

**PANDUAN PELAKSANAAN PENGECCUALIAN
KEBENARAN MERANCANG**

ExPA - Exemption From Planning Approval

**Berkuatkuasa
FEBRUARI 2025**

PEMBERITAHUAN

Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang ini telah diterbitkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) dan Panduan ini juga telah diangkat oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang (PLANMalaysia Pulau Pinang) ke Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Pulau Pinang bilangan 1/2025 bertarikh 21 Januari 2025.

Panduan Pelaksanaan ini tidak mengatasi mana-mana garis panduan lain sama ada dari segi subjek atau kandungan yang disediakan di bawah peruntukan oleh mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Pulau Pinang.

Perlaksanaan dan penguatkuasaan panduan ini perlu merujuk kepada dasar, pekeliling dan piawaian yang digubal dan dikuatkuasa oleh PBT berpandukan skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang, serta garis panduan perancangan lain yang digubal oleh PBT dari semasa ke semasa.

1.0 PENGENALAN

PANDUAN PELAKSANAAN PENGECUALIAN KEBENARAN MERANCANG (ExPA) – EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia), untuk panduan kepada pihak berkepentingan untuk memproses pengecualian kebenaran merancang :

Cadangan yang boleh dikecualikan kebenaran merancang

- i. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit rumah kediaman sesebuah.
- ii. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit bangunan industri ringan sesebuah
- iii. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata
- iv. Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan
- v. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti.

Panduan ini disediakan adalah satu inisiatif untuk :

- i. Mempercepatkan proses pembangunan hartanah terutama bagi pemajuan yang mudah dan straight forward;
- ii. Menambahbaik prosedur permohonan kelulusan dengan mengurangkan proses yang berlapis dan berulang; dan
- iii. Meningkatkan keberkesanan gunatenaga PBT dan agensi Kerajaan.

2.0 LATAR BELAKANG

Panduan ini disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMALAYSIA) berdasarkan Seksyen 2, 19, dan 20 di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, [Akta 172] berkenaan larangan terhadap pemajuan tanpa permohonan kebenaran merancang dan berlawanan dengan kebenaran merancang.

Merujuk kepada subseksyen 2(1), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) kebenaran merancang ditafsirkan sebagai 'kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan'.

Subseksyen 19(1) memperuntukkan 'tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan (PBT), boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya...'

Proses kebenaran merancang adalah penting untuk menentukan bahawa cadangan pemajuan yang akan dibangunkan dapat mewujudkan persekitaran yang teratur, selamat dan terpelihara. Prosedur kebenaran merancang dibawah peruntukan seksyen 21, Akta 172 menghendaki pemohon mengemukakan dokumen, pelan dan fi yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) bagi mendapatkan kelulusan bagi apa-apa cadangan pemajuan yang hendak dijalankan ke atas sesuatu tanah atau bangunan.

Pemajuan pula ditafsirkan sebagai 'menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan tanah atau bangunan, memecah sempadan tanah dan mencantumkan tanah'.

Walau bagaimanapun setiap pemajuan yang hendak dimulakan, diusahakan, atau dijalankan hendaklah mendapat kebenaran merancang terlebih dahulu dan berdasarkan Akta 172, pengecualian kebenaran merancang kepada beberapa bentuk atau jenis pemajuan seperti yang tertakluk di bawah peruntukan subseksyen 19(2), Akta 172.

Pada masakini amalan proses kebenaran merancang dijalankan di dua (2) peringkat iaitu :

- i. Kebenaran merancang (KM) peringkat pelan susun atur/ pelan induk; dan
- ii. Kebenaran merancang (KM) pendirian bangunan.

Bagi mempercepatkan proses pembangunan hartanah dan menambahbaik sistem penyampaian perkhidmatan serta bersesuaian dengan senario pembangunan semasa, proses kelulusan bagi pembangunan hartanah perlulah dipermudahkan. Namun kelulusan kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur masih lagi diperlukan dibawah seksyen 19, Akta 172.

3.0 PANDUAN PELAKSANAAN PENGECUALIAN KEBENARAN MERANCANG

PANDUAN PELAKSANAAN PENGECUALIAN KEBENARAN MERANCANG (ExPA) – EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL diterimapakai dan pindaan seperti berikut :

a. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit rumah kediaman sesebuah;

Definisi :

- i. Pendirian bermaksud membina satu unit rumah sesebuah yang baru tidak melebihi 3 tingkat.
- ii. Perobohan bermaksud apa-apa aktiviti meroboh rumah sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud mendirikan semula satu unit rumah sesebuah yang baru di atas tapak yang sama.
- iv. Pengubahan rumah kediaman sesebuah bermaksud pengubahsuaian rupa di sebelah luar termasuk struktur di luar rumah seperti tembok, pagar serta rumah pengawal dan penambahan ruang lantai.

Ciri-ciri :

Pengecualian yang diberikan adalah tertakluk kepada ciri-ciri berikut:

- i. Pembangunan rumah sesebuah yang dicadangkan terletak dalam plot yang telah mendapat kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur/ pelan induk dan telah memiliki suratan hak milik yang sah; atau
- ii. Sekiranya tiada kebenaran merancang di peringkat susun atur, pemajuan hendaklah terletak di dalam kawasan yang di zonkan sebagai kawasan perumahan dan tidak termasuk sebagai kawasan warisan atau kawasan alam sekitar yang sensitif dalam suatu rancangan tempatan. Syarat nyata tanah tersebut adalah kediaman. Telah ada jalan masuk/ akses ke tapak dan urusan perihal tanah telah diselesaikan;
- iii. ~~tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak;~~

kepada

Tidak melibatkan kerja – kerja pemotongan dan penambunan tanah bukit (cut & fill) kecuali pembersihan tapak; dan

- iv. ketinggian satu unit rumah sesebuah yang baru tersebut tidak melebihi 3 tingkat.

- b. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit bangunan industri ringan sesebuah;

Pengecualian ini adalah khusus bagi pembangunan satu unit bangunan industri ringan setingkat sesebuah dalam plot yang tidak melebihi 1 ekar.

Definisi :

- i. Pendirian bermaksud membina satu unit bangunan industri ringan setingkat sesebuah yang baru.
- ii. Perobohan bermaksud meroboh bangunan industri ringan setingkat sesebuah sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud berdiri semula satu unit bangunan industri ringan setingkat sesebuah yang baru di atas plot yang sama.
- iv. Pengubahan bangunan industri ringan sesebuah bermaksud;
 - penambahan ruang lantai, tidak termasuk tambahan ketinggian,
 - pengubahsuaian rupa di sebelah luar termasuk struktur di luar bangunan seperti tembok, pagar, rumah pengawal serta tempat letak kenderaan berbumbung.

Ciri-ciri

- ~~i. Industri ringan mengikut klasifikasi di dalam industri ringan mengikut klasifikasi di dalam Guidelines For Siting and Zoning of Industries, Jabatan Alam Sekitar (JAS).~~

kepada

- i. Industri ringan mengikut klasifikasi di dalam industri ringan mengikut garis panduan semasa Jabatan Alam Sekitar (JAS)
- ii. telah mendapat kebenaran merancang di peringkat pelan susun atur/ pelan induk, perihal tanah telah diselesaikan dan telah memiliki suratan hak milik yang sah;
- iii. plot pemajuan tidak melebihi 1 ekar;
- iv. ketinggian bangunan industri ringan sesebuah yang baru adalah tidak melebihi 1 tingkat;
- ~~v. tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak;~~

kepada

- ~~v.~~ Tidak melibatkan kerja – kerja pemotongan dan penambunan tanah bukit (cut & fill) kecuali pembersihan tapak;
- ~~vi.~~ kawasan tersebut telah mempunyai kemudahan infrastruktur yang lengkap dan sedia untuk disambungkan ke tapak cadangan pemajuan; dan

~~vii. bagi pendirian semula dan pengubahan bangunan industri, penambahan ruang lantai tidak melebihi 500 kaki persegi dan tidak melibatkan penambahan ketinggian bangunan.~~

kepada

vii. bagi pendirian semula dan pengubahan bangunan industri, penambahan ruang lantai tidak melebihi **1,000 kaki** dan tidak melibatkan penambahan ketinggian bangunan.

c. Pengubahan Untuk Menaik Taraf dan Membaik Pulih Fasad Bangunan

Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan bermaksud kerjakerja penambahbaikan yang melibatkan rupa di sebelah luar sesebuah bangunan. Pengecualian ini adalah untuk kerja-kerja pengubahan yang dimaksudkan di atas yang tidak melibatkan perubahan struktur bangunan tetapi lebih kepada untuk menaik taraf reka bentuk serta membaikpulih fasad bangunan yang terlibat.

Ciri-ciri

Pengecualian yang diberikan **TIDAK** termasuk:-

- i. bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan (Akta 645);
- ~~ii. bangunan warisan yang perlu di kekalkan mengikut Rancangan Tempatan;~~

kepada

- ii. bangunan warisan yang perlu di kekalkan mengikut Rancangan Tempatan / **Rancangan Kawasan Khas (RKK)**;
- iii. bangunan yang tertakluk kepada inventori bangunan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) yang perlu dikekalkan;
- iv. bangunan yang ditetapkan oleh PBT sebagai bangunan yang memerlukan kawalan fasad; dan
- v. pengubahan struktur bangunan.

- d. ~~Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti.~~

Kepada

- d. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti, **kemudahan masyarakat atau awam.**

Pengecualian ini adalah bagi pemajuan bangunan utiliti seperti bangunan Pencawang Masuk Utama (PMU), Pencawang Pembahagi Utama (PPU), Substation Utama (SSU), Pencawang Elektrik (PE), "Permanent Telecommunication Exchange", Loji Rawatan Kumbahan, rumah pam, tangki air dan **kemudahan masyarakat atau awam.**

Definisi :

- i. Pendirian bermaksud membina bangunan utiliti / **kemudahan masyarakat atau awam** yang baru.
- ii. Perobohan bermaksud meroboh bangunan utiliti / **kemudahan masyarakat atau awam** sedia ada.
- iii. Pendirian semula bermaksud berdiri semula bangunan utility / **kemudahan masyarakat atau awam** yang baru dengan mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal.
- iv. Pengubahan bermaksud menaik taraf bangunan utility / **kemudahan masyarakat atau awam** tanpa melibatkan penambahan bebanan tahap keupayaan utiliti / **kemudahan masyarakat atau awam** tersebut kerana penambahan bebanan memerlukan anjakan zon penamparan yang mencukupi.

Ciri-ciri :

Pengecualian yang diberikan adalah tertakluk kepada ciri-ciri berikut:-

- i. pengecualian yang diberi melibatkan pemajuan bangunan utiliti / **kemudahan masyarakat atau awam** di atas tapak yang telah ditentukan dalam pelan susun atur mengikut kelulusan kebenaran merancang terdahulu;
- ii. pemajuan bangunan utility / **kemudahan masyarakat atau awam** adalah selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang;
- iii. pengubahan atau pendirian semula tidak melibatkan penambahan bebanan tahap keupayaan utility / **kemudahan masyarakat atau awam** dan tidak memerlukan tambahan zon penamparan; dan
- iv. Tanah telah diberi hak milik ke atas penyedia perkhidmatan (service provider) dan syarat nyata tanah adalah untuk kegunaan utiliti / **kemudahan masyarakat atau awam** tersebut.

- e. Tambahan ulasan daripada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) sebagai agensi mengulas dan Jabatan Konservasi Warisan sebagai agensi mengulas bagi bangunan warisan.

4.0 PEMAKAIAN

Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang ni diselaraskan mengikut kesesuaian di Negeri Pulau Pinang. Walau bagaimanapun, pemajuan yang dikecualikan kebenaran merancang masih perlu melalui proses permohonan kelulusan pelan bangunan dan kelulusan pelan kejuruteraan. Permohonan tersebut hendaklah dikemukakan di kaunter Pusat Setempat (OSC) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dengan dokumen-dokumen sepertimana senarai semak kelulusan pelan bangunan dan kelulusan pelan kejuruteraan, serta Borang ExPA.

Perlaksanaan ini perlu merujuk kepada Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) dan dibaca bersama (lampiran).

5.0 PENUTUP

Panduan Pelaksanaan Pengecualian Kebenaran Merancang (Exemption From Planning Approval) bagi Negeri Pulau Pinang berkuatkuasa 1 Februari 2025.

**PANDUAN PELAKSANAAN PENGECCUALIAN KEBENARAN MERANCANG
(ExPA) – EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL**



Sumber : planmalaysia.gov.m (PLANMalaysia)