PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG : PERANAN DAN KEBERKESANANNYA KEATAS PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN

Oleh

HASSAN BIN YAAKOB

Tesis ini disediakan untuk memenuhi keperluan
Diploma Lanjutan Perancang Bandar dan Wilayah

Kajian Senibina, Perancangan dan Ukur
Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah
Institut Teknologi MARA, Shah Alam.

November 1992

INSTITUT TEKNOLOGI MARA

KAJIAN SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN WILAYAH

NOVEMBER 1992

Adalah disyorkan bahawa tesis ini yang
disediakan oleh : HASSAN YAAKOB

bertajuk : PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG : Peranan Dan Keberkesanannya Keatas Pelaksanaan Projek Perumahan

diterima sebagai memenuhi sebahagian dari syarat untuk
Diploma Lanjutan Perancangan Bandar dan Wilayah

Diluluskan :

Panel Penilai : ______________________

____

____

Penyelia : ______________________

(EN. AHMAD, FUZI ARSHAD)

ISIKANDUNGAN MUKASURAT

PENGHARGAAN i

ISIKANDUNGAN ii - iv

ABSTRAK vii

BAB I

1.0 PENGENALAN 1

1.1 Kenyataan Masalah 4

1.2 Kajian Kes 5

1.2.1 Kriteria Pemilihan 6

1.3 Tujuan Kajian 6

1.3.1 Objektif Kajian 7

1.4 Skop Kajian 8

1.5 Metodologi Kajian 9

1.5.1 Identifikasi Masalah 9

1.5.2 Penganalisisan 10

1.5.3 Cadangan Kearah Penyelesaian Masalah 10

1.6 Penganalisisan Data 11

1.7 Had Kajian 13

BAB II

2.0 KAJIAN ILMIAH 14

2.1 Pendahuluan 14

2.2 Perundangan Perancangan Yang Digunakan Oleh Pihak Berkuasa Tempatan Di Semenanjung Malaysia. 15

2.2.1 Sistem Lama. 17

2.2.1 Sistem Baru. 18

2.3 Prosidur Kelulusan Perancangan Mengikut Akta 172. 24

2.3.1 Keputusan Kebenaran Merancang. 26

2.3.2 Pengumuman Kebenaran Merancang. 26

2.3.3 Rayuan Terhadap Keputusan Perancangan. 27

2.3.4 Luputnya Kebenaran Merancang. 27

2.3.5 Penarikbalikkan Kebenaran Merancang. 27

2.3.6 Penguatkuasaan Berkenaan Perancangan Tanpa Kebenaran. 28

2.3.7 Notis Permintaan. 30

2.4 Alat-Alat Kawalan Pembangunan 31

2.4.1 Asas 'Statutory' Untuk Perancang Bandar 32

2.4.2 Alat-Alat 'Statutory' 33

2.4.3 Alat-Alat 'Non-Statutory' 35

2.5 Prosidur Pembangunan Perumahan. 36

2.5.1 Pembangunan. 36

2.5.2 Keperluan Sistem Fasibiliti dan Perancangan 38

2.5.3 Sistem Perundangan. 40

2.6 Rumusan. 50

BAB III

3.0 PENDEKATAN KEPADA KAJIAN KES. 52

3.1 Pengenalan. 52

3.2 Latarbelakang MPPJ Secara Ringkas. 52

3.3 Struktur Organisasi Majlis Perbandaran Petaling Jaya. 53

ABSTRAK

Kajian proses permohonan kebenaran merancang terhadap pelaksanaan projek perumahan yang dipraktikkan oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan adalah untuk mengenalpasti dan menilai keberkesanannya dalam sistem perancangan. Ia merangkumi pengkajian terperinci mengenai peringkat-peringkat permohonan kelulusan tukar syarat tanah, pelan tatatur dan pelan bangunan. Kajian juga melibat rangka institusi yang terlibat dan perundangan yang mempengaruhi proses permohonan kebenaran merancang.

Kajian yang dijalankan akan memberi tumpuan kepada proses-proses permohonan kebenaran merancang projek perumahan didalam kawasan perancangan Majlis Perbandaran Petaling Jaya, selaku Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan.

Berdasarkan kepada pengenalisisan, beberapa masalah-masalah mengenai proses tersebut telah dikenalpasti. Ini termasuklah keberkesanan proses tersebut dalam pelaksanaan pembangunan perumahan seperti kekurangan kakitangan, koordinasi antara agensi, penggunaan rancangan pembangunan, penggunaan alat-alat 'non-statutory', kemahiran dan kecekapan kakitangan dan penggunaan teknologi berkomputer. Untuk mengatasi masalah tersebut, supaya proses permohonan menjadi lebih berkesan, maka objektif, dasar dan strategi dibentuk.