

**CONTOH KERTAS PERAKUAN PERMOHONAN PEMBANGUNAN DIBAWAH
SUBSEKSYEN 22(2A) AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976
(AKTA 172) KEPADA JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI (JPN)**

1. TUJUAN

Tujuan kertas ini adalah untuk mendapat ulasan dan pandangan serta perakuan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) samada pemajuan yang dicadangkan boleh dibenarkan.

2. PERIHAL DAN LATAR BELAKANG TAPAK

Maklumat-maklumat asas yang penting berkaitan dengan tapak cadangan pemajuan pembangunan dimasukkan seperti:

2.1 Maklumat Lot Tapak

- nombor lot, mukim, daerah dan sebagainya

2.2 Luas Tapak Pemajuan

2.3 Keadaan Topografi, Kontur Dan Alam Semulajadi

2.4 Guna Tanah Sedia Ada Tapak Dan Guna Tanah Di Sekitar

Penghuraian mengenai kegunaan tanah sedia ada di tapak dan juga kawasan sekitarnya yang akan mempengaruhi potensi tapak tersebut seperti perumahan setinggan, industri dan sebagainya. Adakah cadangan pembangunan tersebut mempunyai keserasian dan "compatibility" dengan pembangunan sedia ada disekitarnya.

Bahagian ini juga perlu membentangkan apakah pemajuan- pemajuan yang telah diluluskan atau sedang dalam pertimbangan oleh pihakberkuasa tempatan atau pihakberkuasa negeri di sekitar kawasan pembangunan.

2.5 Perlingkungan/Zon

Perlingkungan/zon yang ditunjukkan untuk tapak seperti dalam pelan-pelan kawalan yang digunapakai oleh PBPT berkenaan seperti Rancangan Struktur Negeri (RSN), Rancangan Tempatan (RT), Pelan Dasar dan sebagainya.

2.6 Had Kawalan

- Ketumpatan yang dibenarkan/ ketumpatan maksimum -nisbah plot "plinth area"
- Kawalan ketinggian
- Tapak pemajuan samada termasuk di dalam kawasan yang dibenarkan untuk pembangunan atau tidak.

2.7 Perihal Tanah .

- Sekatan-sekatan tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
- Kategori kegunaan tanah seperti di dalam suratan hak milik -surat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri

3.0 CADANGAN PEMAJUAN

Bahagian ini memperincikan cadangan-cadangan di dalam pemajuan ini dari segi jenis, bilangan, ketinggian dan sebagainya. Contohnya seperti berikut:

Contoh:

A. Komponen kediaman

- a) Rumah pangsa kos rendah 5 tingkat -100 unit
- b) Rumah teres 2 tingkat -150 unit
- c) Rumah kos sederhana 17 tingkat -1000 unit

Jumlah -1250 unit

B. Komponen Perdagangan

- a) Rumah kedai 5 tingkat -75 unit
- b) Komplek membeli belah 6 tingkat -20,000 kaki persegi

C. Komponen Industri

- a) Bangunan industri berkembar 2 tingkat -300 unit

3.1 Fasa Pembangunan

Bahagian ini menerangkan fasa pembangunan mengikut tahun.

3.2 Kos Pembangunan

Ini termasuklah bayaran premium tukar syarat tanah, kos tanah, kos pembinaan bangunan dan sebagainya.

3.3 Pelan Tatasusunan Atau Pelan Perincian Lain. (mana berkaitan)

4.0 Asas Pertimbangan

- 4.1 Analisis keadaan semasa dan akan datang berkaitan stok perumahan, perniagaan, industri dan sebagainya yang bersangkutan dengan cadangan yang akan dibangunkan ini.
- 4.2 Potensi dan halangan tapak
Ini termasuklah risiko yang perlu dihadapi.
- 4.3 Dasar Dan Pertimbangan Matan
Ini termasuklah perbincangan samada cadangan mematuhi RFN, RSN, RT, RKK, dasar-dasar Pihakberkuasa Negeri, dasar-dasar PBPT berkenaan dan sebagainya.
- 4.4 Impak Pembangunan Dan Langkah Mitigasi
Bahagian ini membincangkan impak pembangunan ke atas beberapa aspek dan langkah-langkah mitigasi yang akan diambil pemaju. Bahagian ini juga boleh melampirkan ulasan-ulasan dan surat-surat kelulusan dari jabatan-jabatan teknikal berkaitan.
 - 4.4.1 impak pembangunan ke atas alam sekitar
 - 4.4.2 impak pembangunan ke atas sistem lalu lintas di dalam tapak pemajuan dan di sekitar
 - 4.4.3 impak pembangunan ke atas infrastruktur sedia ada dan infrastruktur yang perlu disediakan
 - 4.4.4 impak sosial
 - 4.4.5 impak kesihatan (sekiranya ada)
 - 4.4.6 impak pembangunan ke atas ekonomi (termasuk pasaran harta, peluang pekerjaan dan sebagainya)
 - 4.4.7 impak pembangunan ke atas *urban design* dan *urban form* kawasan berkenaan.
 - 4.4.8 impak pembangunan secara global (negeri, wilayah, negara)

5.0 SYOR

JPN adalah dipohon untuk memberi ulasan, pandangan dan perakuan terhadap permohonan pembangunan ini untuk diangkat ke MPFN.