Taklimat kepada Pihak Yang Berkelayakan (QP) dan Tukang Pelan Berdaftar (RBD)

PENYELARASAN PROSES BAGI PERMOHONAN SEBUAH RUMAH (1 UNIT) DAN UBAHSUAI/TAMBAHAN

24 Zulhijjah 1441H bersamaan 15 Ogos 2020M
Dewan Betabur, Kementerian Pembangunan

TAKLIMAT DARIPADA
JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA

AGENDA

1. Pendahuluan
2. Cabaran yang dihadapi oleh JPBD
3. Penyelarasan Proses bagi Sebuah Rumah
4. Contoh template e-mel kepada Jabatan Teknikal berkenaan
5. Borang pengakuan QP/RBD
6. E-mel khusus untuk mendapatkan ulasan teknikal
7. Penyelarasan Proses Ubahsuai / tambahan rumah dan kemajuan lain yang tidak melibatkan parameter perancangan

1. PENDAHULUAN

Perintah Perancangan Bandar dan Desa 2015
(Town and Country Planning Order, 2015)

- Perintah berkenaan berkuatkuasa mulai 1 Januari 2017

- Menurut bab 23 (2), Tiada seorang pun boleh, tanpa kebenaran perancangan, melaksanakan pemajuan mana-mana tanah di dalam kawasan Kawalan Kemajuan

  - Menurut bab 3(1) Pemajuan bermakna menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, kerja tanah atau kerja lain di dalam, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, atau membuat apa-apa perubahan material dengan penggunaan mana-mana bangunan atau tanah.

  - Menurut Jadual (bab 23(1)), Kawasan Kawalan Kemajuan adalah kawasan-kawasan Negara Brunei Darussalam tidak termasuk mana-mana kawasan yang diisytiharkan sebagai kawasan Lembaga Bandaran

2. CABARAN

-

Cabaran

1. Terdapat beberapa permohonan yang masih tidak mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang telah disediakan; garis bangunan, perkiraan TPFA, kepadatan. Menyebabkan penyelarasan berulang-ulang.

2. Terdapat kemajuan yang dihadapkan tidak selaras dan berlainan daripada yang dibenarkan (contoh: tidak selaras dengan syarat khas tanah)

3. Melanggar peraturan Building Control Order (2014), BAPEQS (contoh: *Practising Certificate* mansuh, RBD menghadapkan kemajuan yangmana keluasannya melebihi 300 meter persegi)

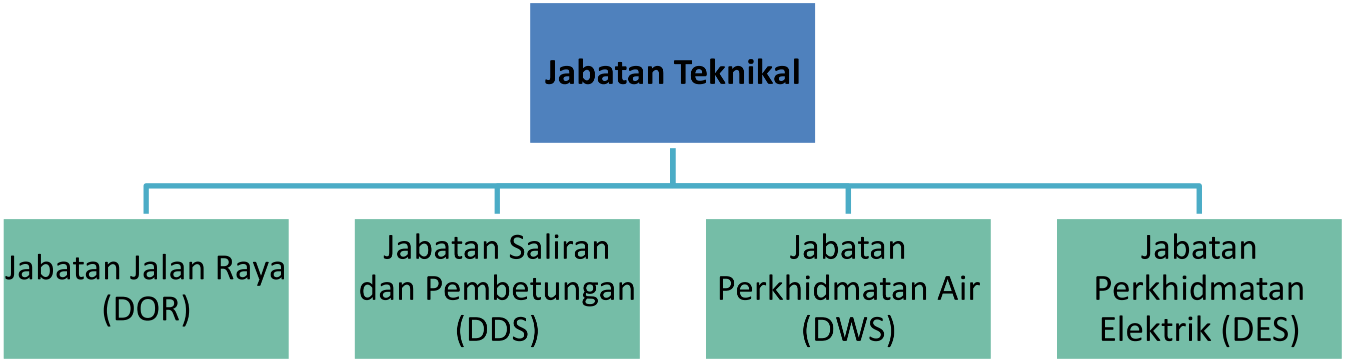
4. Tedapat beberapa permohonan yang tidak berkaitan dan mengambil masa untuk membuat penelitian (contoh: permohonan tambahan dan ubahsuai bagi bangunan perniagaan yang kurang daripada 16 meter persegi)

3. PENYELARASAN PROSES

-

Cadangan penyelarasan proses bagi permohonan membina sebuah rumah

1. **QP/RBD** untuk mendapatkan ulasan teknikal terlebih dahulu daripada Jabatan-Jabatan berikut:



2. Membuat penyelarasan
3. Menghadapkan permohonan rasmi kepada JPBD melalui sistem e-KP
4. JPBD akan *push* kebenaran ke ABCi dan *alert* QP/RBD untuk menghadapkan pelan bangunan bagi proses kebenaran BA

Berkuatkuasa pada 1 September 2020

A. *SOP* bagi QP & RBD mendapatkan ulasan teknikal sebelum menghadapkan permohonan rasmi

QP/RPB

- Mendapatkan ulasan teknikal melalui emel

Jabatan Teknikal

- Meneliti permohonan
- Menghadapkan ulasan kepada QP/RBD melalui emel

TPOR: 5 hari waktu bekerja

QP/RPB

- Membuat penyelarasan dengan mengambilkira semua ulasan-ulasan teknikal

B. *SOP* bagi QP & RBD menghadapkan permohonan rasmi melalui sistem e-KP

QP/RPB

- Menghadapkan permohonan melalui sistem e-KP
- BPIE bagi sebuah rumah berasingan tidak perlu dihadapkan

JPBD

- Meneliti permohonan
- Mengeluarkan surat Kebenaran Perancangan melalui sistem e-KP
- Menghantar SMS kepada QP/RBD untuk menghadapkan pelan bagi BA

TPOR: 14 hari kalendar

ABCi

- Dapat akses surat Kebenaran Perancangan dan pelan yang diluluskan

Sebelum menghadapkan permohonan melalui sistem e-KP, QP dan RBD hendaklah memastikan:

1. Pelan yang dihadapkan telah mengambilkira **parameter perancangan dan semua ulasan teknikal**

2. Pelan hendaklah di*upload* menggunakan **format PDF Pro**

3. Pelan hendaklah lengkap (*Location Plan, Site Development Plan, Floor Plans, Elevation Plan, Roof Plan, Cross-section Plan*) dan ditandatangani oleh seorang pemilik Lot dan pihak QP/RBD.

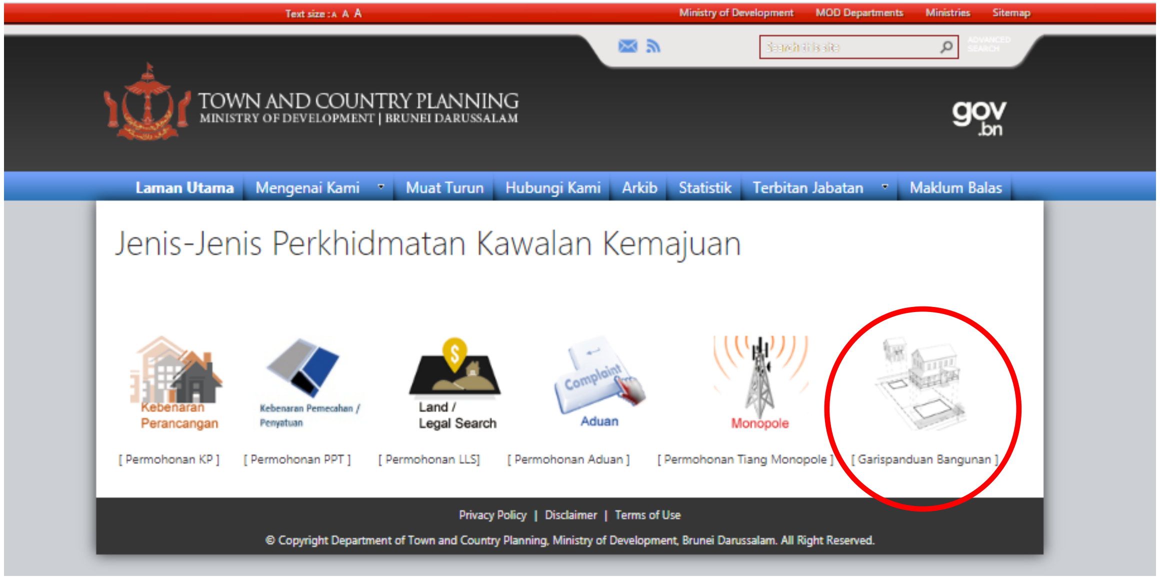
4. Dokumen-dokumen mandatori yang dihadapkan hendaklah lengkap:
   a) Geran tanah / Salinan Kebenaran Menduduki Tanah LTS terkini
   b) Lapuran tapak yang lengkap dan terperinci
   c) Dokumen *Power of Attorney* yang ditandatangani oleh semua pemilik tanah serta salinan IC semua pemilik tanah (jika ada)
   d) Sijil Pendaftaran Arkitek yang belum mansuh
   e) Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan
   f) Borang Pengakuan (Baru – Hanya untuk sebuah rumah berasingan)

5. Lain-lain dokumen untuk dihadapkan jika perlu, seperti:
   a) Surat Akuan Mahkamah (*Statutory Declaration*)

Sedikit Tips mengenai Parameter Perancangan:

a) Kepadatan tanah dan nisbah plot yang dibenarkan hendaklah merujuk kepada Garis Panduan Supplimentari Kepadatan Tanah dan Nisbah Plot bagi Kemajuan Perumahan

b) Garis bangunan terkini



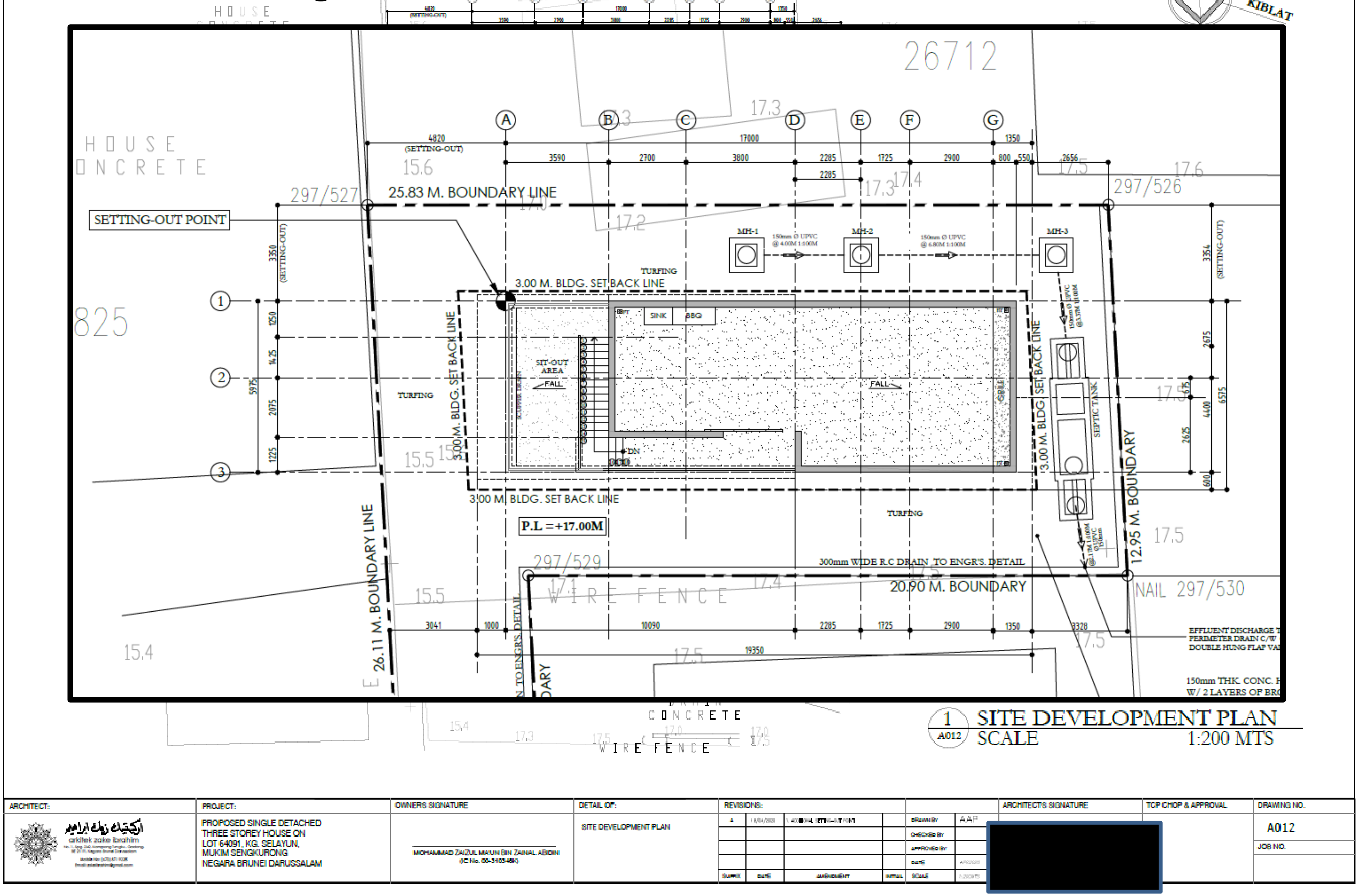
Sedikit Tips mengenai Parameter Perancangan:

c) Perkiraan TPFA (keluasan tangga dan balkoni di tingkat satu dan ke atas adalah **tidak termasuk**)

d) Perkiraan nisbah plot dan liputan plot hendaklah menggunakan keluasan tanah yang tertera di geran tanah – bukan mengikut keluasan setiap plot

e) *Setting-out* hendaklah dari sempadan tanah ke bangunan (sekurang-kurangnya tiga)

Contoh setting-out:



Lapuran Tapak:

a) Tajuk permohonan
b) Site Location Plan (*screenshot* daripada Geoportal)
c) Gambar kemajuan dan keadaan tapak (dari *different angles*):
d) Gambar kemajuan sekeliling Lot
e) Utiliti dan infrastruktur sedia ada:
    i. Jalan keluar masuk (Nombor Simpang)
    ii. Aliran longkang
    iii. Sumber laluan paip air utama
    iv. Kedudukan Elektrik
f) Aliran Sungai (jika ada)

Contoh Laporan Tapak:

PROPOSED 4 UNITS 3-STOREY LINK TERRACE HOUSE ON LOT 66493 & 66494 SPG. 779-47 AT KAMPONG JANGSAK, MUKIM KILANAS, NEGARA BRUNEI DARUSSALAM

SITE REPORT

Eco BUMI ARKITEK
No. 3, First Floor, Block C,
Kiarong Complex, Kg. Kiarong BE1318
Brunei Darussalam. Tel. 2427691 Fax: 2427692

WEST VIEW

EAST VIEW

SOUTH VIEW

NORTH VIEW

MAIN ROAD

VICINITY MAP EXTRACTED FROM GEOPORTAL

EXISTING FIRE HYDRANT
WATER METER

EXISTING TEL-BRU POLE

EXISTING EARTH DRAIN

Borang Permohonan Kebenaran Perancangan:

a) Hendaklah ditandakan dengan betul (bagi membina sebuah rumah berasingan – Sila tandakan Mendirikan bangunan-bangunan/struktur)

b) Diisikan dengan lengkap

c) Tajuk permohonan selaras

NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
PERINTAH PERANCANGAN BANDAR DAN DESA, 2015
BAHAGIAN 4 (BAB 24) PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN KEBENARAN

TOWN AND COUNTRY PLANNING ORDER, 2015
PART 4 (SECTION 24) APPLICATION FOR PERMISSION

PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN KEBENARAN PERANCANGAN

APPLICATION FOR PLANNING PERMISSION

Kepada : Autoriti Perancang
To : *Planning Authority*

Permohonan adalah dengan ini dibuat untuk kebenaran bagi:-
Application is hereby made for the approval of:-

(1) Penggunaan tanah dan/atau bangunan-bangunan ☐
The use of land and/or buildings
(2) Mendirikan bangunan-bangunan/struktur [/]
The erection of buildings/structure
(3) Tambahan/ubahsuai kepada bangunan-bangunan* ☐
*The addition/alteration to buildings**
(4) Lain-lain kemajuan ☐
Other development

*Sila tandakan mana yang berkenaan
**Kindly indicate where applicable*

*Saya/Kami membenarkan : ECO BUMI ARKITEK [redacted]
**I/We authorise :*

Alamat : #3, FIRST FLOOR, BLOCK C, KIARONG COMPLEX. BANDAR SERI BEGAWAN. BE1318
Address : BRUNEI DARUSSALAM

No. Telefon : 673-2427690 Tarikh : 05.08.2020
Telephone No. : *Date* :

bertindak sebagai wakil *saya/kami mengenai dengan permohonan ini
*to act as *my/our agent in respect of this application.*

Nama penuh Pemilik Tanah yang Berdaftar / *Power of Attorney* : TALIB BIN SULAIMAN
Full name(s) of Registered Land Owner(s) / Power of Attorney:

1

4. TEMPLATE E-MEL KEPADA JABATAN TEKNIKAL

-

Cadangan Template E-mel

- **Header e-mel:**

Ulasan Teknikal bagi kemajuan di atas Lot xx Kampong xx Mukim xx Daerah xx

- **Isi e-mel**

Lot : xx
Kampong: xx
Mukim: xx
Daerah: xx
Keluasan Tanah: xx ekar/ xx hektar
Syarat Khas Tanah: xx
Cadangan Kemajuan: Cadangan Membina Sebuah Rumah Berasingan Dua Tingkat

Dengan hormat merujuk kepada perkara di atas.

Sukacita dipohonkan ulasan teknikal bagi cadangan kemajuan di atas **tidak lewat lima (5) hari berkerja** dari tarikh e-mel ini diterima. Sekiranya, pihak Tuan / Puan memerlukan maklumat lanjut mengenai perkara di atas, sila untuk menghubungi syarikat kami berikut:

Nama:
E-mel:
No. Telefon:

Di atas kerjasama ini, pihak syarikat mengucapkan ribuan terima kasih.

- **Lampiran yang disertakan**

  Tertakluk kepada keperluan setiap Jabatan berkenaan

Focal Person/E-mel Jabatan Infrastruktur

JABATAN INFRASTRUKTUR	NAMA *FOCAL PERSON*	E-MEL KHUSUS
Jabatan Jalan Raya	Awg. Ilham bin Hj Ismail (hewpack_0506@yahoo.com) Awg. Hj Ali Yakop bin Hj Punggut (aliyakop1810@gmail.com)	E-mel: dcu.dor@pwd.gov.bn c.c. kepada: (hewpack_0506@yahoo.com) (aliyakop1810@gmail.com)
Jabatan Saliran dan Pembetungan	Awg. Mohd Sarif bin Awg. Mahmud (SEW) Awg. Abdul Hafiz Bin Hj Abdul Latif (CDE) Dyg. Siti Zuhairah binti Brahim (SEW KB)	E-mel: dcu.dds@pwd.gov.bn
Jabatan Perkhidmatan Air	Awg. Lim Ann Seng annseng.lim@pwd.gov.bn Awg. Hj Mohd. Khairul Yusni bin Hj Mohd Yussof yusni.yussof@pwd.gov.bn Mohd. Yusdi bin Hj Mohd Yusof	E-mel: wscu.dws@pwd.gov.bn
Jabatan Perkhidmatan Elektrik	Awg. Mohd Shahrimin Bin Hj Muhin Pg Salim Bin Pg Mohammad Salleh	E-mel: des.ge@des.gov.bn

5. BORANG PENGAKUAN QP / RBD

Borang Pengakuan QP/RBD Bagi Permohonan Sebuah Rumah Berasingan

جابتن ڤرنچڠ باندر دان ديسا
JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA
KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
NEGARA BRUNEI DARUSSALAM

PENGAKUAN ARKITEK / JURUTERA PROFESSIONAL / PELUKIS PELAN

***Untuk dihadapkan oleh arkitek / jurutera / pelukis pelan yang berdaftar sewaktu menghadapkan permohonan. Kebenaran Perancangan.*

Kepada:
Autoriti Perancang
Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Kementerian Pembangunan

Dengan ini saya mengaku bahawa maklumat-maklumat di dalam pelan cadangan kemajuan berserta semua dokumen bagi kemajuan berikut;

Tajuk:			
Bilangan lukisan:		**Tarikh Lukisan:**	

Adalah saya dan juga pihak saya **telah melaksanakan tugas dan tanggungjawab** yang sepatutnya seperti berikut sebagai kajian dan penelitian awal oleh saya dan pihak saya sebelum penyediaan pelan cadangan berkenaan;

Sila tandakan (√) bagi yang berkenaan.

	Kesemua keperluan-keperluan di dalam peraturan dan garispanduan perancangan serta piawaian yang sedia ada telah diambil kira
	Memastikan cadangan jalan yang melibatkan tanah persendirian dan tanah kerajaan mendapat kebenaran (jika berkenaan)
	Memastikan keperluan Jabatan Jalan Raya diambil kira dalam penyediaan cadangan kemajuan

	Memastikan keperluan Jabatan Saliran dan Pembetungan diambil kira dalam penyediaan cadangan kemajuan
	Memastikan keperluan Jabatan Perkhidmatan Air diambil kira di dalam penyediaan cadangan kemajuan
	Memastikan keperluan Jabatan Perkhidmatan Elektrik diambil kira dalam penyediaan cadangan kemajuan
	Mendapatkan kebenaran dari Kementerian Tenaga bagi tanah-tanah yang bersyaratkan "lombong minyak" ataupun yang berkaitan (jika berkenaan).
	Memastikan pelan ini telah dipersetujui oleh pemilik – pemilik tanah dan tidak ada halangan untuk dihadapkan ke Autoriti Perancang bagi permohonan Kebenaran Perancangan
	Memastikan aspek keselamatan telah diambil kira dalam penyediaan pelan cadangan kemajuan.

Jika didapati sebarang penyelewengan dan pelanggaran peraturan garispanduan dan piawaian yang sedia ada, saya dan pihak saya mengakui dan akan bertanggungjawab sepenuhnya. Pihak Yang Berkuasa boleh mengambil tindakan yang sewajarnya ke atas saya dan pihak saya bagi kesalahan – kesalahan berkenaan.

Nama Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan :		
No. Pendaftaran Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan :		
Alamat :		
No. Tel :		
Tandatangan: **Tarikh:**		**Cop Syarikat:**

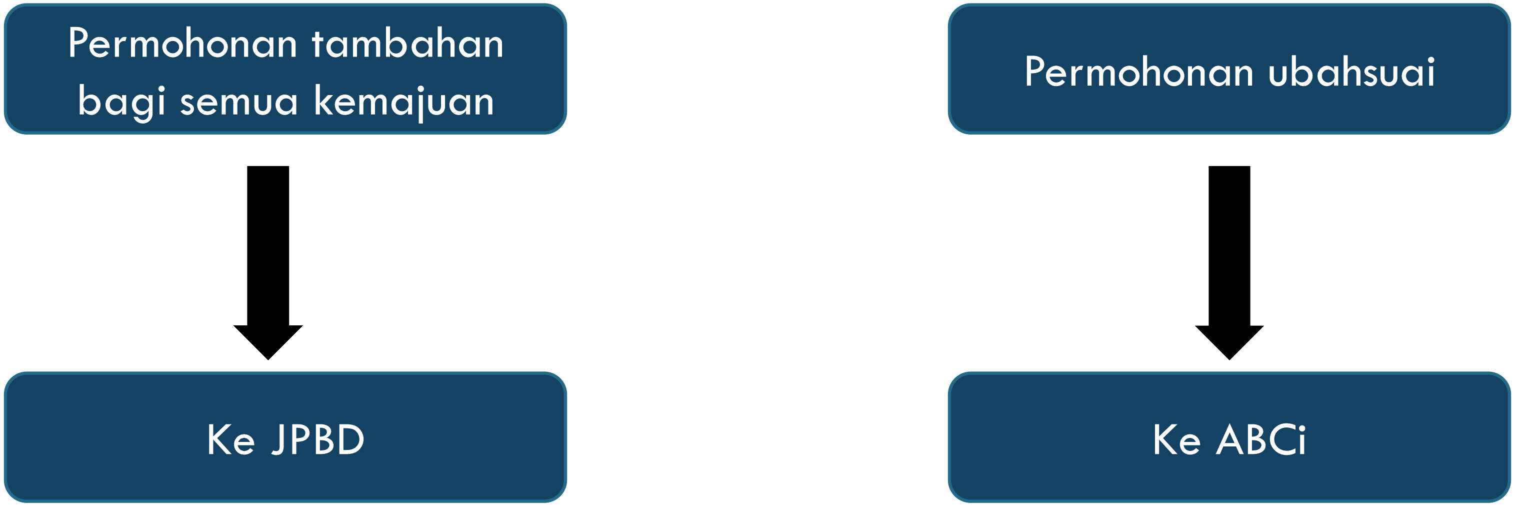
Borang boleh didapati di laman sesawang Jabatan ini:
http://www.mod.gov.bn/tcp/

6. TAMBAHAN DAN UBAHSUAI BAGI KEMAJUAN LAIN YANG TIDAK MELIBATKAN PARAMETER PERANCANGAN

OBJEKTIF PENYELARASAN PROSES TAMBAHAN/UBAHSUAI

1. Memudahkan dan mempercepatkan proses kebenaran dengan mengenalpasti kategori-kategori permohonan kemajuan tertentu yang hanya dihadapkan terus ke pihak ABCi sahaja.

Carta Aliran Proses Sedia ada



Carta Aliran Proses Baru

Permohonan tambahan yang melibatkan planning parameter*

Permohonan tambahan tidak melibatkan planning paramater

Permohonan ubahsuai

Ke JPBD

Ke ABCi

*** Jenis Permohonan Tambahan yang melibatkan parameter perancangan yang masih memerlukan Kebenaran Perancangan**, seperti berikut :

a) Melibatkan garis bangunan

b) Melebihi nisbah plot yang ditetapkan

c) Melebihi liputan plot yang ditetapkan

d) Mengurangkan kawasan hijau (sehingga kurang dari 10%)

e) Perubahan rekabentuk asal (bagi kawasan RPN sahaja)

f) Melebihi had ketinggian yang dibenarkan

g) Mengurangkan jumlah petak letak kereta

h) Perubahan dalam pengunaan bangunan yang asal (change of use/material change)

i) Penutupan tempat pejalan kaki / *apron* bangunan

j) Melebihi kedalaman (*depth*) dan panjang (*length*) yang dibenarkan

Lain-lain Hal

1. Tambahan bagi sebuah Rumah dan ubahsuai bagi Kemajuan lain yang tidak melibatkan parameter perancangan akan diproses di Autoriti Kawalan Bangunan dan Industri Pembinaan (ABCi)

BERKUATKUASA PADA:

1 SEPTEMBER 2020

Lain-lain Hal

2. Mana-mana permohonan kemajuan industri di dalam kawasan DARe, hendaklah mendapatkan pengesahan terlebih dahulu daripada DARe sebelum dihadapkan ke JPBD

- Menyediakan satu ruang di dalam pelan kemajuan (title block) bagi tandatangan dan cop pihak DARe

TELAH BERKUATKUASA PADA:

1 APRIL 2020

Contoh pelan yang disahkan oleh pihak DARe