



MAJLIS DAERAH PASIR MAS

- UNIT PERANCANGAN PEMBANGUNAN -

GARIS PANDUAN MENGENAKAN FI TAMBAHAN BAGI PEMAJUAN/ PEMBINAAN YANG TIDAK MEMATUHI ANJAKAN MINIMUM BANGUNAN MDPM 2020.

1.0 TUJUAN

Garis Panduan ini disediakan dan dibentangkan bertujuan untuk mengenakan fi tambahan bagi pemajuan yang tidak mematuhi anjakan minimum bangunan yang telah ditetapkan dalam garis panduan perancangan.

2.0 PENGENALAN

- 2.1 Merujuk kepada Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Kelantan (Edisi Pertama) 2019, anjakan bangunan merupakan suatu jarak di antara bangunan dengan sempadan garisan bangunan, rizab atau bangunan lain di mana sebarang pembinaan tidak dibenarkan.
- 2.2 Garis panduan berkenaan juga telah menetapkan keperluan anjakan bangunan bagi pemajuan perumahan, perniagaan, perindustrian, kemudahan masyarakat dan infrastruktur.
- 2.3 Walau bagaimanapun, terdapat dikalangan pemilik tanah/ pemaju menjalankan pemajuan atau pembinaan tanpa mendapat kebenaran pihak berkuasa tempatan terlebih dahulu. Hal ini menyebabkan keperluan garis panduan perancangan terutamanya anjakan minimum bangunan tidak dipatuhi.
- 2.4 Pihak Majlis perlu merangka suatu kaedah yang mampu mendidik pemilik tanah/ pemaju untuk menjalankan pemajuan/ pembinaan mengikut garis panduan yang ditetapkan dan mendapat kelulusan pembangunan terlebih dahulu sebelum pembinaan dijalankan.
- 2.5 Cadangan garis panduan ini akan menetapkan kadar fi tambahan yang dikenakan kepada pemilik tanah/ pemaju/ pemohon bagi pemajuan/ pembinaan yang tidak mematuhi anjakan minimum bangunan dan menjalankan pemajuan/ pembinaan sebelum Kebenaran Merancang (di bawah peruntukan Akta 172) dan/atau Kelulusan Pelan Bangunan/ Permit Binaan (di bawah peruntukan Akta 133) dikeluarkan.

3.0 ASAS PERUNDANGAN

3.1 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Subseksyen 21(3)

Jika pemajuan itu melibatkan pendirian suatu bangunan, pihak berkuasa perancang tempatan boleh memberikan arahan bertulis kepada pemohon itu berkenaan dengan mana-mana daripada perkara yang berikut, iaitu—

(a) aras tapak bangunan itu;

(b) garisan hadapan dengan bangunan yang berjiran;

(c) penaikan bangunan itu;

(d) kelas, reka bentuk, dan rupa bangunan itu;

(e) bahagian belakang bangunan itu ke suatu garisan bangunan;

(f) laluan masuk ke tanah yang di atasnya bangunan itu akan didirikan; dan

(g) apa-apa perkara lain yang difikirkan perlu oleh pihak berkuasa perancang tempatan bagi maksud perancangan.

3.2 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)

Subseksyen 70(1)

Tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.

Subseksyen 72(1)

Jika pihak berkuasa tempatan berpuas hati bahawa suatu bangunan telah didirikan atau sedang didirikan atau hampir hendak didirikan bersalahan dengan seksyen 70 atau, jika bangunan itu telah didirikan sebelum mula berkuatkuasanya Akta ini, ia telah didirikan bersalahan dengan mana-mana undang-undang yang berkuat kuasa pada masa itu berhubungan dengan bangunan dan kelulusan bangunan tidak diberi kemudiannya mengenainya di bawah mana-mana undang-undang, pihak berkuasa tempatan boleh menghendaki pemunya tanah itu melalui notis yang disampaikan kepadanya melakukan mana-mana satu atau lebih daripada perbuatan yang berikut:

(a) tidak memulakan atau meneruskan pendirian bangunan itu;

(b) meruntuhkan bangunan itu dalam masa yang dinyatakan oleh pihak berkuasa tempatan; dan

(c) mengambil langkah sebagaimana yang diperintahkan oleh pihak berkuasa tempatan.

3.3 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)

Subseksyen 39(a)

Hasil sesuatu pihak berkuasa tempatan adalah terdiri daripada—

(a) semua cukai, kadar, sewa, bayaran lesen, dius dan wang lain atau caj yang kena dibayar kepada pihak berkuasa tempatan itu menurut peruntukan peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain;

4.0 KADAR FI TAMBAHAN

4.1 Perumahan

a. Rumah Teres

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	20'	-	-
Sisi (<i>Corner Lot</i>)	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Sisi (<i>End Lot</i>)	10'	6' – 9' 11"	10 kali ganda
Belakang	2.5'	0'	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

b. Rumah Berkembar dan Kluster

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	20'	20'	-
Sisi	10'	6' – 9' 11"	10 kali ganda
Sisi (<i>Corner Lot</i>)	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Belakang	10'	6' – 9' 11"	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

c. Rumah Sesebuah

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	20'	-	-
Sisi	10'	6' – 9' 11"	10 kali ganda
Sisi (<i>Corner Lot</i>)	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Belakang	10'	6' – 9' 11"	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

d. Rumah Bandar

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	20'	-	-
Sisi (<i>Corner Lot</i>)	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Sisi (<i>End Lot</i>)	10'	6' – 9' 11"	10 kali ganda
Belakang	2.5'	0'	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

4.2 Perniagaan

a. Kedai Berkembar dan Sesebuah

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	40'	-	-
Sisi	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Belakang	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

b. Kompleks Perniagaan

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	40'	-	-
Sisi	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Belakang	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

c. Stesen Minyak

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	40'	-	-
Sisi	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda
Belakang	20'	16' – 19' 11"	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

4.3 Perindustrian

a. Kilang Sesebuah dan Berkembar

Anjakan Minimum (berdasarkan garis panduan perancangan)		Pertimbangan Anjakan Minimum	Kadar Fi Tambahan
Hadapan	40'	-	-
Sisi	25'	21' – 24' 11"	10 kali ganda
Belakang	25'	21' – 24' 11"	10 kali ganda

Nota :

- i. Kadar Fi Tambahan ditetapkan sebanyak 10 kali ganda daripada Fi Proses Permohonan Kelulusan Pembangunan (KM+PB).

5.0 JUSTIFIKASI PELAKSANAAN GARIS PANDUAN

- 5.1 Garis panduan ini disediakan bagi tujuan mendidik pemilik tanah/ pemaju untuk menjalankan pemajuan/ pembinaan mengikut garis panduan yang ditetapkan dan mendapat kelulusan pembangunan terlebih dahulu sebelum pembinaan dijalankan.
- 5.2 Pengecualian fi tambahan (denda) ini boleh diberi jika ketidakpatuhan terhadap anjakan minimum bangunan disebabkan keperluan untuk mematuhi saiz bangunan mengikut Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam dan mempunyai saiz dan bentuk tanah yang terhad.
- 5.3 Pengecualian fi tambahan (denda) juga akan diberikan jika pemohon/pemaju/ pemilik meminda pelan mengikut keperluan anjakan minimum bangunan mengikut jenis bangunan.

6.0 PERSETUJUAN DAN KELULUSAN

- 6.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 2 Tahun 2020 bertarikh 20 Julai 2020 bersetuju dan meluluskan garis panduan ini dengan pelaksanaan bermula pada 1 Ogos 2020.
- 6.2 Mesyuarat juga Bersetuju bahawa kutipan caj ini sebagai hasil kepada Majlis Daerah Pasir Mas mengikut subseksyen 39(a) Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)