



**MAJLIS DAERAH PASIR MAS
KELANTAN DARUL NAIM**

GPP01/2023 - MANUAL PENGURUSAN KELULUSAN AKHIR PELAN PEMBANGUNAN DI PERINGKAT MDPM BAGI PROJEK YANG DILULUSKAN OLEH JAWATANKUASA KAWAL SELIA MERANCANG DAN MENYELARAS AKTIVITI-AKTIVITI PEMAJUAN PROJEK PEMBANGUNAN (JKMPPP) NEGERI KELANTAN.

1.0 PENGENALAN

- 1.1 Manual ini disediakan untuk membantu pihak Majlis Daerah Pasir Mas dalam mengurus kelulusan pembangunan di peringkat Majlis Daerah Pasir Mas (MDPM) bagi projek-projek yang diluluskan di peringkat JKMPPP.
- 1.2 Manual ini akan membantu unit-unit dalaman MDPM iaitu Unit Perancangan Pembangunan, Unit Kawalan Bangunan, Unit Kejuruteraan dan Unit OSC dalam mengurus permohonan-permohonan pembangunan yang melibatkan kelulusan di peringkat JKMPPP.
- 1.3 Jenis-jenis kelulusan pembangunan yang terlibat dengan manual ini adalah seperti berikut :
 - a. Kebenaran Merancang.
 - b. Kelulusan Pelan Bangunan.
 - c. Kelulusan Pelan Kerja Tanah.
 - d. Kelulusan Pelan Jalan dan Perparitan.
 - e. Kelulusan Pelan Lanskap.
- 1.4 Manual yang disediakan ini adalah untuk kegunaan dalaman MDPM dan tidak tertakluk kepada pihak berkuasa tempatan lain di Negeri Kelantan.

2.0 PENUBUHAN JKMPPP

- 2.1 Jawatankuasa Kawal Selia Merancang Dan Menyelaras Aktiviti-Aktiviti Pemaajuan Projek Pembangunan (JKMPPP) ditubuhkan melalui kelulusan Jawatankuasa Perancangan Negeri Kelantan Ke 75 (Bilangan 1 Tahun 2019) bertarikh 11 Mac 2019 dan dipersetujui oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Kali Ke 5/2019 bertarikh 13 Februari 2019.
- 2.2 Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan manakala PlanMalaysia@Kelantan (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan) bertindak sebagai urusetia jawatankuasa berkenaan.
- 2.3 Jenis-jenis pemaajuan yang perlu dikemukakan kepada JKMPPP untuk pertimbangan adalah seperti berikut :

- a. Projek-projek pelaburan melalui Unit Perancang Ekonomi Negeri Kelantan atau Pihak Berkuasa Tempatan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri;
- b. Projek-projek pembangunan yang berimpak tinggi di atas tanah persendirian yang dikemukakan oleh pemohon atau pemunya;
- c. Projek-projek pembangunan tanah kerajaan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri;
- d. Projek-projek pembangunan oleh jabatan atau agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri; dan
- e. Apa-apa projek pembangunan yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

3.0 PUNCA KUASA YANG DIRUJUK

- 3.1 Penubuhan Jawatankuasa Kawal Selia Merancang Dan Menyelaras Aktiviti-Aktiviti Pemajuan Projek Pembangunan (JKMPPP)
 - a. Subseksyen 4(6) Akta 172 – Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) boleh melaksanakan apa-apa fungsi lain yang menjadi tambahan kepada, bersampingan dengan, atau berbangkit daripada apa-apa fungsi yang dinyatakan dalam subseksyen 4(4) Akta 172.
 - b. JPN telah menurunkan kuasa kepada JKMPPP melalui Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) Negeri Kelantan 2019 untuk membuat keputusan dalam memproses dan meluluskan pelan susun atur bagi apa-apa aktiviti pemajuan di Negeri Kelantan.
 - c. Keputusan yang dibuat oleh JKMPPP adalah merupakan keputusan JPN dan hendaklah dipatuhi, dilaksanakan serta dikuatkuasakan oleh PBPT termasuklah permohonan KM seperti yang dinyatakan di bawah seksyen 21 dan 22 Akta 172.
- 3.2 Pengeluaran Borang C(1) – Kebenaran Merancang
 - a. Subseksyen 22(1) Akta 172 – dengan seberapa segera yang mungkin PBPT hendaklah membuat keputusan terhadap permohonan kebenaran merancang dengan pengeluaran Borang C(1) Kebenaran Merancang.
 - b. Subseksyen 22(2) (aa) Akta 172 – dalam menguruskan sesuatu permohonan kebenaran merancang, PBPT hendaklah memberi pertimbangan terhadap arahan yang diberikan oleh Jawatankuasa (JPN), jika ada.
- 3.3 Pengeluaran Kelulusan Pelan Bangunan
 - a. Subseksyen 70(1) Akta 133 – tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.
- 3.4 Pengeluaran Kelulusan Pelan Kerja Tanah
 - a. Subseksyen 70A(1) Akta 133 – tiada seorang pun boleh memulakan, menjalankan atau membenarkan suatu kerja tanah tanpa terlebih dahulu mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan.

3.5 Pelaksanaan Manual OSC 3.0 Plus dan Portal OSCOnline

- a. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Kali Ke 14/2020 yang bersidang pada 1 Julai 2020 bersetuju menerima pemakluman daripada Jawatankuasa Kecil Kerajaan Tempatan Negeri Kelantan Bil. 2/2020 berkenaan penerimaan pemakaian Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Bilangan 1 Tahun 2020 berkaitan Pelaksanaan Manual OSC 3.0 Plus Di Semua Pihak Berkuasa Tempatan Semenanjung Malaysia.
- b. Pelaksanaan pekeliling berkenaan juga disokong oleh penggunaan Sistem OSC 3.0 Plus Online melalui pematuhan prosedur kerja seperti yang dinyatakan dalam Manual OSC 3.0 Plus.

4.0 KAEDAH PENGURUSAN KELULUSAN PELAN PEMBANGUNAN

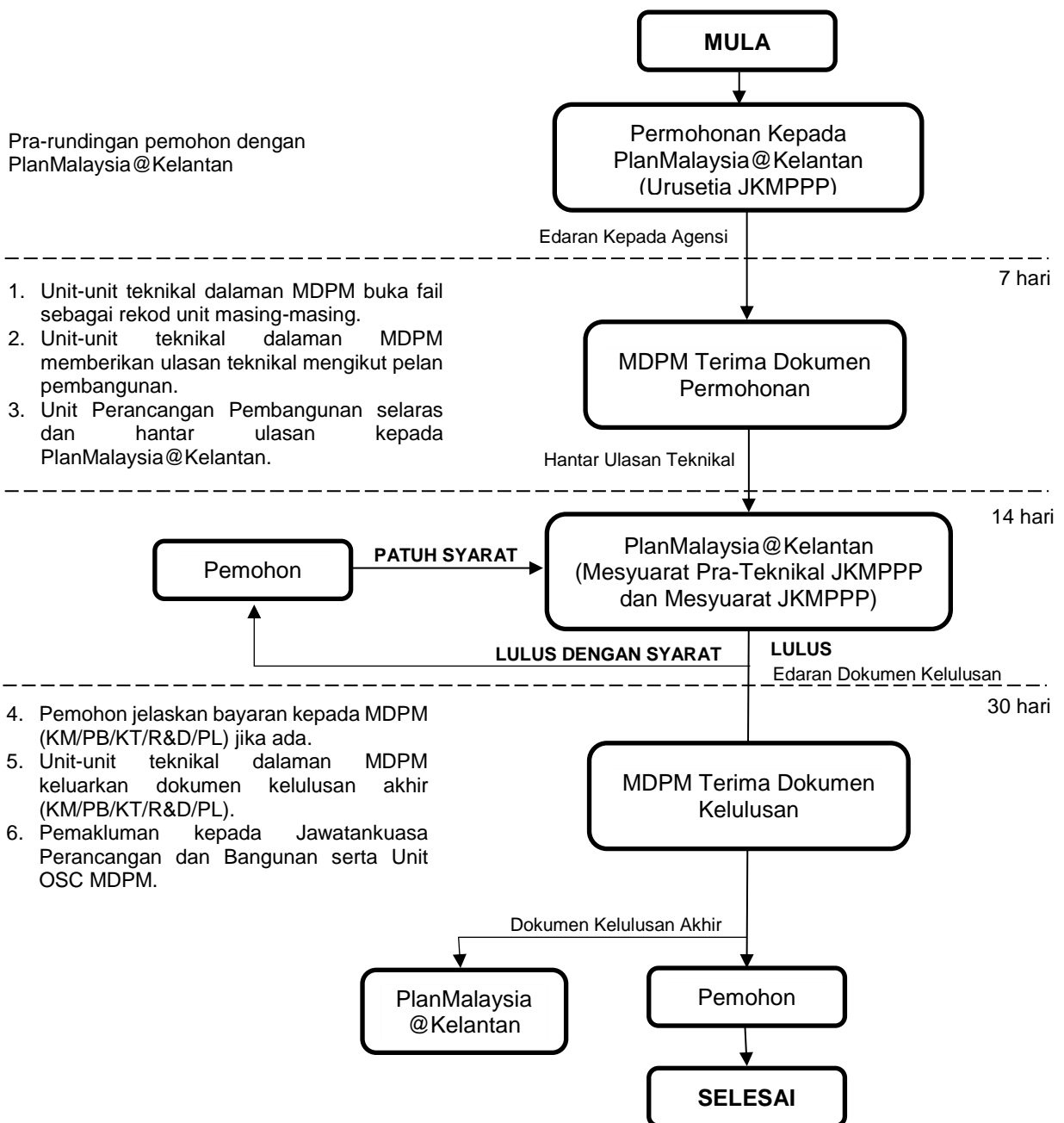
4.1 Projek Agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri

- a. Pemohon mengemukakan permohonan kelulusan pelan pembangunan kepada PlanMalaysia@Kelantan sebagai urusetia JKMPPP.
- b. Urusan pra-rundingan diantara pihak pemohon dan PlanMalaysia@Kelantan diadakan sebelum edaran kepada agensi teknikal berkaitan.
- c. Urusetia JKMPPP akan membuat edaran kepada agensi-agensi teknikal berkaitan termasuk MDPM untuk mengemukakan ulasan teknikal berkaitan projek berkenaan.
- d. Pihak MDPM akan menerima dokumen-dokumen berkaitan permohonan berkenaan untuk semakan dan ulasan teknikal yang akan melibatkan :
 - i. Dokumen Permohonan Kebenaran Merancang (KM).
 - ii. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan (PB).
 - iii. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Kejuruteraan (KT/R&D).
 - iv. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Lanskap (PL).

Pada peringkat ini, unit-unit dalaman yang terlibat seperti Unit Perancangan Pembangunan, Unit Bangunan dan Unit Kejuruteraan perlu membuka fail permohonan sebagai rekod di peringkat MDPM.

- e. Pihak MDPM melalui unit-unit dalaman yang terlibat akan memberikan ulasan teknikal berkaitan permohonan-permohonan di atas untuk dibentangkan dalam Mesyuarat Pra-Teknikal JKMPPP.
- f. Urusetia JKMPPP akan mengadakan Mesyuarat Pra-Teknikal JKMPPP untuk membincangkan secara terperinci ulasan teknikal yang dikemukakan oleh agensi teknikal termasuk ulasan daripada pihak MDPM. Pemohon akan membuat pindaan kepada cadangan pembangunan (jika ada) mengikut ulasan teknikal yang telah diberi oleh agensi teknikal berkaitan.
- g. Setiap permohonan akan dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa JKMPPP yang dipengerusikan oleh Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan untuk diberi pertimbangan dengan mengambil kira ulasan teknikal yang telah dipatuhi oleh pemohon.

- h. Selepas diberi pertimbangan kelulusan, urusetia JKMPPP akan membuat edaran pelan-pelan berkaitan (KM/PB/KT/R&D/PL) kepada MDPM untuk dikeluarkan kelulusan dan pengesahan. MDPM akan diberi tempoh tiga puluh (30) hari untuk pengeluaran kelulusan berkenaan.
- i. Selepas pemohon menjelaskan bayaran-bayaran kepada MDPM (jika ada), unit-unit dalaman yang terlibat akan mengeluarkan dokumen **kelulusan akhir** kepada pemohon mengikut tempoh yang telah ditetapkan. Pemakluman terhadap pengeluaran kelulusan akhir ini akan dibuat kepada Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan MDPM serta Unit OSC MDPM (Rujuk Rajah 4.1).



Rajah 4.1 : Carta Alir Kaedah Pengeluaran Kelulusan Akhir Pelan Pembangunan Bagi Permohonan JKMPPP Untuk **Projek Agensi Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri**.

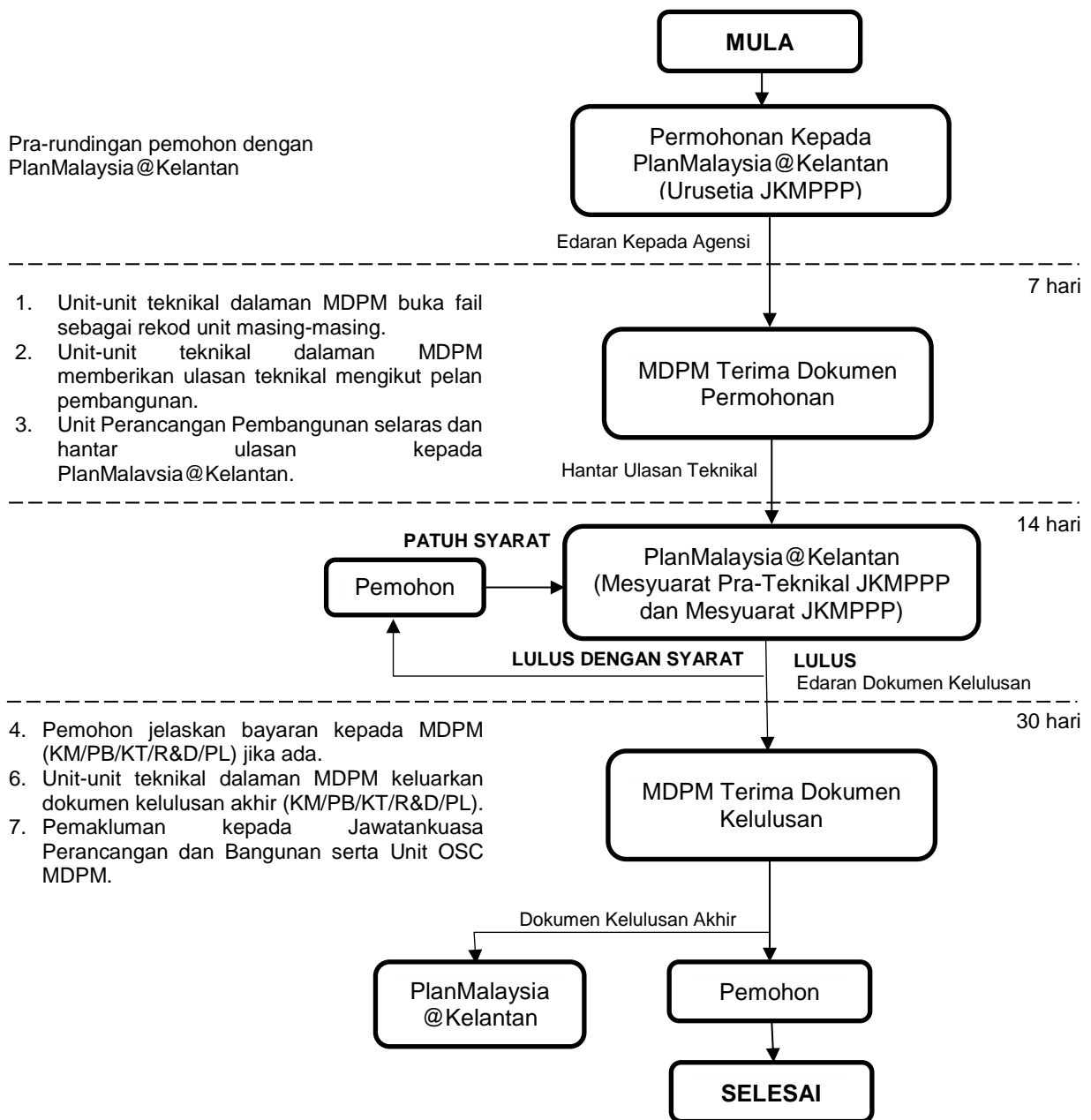
4.2 Projek Agensi Swasta/ Usahasama/ GLC/ Persendirian

- a. * **Tertakluk kepada arahan Pihak Berkuasa Negeri (PBN)**, pemohon perlu mengemukakan permohonan kelulusan pelan pembangunan kepada PlanMalaysia@Kelantan sebagai urusetia JKMPPP. Urusan pra-rundingan di antara pihak pemohon dan PlanMalaysia@Kelantan diadakan sebelum edaran kepada agensi teknikal berkaitan.
- b. Urusetia JKMPPP akan membuat edaran kepada agensi-agensi teknikal berkaitan termasuk MDPM untuk mengemukakan ulasan teknikal berkaitan projek berkenaan.
- c. Pihak MDPM akan menerima dokumen-dokumen berkaitan permohonan berkenaan untuk semakan dan ulasan teknikal yang akan melibatkan :
 - i. Dokumen Permohonan Kebenaran Merancang (KM).
 - ii. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan (PB).
 - iii. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Kejuruteraan (KT/R&D).
 - iv. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Lanskap (PL).

Pada peringkat ini, unit-unit dalaman yang terlibat seperti Unit Perancangan Pembangunan, Unit Bangunan dan Unit Kejuruteraan perlu membuka fail permohonan sebagai rekod di peringkat MDPM.

- d. Pihak MDPM melalui unit-unit dalaman yang terlibat akan memberikan ulasan teknikal berkaitan permohonan-permohonan di atas untuk dibentangkan dalam Mesyuarat Pra-Teknikal JKMPPP.
- e. Urusetia JKMPPP akan mengadakan Mesyuarat Pra-Teknikal JKMPPP untuk membincangkan secara terperinci ulasan teknikal yang dikemukakan oleh agensi teknikal termasuk ulasan daripada pihak MDPM. Pemohon akan membuat pindaan kepada cadangan pembangunan (jika ada) mengikut ulasan teknikal yang telah diberi oleh agensi teknikal berkaitan.
- f. Setiap permohonan akan dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa JKMPPP yang dipengerusikan oleh Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan untuk diberi pertimbangan dengan mengambil kira ulasan teknikal yang telah dipatuhi oleh pemohon. Permohonan yang dipertimbangan lulus dengan syarat perlu mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh JKMPPP.
- g. Selepas mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh JKMPPP, pihak urusetia JKMPPP akan memperaku dan membuat edaran pelan-pelan berkaitan (KM/PB/KT/R&D/PL) kepada MDPM untuk dikeluarkan kelulusan akhir. MDPM akan diberi tempoh tiga puluh (30) hari untuk pengeluaran kelulusan berkenaan.
- h. Selepas pemohon menjelaskan bayaran-bayaran kepada MDPM (jika ada), unit-unit dalaman yang terlibat akan mengeluarkan dokumen kelulusan akhir kepada pemohon mengikut tempoh yang telah ditetapkan. Pemakluman terhadap pengeluaran kelulusan akhir ini akan dibuat kepada Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan MDPM serta Unit OSC MDPM (Rujuk Rajah 4.2).

* *Tertakluk kepada arahan PBN adalah bagi jenis-jenis pemajuan yang disenaraikan dalam Perkara 2.3(b) dan 2.3(e). Mana-mana projek yang tidak tertakluk kepada jenis-jenis pemajuan berkenaan perlu dikemukakan kepada MDPM melalui Unit OSC.*



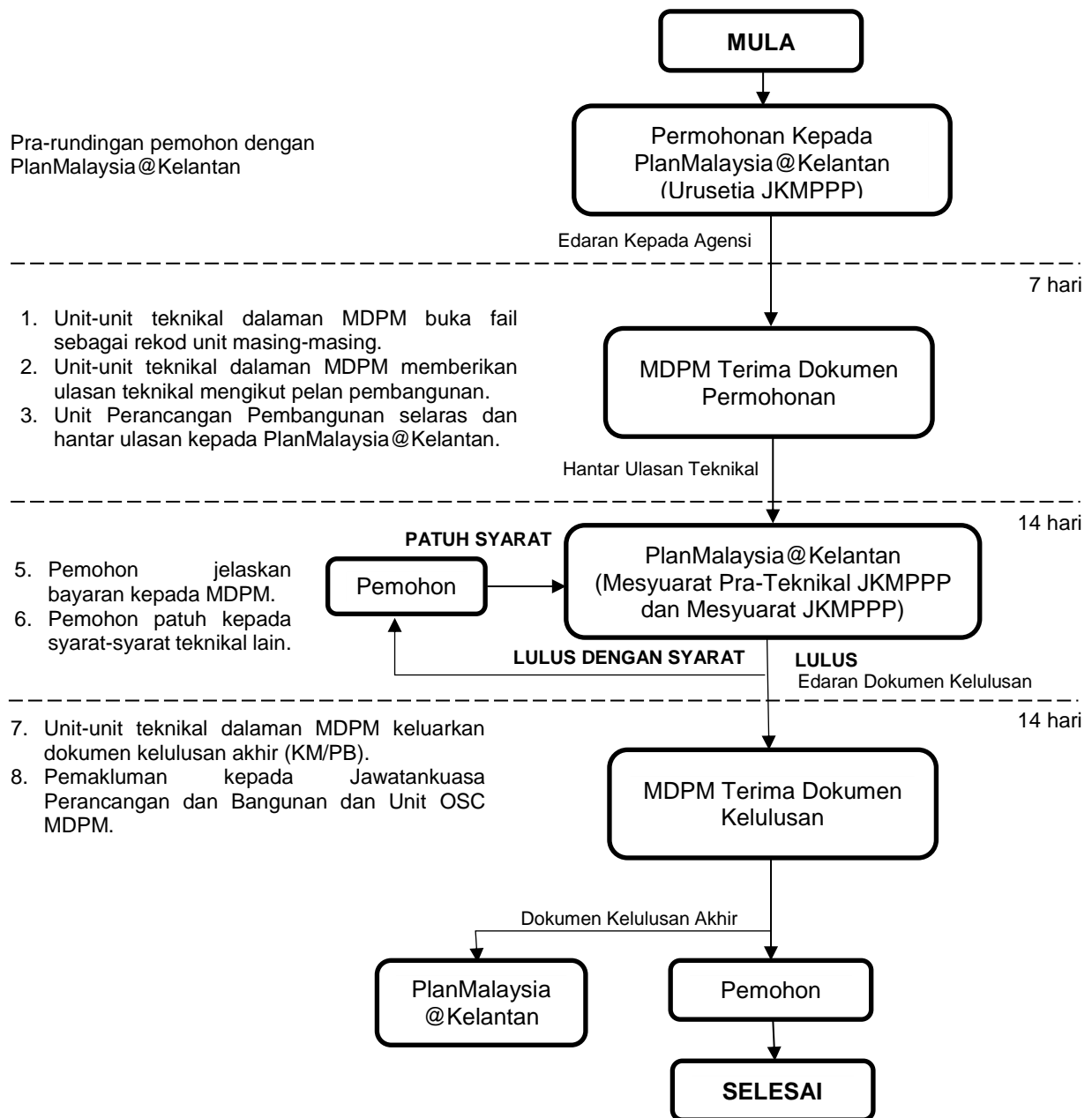
Rajah 4.2 : Carta Alir Kaedah Pengeluaran Kelulusan Akhir Pelan Pembangunan Bagi Permohonan JKMPPP Untuk **Projek Agensi Swasta/ Usahasama/ GLC/ Persendirian**

4.3 Pendirian Menara Telekomunikasi

- a. Pemohon mengemukakan permohonan kelulusan pelan pembangunan kepada PlanMalaysia@Kelantan sebagai urusetia JKMPPP. Urusan pra-rundingan diantara pihak pemohon dan PlanMalaysia@Kelantan diadakan sebelum edaran kepada agensi teknikal berkaitan.
- b. Urusetia JKMPPP akan membuat edaran kepada agensi-agensi teknikal berkaitan termasuk MDPM untuk mengemukakan ulasan teknikal berkaitan projek berkenaan.
- c. Pihak MDPM akan menerima dokumen-dokumen berkaitan permohonan berkenaan untuk semakan dan ulasan teknikal yang akan melibatkan :
 - i. Dokumen Permohonan Kebenaran Merancang (KM).
 - ii. Dokumen Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan (PB).

Pada peringkat ini, unit-unit dalaman yang terlibat seperti Unit Perancangan Pembangunan dan Unit Bangunan perlu membuka fail permohonan sebagai rekod di peringkat MDPM.

- d. Pihak MDPM melalui unit-unit dalaman yang terlibat akan memberikan ulasan teknikal berkaitan permohonan-permohonan di atas untuk dibentangkan dalam Mesyuarat Pra-Teknikal JKMPPP.
- e. Urusetia JKMPPP akan mengadakan Mesyuarat Pra-Teknikal JKMPPP untuk membincangkan secara terperinci ulasan teknikal yang dikemukakan oleh agensi teknikal termasuk ulasan daripada pihak MDPM. Pemohon akan membuat pindaan kepada cadangan pembangunan (jika ada) mengikut ulasan teknikal yang telah diberi oleh agensi teknikal berkaitan.
- f. Setiap permohonan akan dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa JKMPPP yang dipengerusikan oleh Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan untuk diberi pertimbangan dengan mengambil kira ulasan teknikal yang telah dipatuhi oleh pemohon.
- g. Permohonan yang dipertimbangan lulus dengan syarat perlu mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh JKMPPP termasuk membuat apa-apa bayaran yang telah ditetapkan oleh pihak MDPM.
- h. Selepas menjelaskan bayaran-bayaran kepada MDPM dan mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh JKMPPP, pihak urusetia JKMPPP akan memperaku dan membuat edaran pelan-pelan berkaitan (KM/PB) kepada MDPM untuk dikeluarkan kelulusan akhir. MDPM akan diberi tempoh empat belas (14) hari untuk pengeluaran kelulusan berkenaan.
- i. Unit-unit dalaman yang terlibat akan mengeluarkan dokumen **kelulusan akhir** kepada pemohon mengikut tempoh yang telah ditetapkan. Pemakluman terhadap pengeluaran kelulusan akhir ini akan dibuat kepada Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan MDPM serta Unit OSC MDPM (Rujuk Rajah 4.3).



Rajah 4.3 : Carta Alir Kaedah Pengeluaran Kelulusan Akhir Pelan Pembangunan Bagi Permohonan JKMPPP Untuk **Pendirian Menara Telekomunikasi**.

5.0 JADUAL KUTIPAN BAYARAN OLEH JKMPPP DAN PBT NEGERI KELANTAN.

5.1 Jadual Kutipan Bayaran Kepada MDPM.

BIL	JENIS BAYARAN	JKMPPP	PBT
1	Fi Memproses Kebenaran Merancang	√	√
2	Bayaran Buka Fail dan Sijil KM	-	√
3	Fi Pelan Bangunan	-	√
4	Fi Pelan Kejuruteraan	-	√
5	Fi Pelan Lanskap	-	√
6	Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (ISF)	√ (Bagi Projek Kerajaan Sahaja)	-
7	Caj Pemajuan	-	√
8	Lain-Lain Bayaran	-	√

** Pelaksanaan kutipan bayaran di peringkat PBT adalah tertakluk kepada arahan PBN dari masa ke semasa.

6.0 JADUAL PERINCIAN BAYARAN MENGIKUT JENIS PROJEK.

BIL	JENIS BAYARAN	NILAI	PROJEK AGENSI KERAJAAN PERSEKUTUAN DAN KERAJAAN NEGERI	PROJEK AGENSI SWASTA/ USAHASAMA/ GLC/ PERSENDIRIAN
1	KEBENARAN MERANCANG			
	a. Daftar Fail	RM100.00	√	√
	b. Fi Proses Kebenaran Merancang	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	-	-
	c. Borang C(1) – Kebenaran Merancang (Sijil KM)	RM50.00	√	√
	d. Caj Pemajuan	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	√	√
2	KELULUSAN PELAN BANGUNAN			
	a. Daftar Fail	RM100.00	√	√
	b. Fi Proses (UKBS 2019)	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	√	√

	c. Fi Proses Menara Telekomunikasi	RM2,000.00	√	√
	d. Fi Permit Menara Telekomunikasi (Tahunan)	RM2,000.00	√	√
	e. Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (ISF)	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	-	√
3	KELULUSAN PELAN KEJURUTERAAN			
	a. Daftar Fail	RM100.00	√	√
	b. Fi Proses Pelan Kerja Tanah	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	√	√
	c. Fi Proses Pelan Jalan dan Perparitan (R&D)	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	√	√
4	KELULUSAN PELAN LANSKAP			
	a. Daftar Fail	RM100.00	√	√
	b. Fi Proses Pelan Lanskap	Tertakluk kepada pengiraan terperinci	√	√

7.0 PERSETUJUAN DAN KELULUSAN

- 7.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 1 Tahun 2023 bertarikh 20 Februari 2023 bersetuju dan meluluskan manual ini dan dilaksanakan serta merta.
- 7.2 Mesyuarat Penuh Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 2 Tahun 2023 bertarikh 26 Februari 2023 mengesahkan dan bersetuju terhadap pelaksanaan manual ini dan dilaksanakan serta merta.

Disediakan oleh :

**Unit Perancangan Pembangunan
Majlis Daerah Pasir Mas**

1 Januari 2023