

Tingkat 2, Blok A,
Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan,
Pahang, Malaysia.

Level 2, Block A,
Wisma Sri Pahang,
25503 Kuantan,
Pahang, Malaysia.



SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PAHANG
STATE SECRETARY OF PAHANG

• Telefon : 09-5162253
09-5126601
• Fax : 09-5156106

#MajuTerus Pahang #Pahang1st

Ruj. Kami : SUKPHG-3.700-22/13/24 Jld.7 (22)

Tarikh : 19 Mac 2021

SURAT PEKELILING YB SETIAUSAHA KERAJAAN PAHANG
BILANGAN 4 TAHUN 2021

PLANMALAYSIA@PAHANG
DATUK BANDAR, MAJLIS BANDAR RAYA KUANTAN
SEMUA YANG DIPERTUA MAJLIS PERBANDARAN/DAERAH
SEMUA PEGAWAI DAERAH
SEMUA JABATAN / AGENSI TEKNIKAL

YH. Dato'/Tuan/Puan,

MEKANISMA PENGAWALAN PEMBANGUNAN OLEH PIHAK BERKUASA
TEMPATAN (PBT) DI NEGERI PAHANG

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Pahang, Pejabat Daerah dan Tanah Negeri Pahang dan Jabatan / Agensi Teknikal di Negeri Pahang berhubung mekanisma pengawalan pembangunan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Pahang.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1. Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan ke-8/2021 pada 24 Februari 2021 telah meluluskan mekanisma pengawalan pembangunan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Pahang.
- 2.2. Bagi Negeri Pahang, sebelas (11) buah Rancangan Tempatan Daerah telah diwartakan dengan satu Rancangan Tempatan bagi setiap daerah. Rancangan Tempatan seharusnya menjadi rujukan utama oleh PBT, jabatan dan agensi dalam memandu pembangunan di Negeri Pahang. Dalam meluluskan permohonan pelan cadangan pembangunan di peringkat PBT, kelulusan yang diberikan perlu berpandukan ketetapan dan selaras dengan mekanisma kawalan pembangunan sedia ada iaitu Rancangan Tempatan yang diwartakan.
- 2.3. Pembangunan yang tidak selaras atau didapati bercanggah dengan Rancangan Tempatan akan mewujudkan ketidakpatuhan yang boleh dicabar di Mahkamah Lembaga Rayuan dan siasatan oleh Jabatan Audit Negara.
- 2.4. Kelulusan pelan pembangunan yang bercanggah dengan Rancangan Tempatan akan mendatangkan permasalahan berikut:
 - 2.4.1. Potensi kawasan pembangunan tidak menyeluruh (contohnya cadangan pembangunan yang tidak mengikut kepada tema tertentu berdasarkan keunikan sesuatu tempat seperti Bukit Fraser yang bertemakan *English Village*);
 - 2.4.2. Ketidakseimbangan komponen pembangunan (contohnya zoning perumahan dipinda kepada zoning perniagaan);

- 2.4.3. Menjejaskan rupa bentuk dan imej bandar (contohnya ketidakpatuhan kepada *plot ratio* dan kawalan ketinggian yang telah ditetapkan); dan
- 2.4.4. Kemusnahan dan pencemaran alam sekitar.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

3.1. Mekanisme Kawalan Pembangunan di Negeri Pahang

Bagi mengawal pembangunan di Negeri Pahang, semua PBT, jabatan dan agensi perlu mematuhi dokumen yang berkaitan atau jawatankuasa yang ditubuhkan bagi pengawalan pembangunan negeri ini. Dokumen dan jawatankuasa bagi pengawalan pembangunan bagi Negeri Pahang adalah seperti berikut:

3.1.1 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) merupakan suatu Akta yang digubal oleh Parlimen menurut Fasal (1) Perkara 74, Fasal (4) Perkara 76 dan Fasal (2) Perkara 80 Perlembagaan Persekutuan. Akta ini bertujuan bagi pengawalan dan pengawalseliaan mengenai perkara perancangan bandar dan desa di Semenanjung Malaysia serta bagi maksud yang berkenaan dan bersampingan dengannya.

3.1.2 Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)

Fungsi utama JPN adalah untuk menasihati Kerajaan Negeri mengenai perkara yang berhubungan dengan pemuliharaan, penggunaan dan pemajuan tanah di dalam negeri.

Mengikut peruntukan seksyen 4, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, (Akta 172) PLAN Malaysia Negeri adalah urus setia

bagi Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri yang dipengerusikan oleh YAB. Menteri Besar Pahang.

3.1.3 Rancangan Fizikal Negara dan Rancangan Pemajuan

Sebagaimana yang telah diperuntukkan dalam Bahagian IIB dan Bahagian III, Akta 172, Rancangan-rancangan ini perlu mengandungi dasar-dasar dan cadangan-cadangan bagi memenuhi keperluan ekonomi dan sosial penduduk melalui pembentukan struktur fizikal yang selesa. Terdapat empat (4) hierarki dokumen perancangan iaitu :

i. Rancangan Fizikal Negara (RFN)

Merupakan suatu pernyataan bertulis yang merumuskan dasar-dasar strategik bagi menentukan arah tuju pemajuan fizikal dan pemuliharaan bagi seluruh Semenanjung Malaysia.

ii. Rancangan Struktur Negeri (RSN)

Merupakan suatu pernyataan bertulis mengenai dasar-dasar dan cadangan-cadangan am yang berkaitan dengan pemajuan dan penggunaan tanah, merangkumi aspek-aspek sosial, ekonomi, fizikal dan alam sekitar bagi sesuatu kawasan.

iii. Rancangan Tempatan Daerah (RTD)

Mengandungi peta atau pernyataan bertulis yang disokong dengan garis panduan pelaksanaan yang menerangkan secara terperinci segala cadangan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berhubung dengan aktiviti pemajuan dan penggunaan tanah.

iv. Rancangan Kawasan Khas (RKK)

Merupakan suatu rancangan pemajuan yang terperinci untuk tujuan pelaksanaan. Penyediaannya dan kuatkuasanya adalah sama seperti mana Rancangan Tempatan.

3.1.4 Kaedah-kaedah yang diterima pakai di Negeri Pahang

Berdasarkan subseksyen 58(1) Akta 172, Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat kaedah-kaedah untuk memperincikan pelaksanaan dan pemakaian Akta 172 ini. Antara kaedah-kaedah yang diterima pakai di Negeri Pahang ialah:

- i. Kaedah-kaedah Rancangan Pemajuan (Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan) 1995;
- ii. Kaedah-kaedah Perancangan Bandar dan Desa (Fee) 1996;
- iii. Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1998;
- iv. Kaedah-kaedah Lembaga Rayuan 2005;
- v. Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (pindaan) 2008;
- vi. Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (pindaan) 2019;
- vii. Kaedah-kaedah Jawantankuasa Penyiasatan Tempatan dan Pendengaran Awam 2010; dan
- viii. Kaedah-kaedah Caj Pemajuan Negeri Pahang.

3.1.5 Manual Piawaian Perancangan Negeri Pahang 2017

PLANMalaysia@Pahang telah menyediakan Manual Piawaian Perancangan Negeri Pahang 2017 yang merupakan satu dokumen rujukan yang merangkumi pelbagai aspek garis panduan bagi sesebuah pembangunan fizikal yang dijalankan di Negeri Pahang. Manual ini berfungsi sebagai panduan dan rujukan kepada semua pihak yang terlibat dengan aspek perancangan supaya pembangunan yang dijalankan mengikut piawaian perancangan yang ditetapkan.

3.1.6 Garis Panduan Perancangan Pembangunan (GPPP)

Kerajaan Negeri Pahang telah menerima pakai beberapa Garis Panduan Perancangan Pembangunan (GPPP) yang telah disediakan oleh Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan, PLANMalaysia sebagai panduan kepada pihak tertentu untuk dijadikan rujukan dan panduan dalam perancangan bandar. Semua GPPP di Negeri Pahang perlu diangkat dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri untuk diguna pakai di Negeri Pahang.

3.1.7 Jawatankuasa Teknikal Kawasan Sensitif Alam Sekitar (JTKSAS)

Jawatankuasa ini akan memberi tumpuan kepada pengawalan pemajuan di kawasan tanah tinggi dan lereng bukit. Penubuhan jawatankuasa ini juga diselaraskan dengan Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Pemajuan Tanah Tinggi dan Lereng Bukit) Negeri Pahang, 2019. JTKSAS membincang dan mempertimbangkan permohonan-permohonan perbandaran (perumahan, perniagaan, pelancongan dan perindustrian) bagi kawasan tanah tinggi dan lereng bukit seperti berikut:

- i. semua kawasan tanah tinggi dengan ketinggian 300 meter dan ke atas atau kawasan yang berkecerunan 25 darjah dan ke atas di semua daerah Negeri Pahang selain Daerah Cameron Highlands dan kawasan Genting Highlands, Bukit Tinggi dan Janda Baik di daerah Bentong; dan
- ii. khusus bagi Daerah Cameron Highlands dan kawasan tanah tinggi Genting Highlands, Bukit Tinggi dan Janda Baik di daerah Bentong, kawasan-kawasan yang berkecerunan 25 darjah ke atas, dan cadangan pembangunan berdensiti ≥ 20 unit/ekar atau nisbah plot $\geq 1:3$.

3.2. Mekanisma Kawalan Pembangunan Oleh PBT di Negeri Pahang

- 3.2.1 Pelaksanaan dan pemakaian mekanisma kawalan pembangunan oleh PBT adalah dibuat di peringkat pemprosesan pelan cadangan pembangunan, iaitu pelan kebenaran merancang.
- 3.2.2 Kebenaran merancang adalah merupakan kebenaran secara bertulis daripada PBT. Bagi mendapatkan kebenaran merancang, pemohon perlu mengemukakan permohonan kepada PBT untuk mendapatkan kelulusan sebelum memulakan sebarang pemajuan di atas tanah atau bangunan. Berdasarkan subseksyen 2(1) Akta 172, mendefinisikan pemajuan sebagai :

"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;

3.2.3 Pertimbangan bagi kelulusan pelan cadangan pembangunan adalah di bawah Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) di setiap PBT. Keputusan bagi permohonan tersebut akan diangkat ke dalam Mesyuarat Penuh PBT sebagai pemakluman. Carta alir bagi proses permohonan pelan di OSC adalah seperti di **Lampiran A.**

3.2.4 Namun sekiranya terdapat cadangan pembangunan yang tidak selaras dengan Rancangan Tempatan, tetapi PBT merasakan permohonan tersebut boleh dipertimbangkan untuk diberi kelulusan, PBT perlu mendapatkan nasihat daripada JPN terhadap keperluan untuk meluluskan cadangan permohonan tersebut. Sekiranya dibenarkan oleh JPN, maka PBT perlu membuat pengubahan terhadap Rancangan Tempatan melalui mekanisme Pengubahan RT yang telah ditetapkan. Untuk pindaan RT, PBT perlu mengemukakan permohonan pindaan kepada JPN terlebih dahulu berdasarkan cadangan pembangunan tersebut. RT perlu diubah dahulu sebelum keputusan Kebenaran Merancang terhadap cadangan pembangunan diberikan.

4. PEMAKAIAN

Pekeliling ini terpakai kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan, Pejabat Daerah Dan Tanah dan Jabatan / Agensi Teknikal di Negeri Pahang.

5. TARIKH KUATKUASA

Surat Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 1 Mac 2021.

6. PERTANYAAN

Sebarang kemusykilan atau pertanyaan berhubung dengan pelaksanaan arahan ini boleh diajukan kepada:

Bahagian Kerajaan Tempatan
Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang
Aras 2, Blok B, Wisma Sri Pahang
25503, Kuantan
Tel: 09-5126600

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"


(DATO' SRI DR. SALLEHUDDIN BIN ISHAK, SSAP., SIMP., DIMP., JSM., PJK.)

s.k.

Yang Amat Berhormat Menteri Besar Pahang

Yang Berhormat Ahli-ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pahang

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pembangunan)

Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pengurusan)

Carta alir bagi proses permohonan pelan di OSC

Lampiran A

