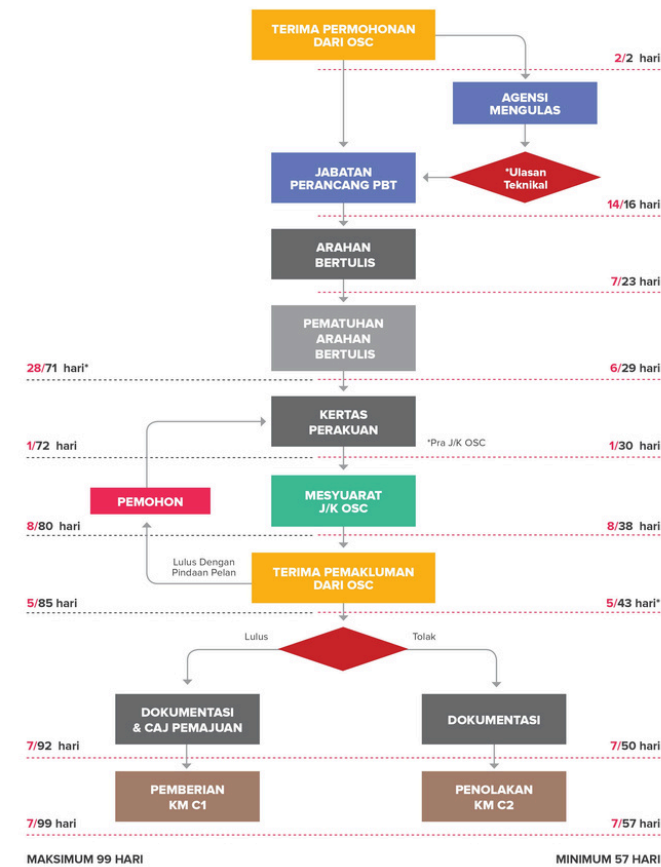
KM 7B : Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan atau Cantuman Yang Melibatkan Pendirian Bangunan

SEMAK ZON GUNATANAH TANAH DAN KELAS PENGGUNAAN TANAH ANDA DI



PROSEDUR KEBENARAN MERANCANG (KM)

- 01 Setiap permohonan KM perlu melalui **Prosedur OSC 3.0 PLUS**
- 02 Permohonan KM akan dibawa dalam Jawatankuasa Pusat Setempat OSC
- 03 Tempoh permohonan adalah selama **57 hari (minimum) dan 99 hari (maksimum)**
- 04 Segala pematuan syarat/rayuan perlu dikemukakan dalam tempoh yang ditetapkan



NOTA:

SEKIRANYA PEMOHON GAGAL MENGEMUKAKAN DOKUMEN PEMATUHAN KEPADA PIHAK MPBP DALAM TEMPOH PIAGAM, PERMOHONAN TERSEBUT DISIFATKAN DITARIK BALIK SELARAS DENGAN SUBSEKSYEN 21B(4), AKTA 172

"SEGALANYA PERLUKAN PERANCANGAN"