



**MAJLIS DAERAH PASIR MAS
KELANTAN DARUL NAIM**

**GPP03/2021
GARIS PANDUAN PERINCIAN PEMAJUAN YANG MEMERLUKAN SIJIL PEMBANGUNAN
TANAH BERDASARKAN PEKELILING PTG BIL. 6/2015**

1.0 PENGENALAN

- 1.1 Garis Panduan ini disediakan untuk memperincikan pemajuan yang memerlukan Sijil Pembangunan Tanah mengikut Pekeliling PTG Bil. 6/2015.
- 1.2 Garis Panduan ini juga akan memperincikan pemajuan yang dibenarkan dan selaras dengan Rancangan Tempatan Jajahan Pasir Mas 2020.

2.0 ASAS PERUNDANGAN

- 2.1 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Subseksyen 18(1)

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

- 2.2 Pekeliling PTG Kelantan Bil. 6/2015 – Dasar Pembangunan Tanah Yang Bercanggah Dengan Kelas Kegunaan Tanah Utama (Zoning) Di Bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).
 - a. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Kelantan Kali Ke – 4/2015 bertarikh 18 Februari 2015 melalui Kertas Bil. 4 /2015/D6(64) telah menetapkan dasar di mana bagi pemajuan yang bercanggah dengan guna tanah utama (zoning) dalam RT boleh dikeluarkan Sijil Pembangunan Tanah mengikut kriteria yang ditetapkan dalam Pekeliling PTG Bil. 6/2015.
 - b. Perakuan Sijil Pembangunan Tanah ini seolah-olahnya disifatkan telah mendapat kelulusan kepada pindaan kawasan syarat kegunaan utama tanah (*zoning*).

3.0 KATEGORI GUNA TANAH MENGIKUT RANCANGAN TEMPATAN JAJAHAN PASIR MAS 2020.

- 3.1 Rancangan Tempatan Jajahan Pasir Mas 2020 (RTJPM 2020) telah menetapkan kategori-kategori guna tanah utama (*Zoning*) sebagai panduan dalam melaksanakan pemajuan. Kategori-Kategori Guna Tanah Utama adalah seperti berikut :
- Kediaman
 - Perniagaan dan Perkhidmatan
 - Perindustrian
 - Pertanian
 - Kegunaan Kerajaan
 - Kemudahan Awam dan Masyarakat
 - Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti
 - Pengangkutan
 - Tanah Lapang
 - Badan Air
- 3.2 Selain itu, RTJPM 2020 turut menetapkan bahawa Aktiviti Guna Tanah Sokongan Yang Dibenarkan (*Used Class Order*) iaitu perincian kepada aktiviti pemajuan yang dibenarkan mengikut kategori Guna Tanah Utama di atas.
- 3.3 Guna Tanah Utama hendaklah dibaca bersama dengan Aktiviti Guna Tanah Sokongan Yang Dibenarkan semasa membuat pertimbangan terhadap sebarang aktiviti pemajuan.
- 3.4 Contoh Jadual Kelas Kegunaan Tanah (Guna Tanah Utama) dalam RTJPM2020 dinyatakan seperti berikut :

KLASIFIKASI GUNA TANAH		KELAS PENGGUNAAN		PENGGUNAAN/AKTIVITI/JENIS
A	PERUMAHAN	A1	Rumah Sesebuah	1. Rumah sesebuah setingkat 2. Rumah sesebuah bertingkat
		A2	Rumah Berkembar	1. Rumah berkembar setingkat 2. Rumah berkembar bertingkat
		A3	Rumah Kluster	1. Rumah kluster setingkat 2. Rumah kluster bertingkat
		A4	Rumah Teres	1. Rumah teres setingkat 2. Rumah teres bertingkat
		A5	Rumah Bertingkat	1. Kondominium 2. Pangsapuri 3. Rumah pangsa 4. Rumah Bandar
		A6	Rumah Pekerja	1. Kuarters Pekerja/ Asrama Pelajar
		A7	Rumah Kampung	1. Rumah sesebuah

KLASIFIKASI GUNA TANAH		KELAS PENGGUNAAN		PENGGUNAAN/AKTIVITI/JENIS
C	PERNIAGAAN	C1	KEDAI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Runcit <ul style="list-style-type: none"> • Kedai Menjual akuarium (ikan peliharaan dan aksesori) • Kedai Menjual barangan keperluan harian (pasar mini) • Kedai Menjual bunga dan barangan perhiasan • Kedai Menjual cermin mata (optikal) • Kedai Menjual elektrik (peralatan dan kelengkapan) • Kedai Menjual cenderamata dan barangan antik • Kedai Menjual hamparan dan permaidani • Kedai Menjual mesin jahit dan peralatan menjahit • Kedai Menjual permainan kanak-kanak • Kedai Menjual barang kemas dan aksesori • Kedai Menjual lukisan (cat dan peralatan lukisan) • Kedai Menjual barangan pewter • Kedai Menjual peralatan makmal sains • Kedai Menjual alat solek dan haruman • Kedai Menjual barangan plastik, aluminium dan kaca seperti sudu-garpu dan pinggan mangkuk • Kedai Menjual barang tekstil • Kedai Menjual alat tulis/ buku • Kedai Menjual perabot rumah dan pejabat • Lain-lain 2. Kedai Borong Runcit 3. Kedai Menjual dan Membaiki <ul style="list-style-type: none"> • Jam dinding dan jam tangan • Peralatan sukan • Peralatan elektrik • Barang Kemas • Peralatan komputer • Bangsal (peralatan rumah, perabot, besi buruk) • Lain-lain

KLASIFIKASI GUNA TANAH		KELAS PENGGUNAAN		PENGGUNAAN/AKTIVITI/JENIS
H	PERTANIAN	H1	PERTANIAN KOMODITI UTAMA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Getah 2. Kelapa Sawit 3. Padi
		H2	PERTANIAN KOMERSIL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Buah-buahan 2. Sayur-sayuran 3. Rempah Ratus 4. Koko 5. Tebu 6. Tanaman Herba 7. Kopi 8. Teh 9. Mengkuang 10. Tanaman Berumbi 11. Tanaman Bijirin 12. Tembakau 13. Kelapa 14. Sagu 15. Bunga 16. Lain-lain
		H3	PENTERNAKAN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ternakan binatang <ul style="list-style-type: none"> • Lembu • Tenusu • Kambing • Biri-biri • Babi • Ayam • Itik • Angsa • Campuran • Lain-lain
		H4	AKUKULTUR	<ol style="list-style-type: none"> 1. Air Masin 2. Air Tawar 3. Air Payau

Jadual 7.4 : Kelas Kegunaan Tanah BPK 1.1 (Gelang Mas)

KOLUM 1 Cadangan Guna Tanah Utama	KOLUM 2 Aktiviti Guna Tanah Dibenarkan	KOLUM 3 Aktiviti Guna Tanah Dibenarkan Dengan Syarat (Guna Tanah sokongan yang tidak bercanggah dengan guna tanah utama)		KOLUM 4 Aktiviti Tidak Dibenarkan	Catatan
		Aktiviti Guna Tanah	Syarat / Keperluan		
Kediaman	Kelas A - Kediaman -Kelas A1 & A7	1. kelas A – Kediaman - Kelas A2, A3, A4, A5	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. Mematuhi garis panduan khusus perumahan yang disediakan. Densiti rendah (<6 unit / hektar) Densiti sederhana rendah (6-12 unit / hektar) Densiti sederhana tinggi (25-40 unit / hektar) 	Selain dari yang dinyatakan pada kolom 2 dan 3 dan sebarang aktiviti yang mencemarkan serta mengganggu kualiti persekitaran kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> Penyediaan kemudahan/perkhidmatan adalah berdasarkan 1 unit taman kejiranan yang terdiri dari gabungan 4 atau lebih taman/kawasan perumahan. Institusi dan kemudahan masyarakat disediakan berdasarkan keperluan masa hadapan, unit kejiranan dan jumlah penduduk; <ul style="list-style-type: none"> Masjid (1 : 20,000 penduduk) Surau (1 : 2,500 penduduk) Sek. Men. (1 : 2,3 unit perumahan @ >9,000 penduduk) Sek. Ren (1:7,500 penduduk) Tadika (1:2,500 penduduk) Dewan (1:3,000 penduduk) Balai Raya (1:1,000 penduduk) Perniagaan <ul style="list-style-type: none"> Ketinggian : 2 Tingkat
		2. Kelas B – Industri -kelas B5	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. 		
		3. Kelas C – Perniagaan - Kelas C1 (1),(2),(3),(5),(6),(7),(8), - kelas C3, C4, C6, C7, C8.	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. Keperluan berdasarkan kepada 1 unit : 40 unit rumah atau 200 orang penduduk Hanya untuk memberi perkhidmatan kepada kawasan perumahan yang berada dalam unit kejiranan. Menggalakkan pembangunan di sepanjang jalan utama, di kawasan pusat kejiranan dan pusat tumpuan yang menyediakan perkhidmatan. 		
		4. Kelas D – Institusi dan kemudahan masyarakat - Kelas D1, (1),(2),(3),(7)	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. Berdasarkan kepada keperluan semasa. 		
		5. Kelas E - Tanah Lapang dan Rekreasi - Kelas E1	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. 		
		6. Kelas G - Utiliti & Infrastruktur - Kelas G1 , (1),(2),(3),(5)	<ul style="list-style-type: none"> Bergantung kepada keperluan perancangan. 		
		7. Kelas F – Pengangkutan - Kelas F1	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. 		
Pertanian	Kelas H – Pertanian -Kelas H1, H2, H3,	1. Kelas A – Kediaman - Kelas A1, A6,A7	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. 	Selain dari yang dinyatakan pada kolom 2 dan 3 dan sebarang aktiviti yang mencemarkan serta mengganggu kualiti persekitaran kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> Pengekalan kawasan pertanian padi sebagai sumber pengeluar bekalan negeri dan negara. Lain-lain jenis pertanian perlu dibangunkan dengan lebih insentif untuk menjana ekonomi. Zon potensi kawasan perternakan akuakultur.
Tanah Lapang	Kelas E – Tanah Lapang dan Rekreasi - Kelas E1	1. Kelas D – Institusi dan kemudahan masyarakat - Kelas D1, (3),(7)- Tandak, Surau 2. Kelas F – Pengangkutan - Kelas F1- Tempat Letak Kereta	<ul style="list-style-type: none"> Mematuhi garis panduan dan piawaian perancangan yang ditetapkan. 	Selain dari yang dinyatakan pada kolom 2 dan 3 dan sebarang aktiviti yang mencemarkan serta mengganggu kualiti persekitaran kawasan.	

4.0 PERINCIAN PEMAJUAN YANG PERLU/ TIDAK PERLU KEPADA SIJIL PEMBANGUNAN TANAH

PEMAJUAN PERLU KEPADA SIJIL PEMBANGUNAN TANAH	PEMAJUAN TIDAK PERLU KEPADA SIJIL PEMBANGUNAN TANAH
<p>1. Pemasjuan yang tidak selaras dengan Guna Tanah Utama dan Aktiviti Guna Tanah Sokongan Yang Dibenarkan.</p> <p>2. Pemasjuan di mana tapak cadangan terikat dengan pengekaln kawasan pertanian padi sebagai sumber pengeluaran makanan negeri dan negara.</p> <p>3. Contoh :</p> <p>a. Cadangan pemasjuan kediaman</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zon Guna Tanah Utama pertanian. - Aktiviti Guna Tanah Sokongan membenarkan kediaman. - Tertakluk kepada pengekaln aktiviti pertanian padi. <p>b. Cadangan pemasjuan perindustrian</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zon Guna Tanah Utama pertanian/ kediaman. - Aktiviti Guna Tanah Sokongan tidak membenarkan perindustrian. 	<p>1. Pemasjuan yang selaras dengan Guna Tanah Utama dan Aktiviti Guna Tanah Sokongan Yang Dibenarkan.</p> <p>2. Pemasjuan yang tidak selaras dengan Guna Tanah Utama tetapi Aktiviti Guna Tanah Sokongan membenarkan.</p> <p>3. Contoh :</p> <p>a. Cadangan pemasjuan kediaman</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zon Guna Tanah Utama pertanian. - Aktiviti Guna Tanah Sokongan membenarkan kediaman. <p>b. Cadangan pemasjuan perniagaan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zon Guna Tanah Utama kediaman. - Aktiviti Guna Tanah Sokongan membenarkan perniagaan.

5.0 ASAS PERTIMBANGAN

- 5.1 Pertimbangan kelulusan suatu pemasjuan hendaklah berdasarkan Guna Tanah Utama (Zoning) dan Aktiviti Guna Tanah Sokongan Yang Dibenarkan (*Used Class Order*) seperti yang diperincikan dalam Rancangan Tempatan Jajahan Pasir Mas.
- 5.2 Pekeliling PTG Bil. 6/2015 menjadi asas rujukan tambahan dalam membuat pertimbangan pemasjuan yang tidak selaras dengan Guna Tanah Utama dan Aktiviti Guna Tanah Sokongan Yang Dibenarkan.
- 5.3 Cadangan Pemasjuan yang selaras dengan Guna Tanah Utama (*Zoning*) dan Aktiviti Guna Tanah Sokongan Dibenarkan (*Used Class Order*) tidak memerlukan Sijil Pembangunan Tanah memandangkan ia selaras dengan keperluan RTJPM 2020.

- 5.4 Cadangan Pemajuan yang tidak selaras dengan Guna Tanah Utama (*Zoning*) tetapi Aktiviti Guna Tanah Sokongan Dibenarkan (*Used Class Order*) membenarkan tidak memerlukan Sijil Pembangunan Tanah memandangkan ia selaras dengan keperluan RTJPM 2020.
- 5.5 Cadangan Pemajuan yang tidak selaras dengan Guna Tanah Utama (*Zoning*), Aktiviti Guna Tanah Sokongan Dibenarkan (*Used Class Order*) atau terikat dengan pengekalan aktiviti pertanian padi perlu mendapat Sijil Pembangunan Tanah sebagai dokumen sokongan tambahan.

6.0 PERSETUJUAN DAN KELULUSAN

- 6.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 2 Tahun 2021 bertarikh 19 September 2021 bersetuju dan meluluskan garis panduan ini dengan pelaksanaan bermula pada 1 Oktober 2021.
- 6.2 Mesyuarat Penuh Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 6 Tahun 2021 bertarikh 30 September 2021 mengesahkan dan bersetuju terhadap pelaksanaan garis panduan ini dengan pelaksanaan bermula pada 1 Oktober 2021.

Disediakan oleh :

**Unit Perancangan Pembangunan
Majlis Daerah Pasir Mas**

25 September 2021