

5hb Ogos 2024

**TAKLIMAT REFRESHER
GARISPANDUAN /
PERATURAN PERMOHONAN
KEBENARAN
PERANCANGAN**



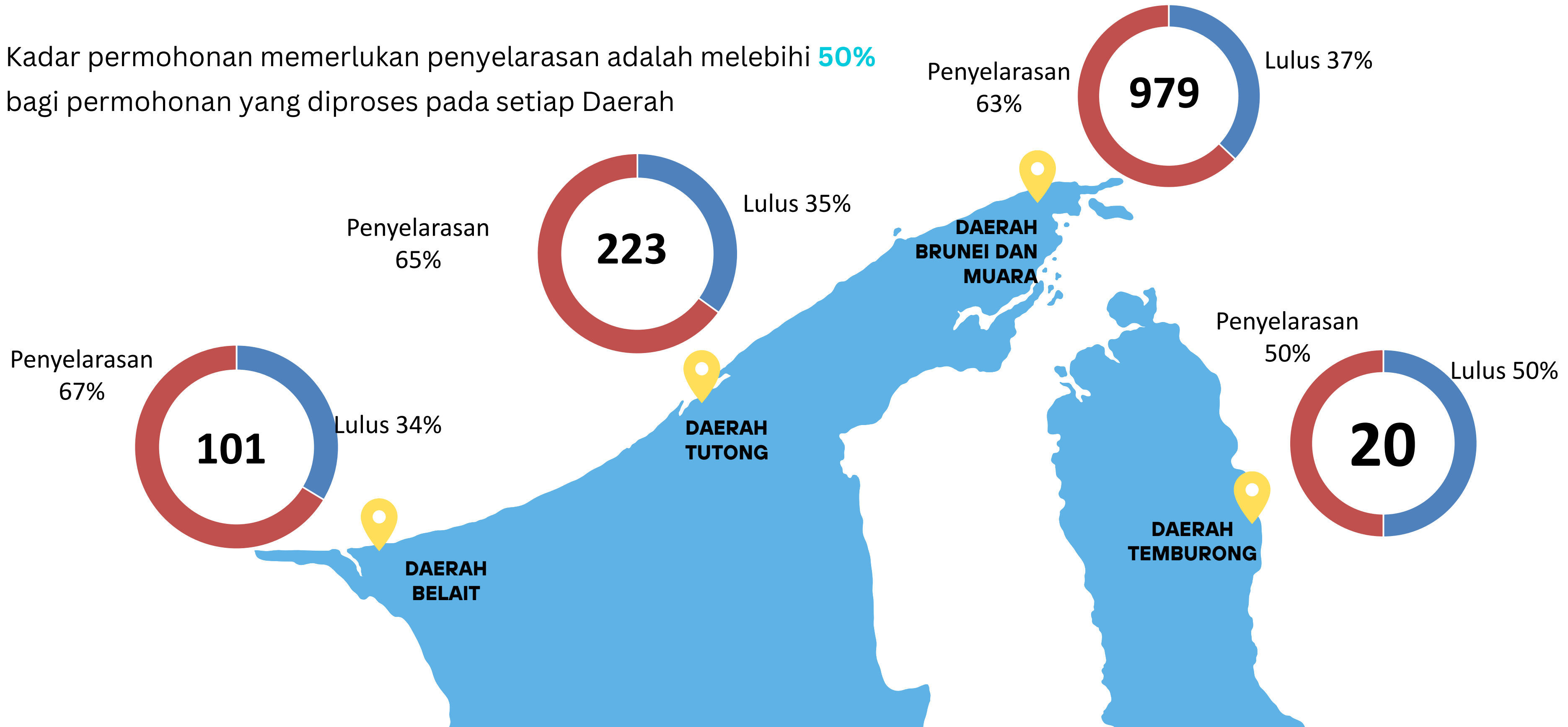
Isi Kandungan



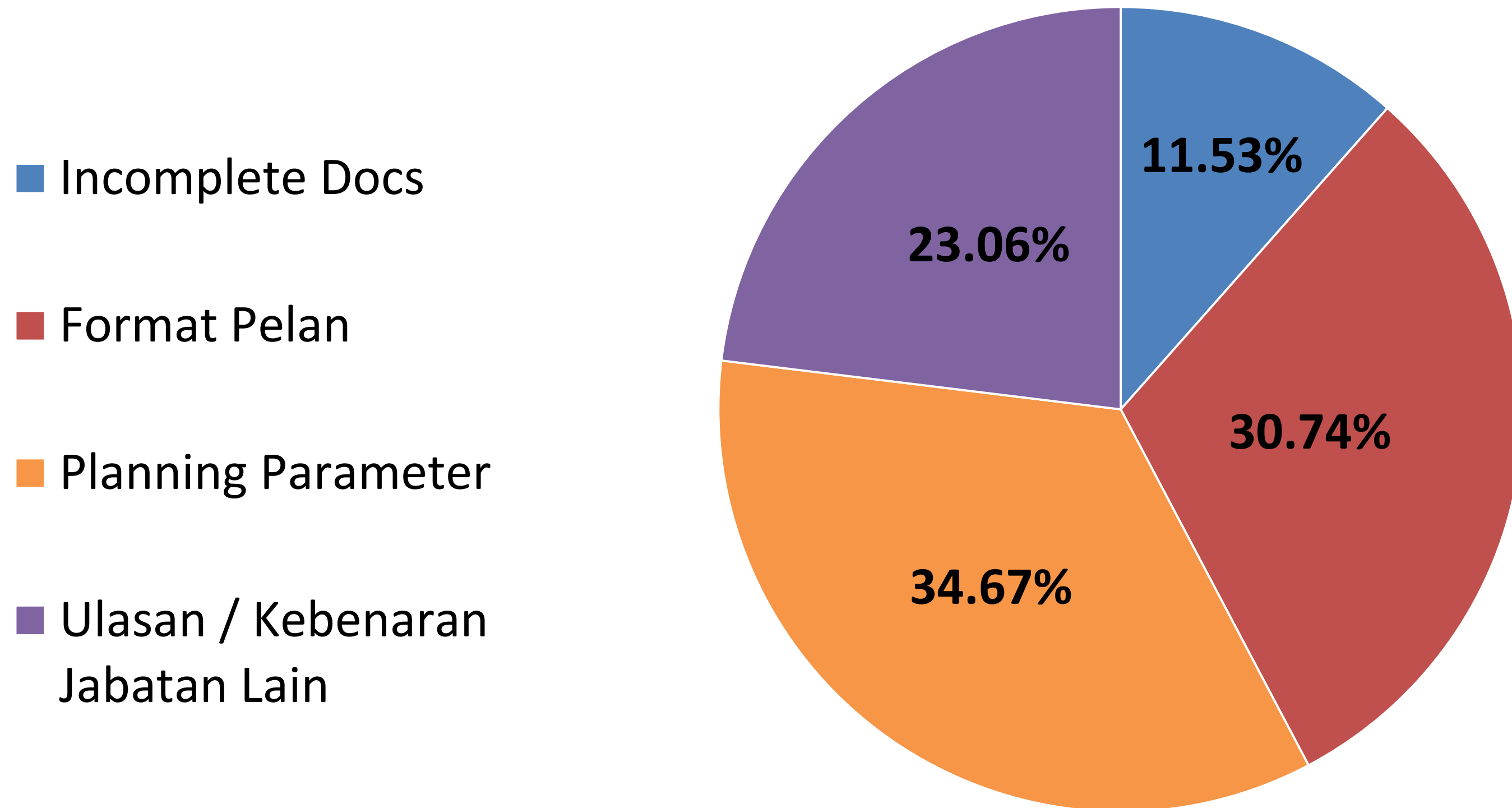
1	Dokumen - dokumen yang diperlukan bagi permohonan KP
2	Format pelan
3	Parameter Perancangan
4	Maklumat bagi Proses Kebenaran Perancangan Strata
5	Hal-Hal Lain

KADAR STATUS PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN SETAKAT JUN 2024 BAGI SETIAP DAERAH

Kadar permohonan memerlukan penyelarasan adalah melebihi **50%** bagi permohonan yang diproses pada setiap Daerah



PERATUS JENIS PENYELARASAN PINDAAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN

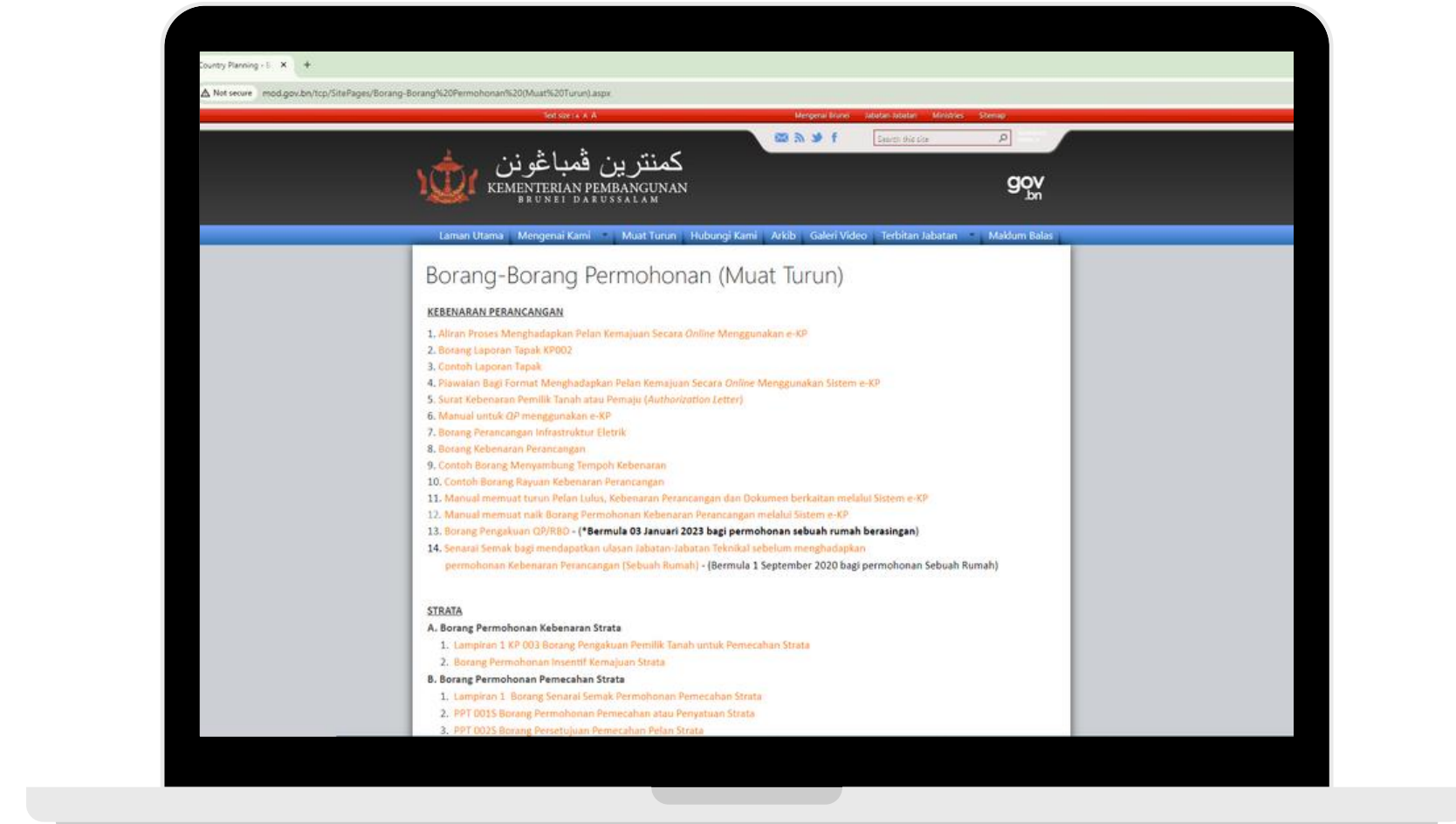




**Dokumen-
dokumen yang
diperlukan bagi
Permohonan KP**

DOKUMEN MANDATORI BAGI PERMOHONAN KP

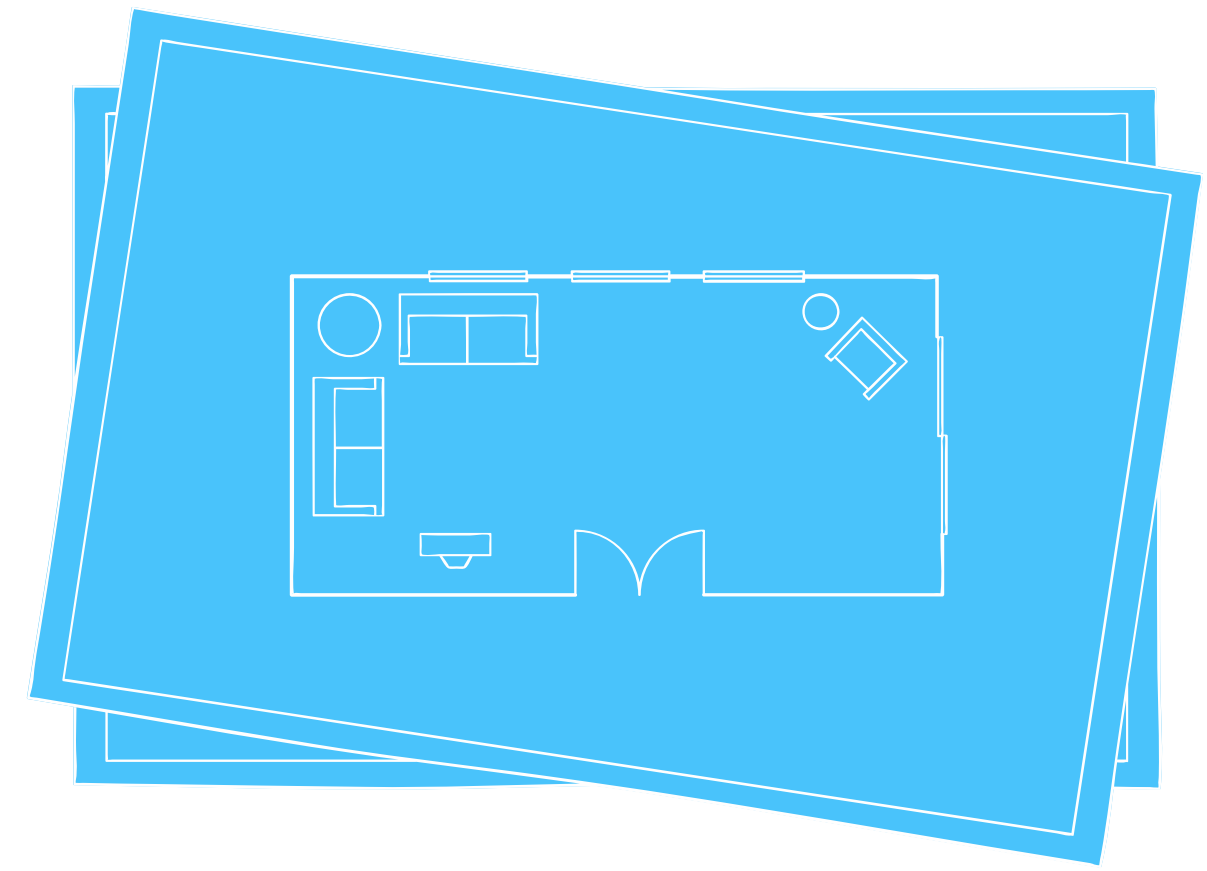
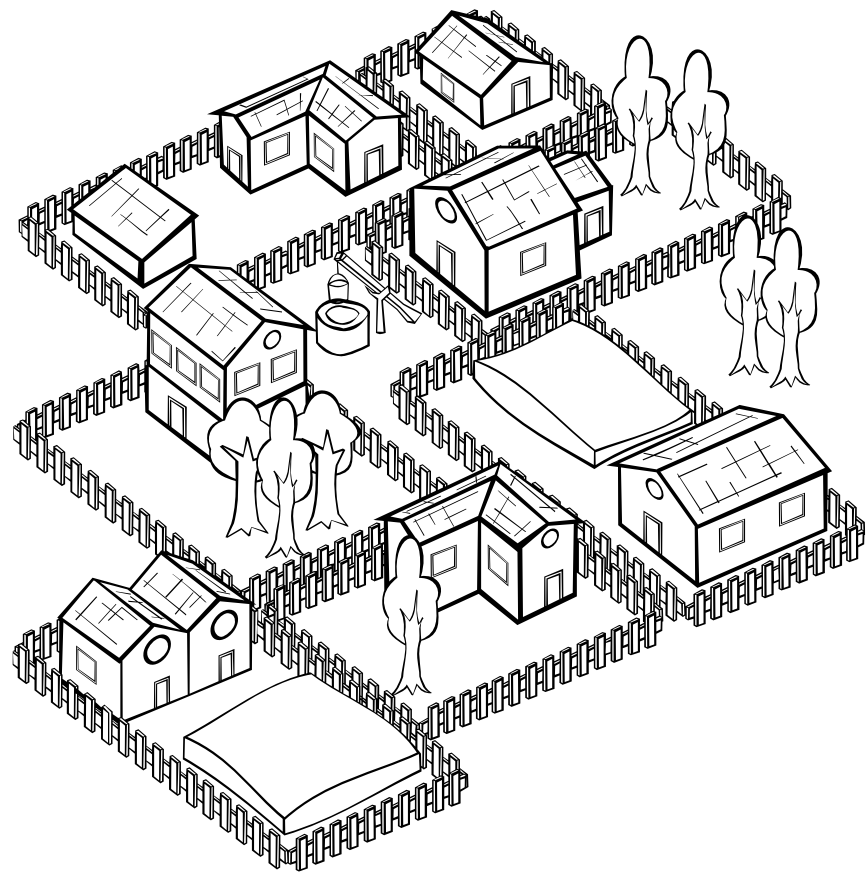
- ✓ Cadangan Pelan Kemajuan (Location Plan, Site Development Plan, Floor Plan, Elevation Plan dan Roof Plan)
- ✓ Geran Tanah / Salinan Kebenaran Menduduki Tanah LTS terkini
- ✓ Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan
- ✓ Sijil Pendaftaran Arkitek yang masih sah
- ✓ Laporan tapak yang lengkap dan terperinci
- ✓ Dokumen Power of Attorney yang di tandatangani oleh semua pemilik tanah
- ✓ Statutory Declaration
- ✓ Kebenaran dari pemilik lot bersebelahan
- ✓ Surat Kebenaran



Dokumen seperti Laporan Tapak, Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan boleh didapati di laman sesawang Jabatan Perancang Bandar dan Desa (www.mod.gov.bn/tcp)

PELAN - PELAN YANG UNTUK DIHADAPKAN KE JPBD

Setiap pelan bangunan hendaklah dilukis mengikut skala yang ditentukan dan setiap jenis plan hendaklah menunjukkan kesemua perkara - perkara yang diperlukan dengan jelas seperti berikut:



Site Development Plan (Pelan Tapak) - tidak kurang dari 1:200 dan hendaklah menunjukkan rupabentuk atap dan *concrete slab*

Location Plan (Pelan Lokasi) - tidak kurang dari 1:2500 dan hendaklah menunjukkan maklumat seperti nama jalan dan nombor simpang

Pelan-Pelan Umum yang lain (Elevation Plan, Floor Plan, Roof Plan, Cross Section Plan) - tidak kurang dari 1:100

TATACARA MENGGISI BORANG RASMI PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN

1

Sila tandakan jenis Permohonan Kebenaran Perancangan di ruang yang disediakan

2

Isi Nama QP, Alamat Syarikat, Nombor Telefon dan Tarikh Terkini

3

Isi nama Penuh Pemilik Tanah beserta Nama Power of Attorney (jika berkenaan)

4

Pemilik tanah untuk tandatangan di ruang yang disediakan.

5


Isi Alamat Pemilik Tanah, Nombor Telefon Pemilik Tanah dan Tarikh yang terkini.

6

Isi Keterangan Am mengikut Geran Tanah yang terkini.

7

Isi Tajuk Kemajuan di ruang yang disediakan


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 <i>The use of land and/or buildings</i>	<input type="checkbox"/>
(2) Mendirikan bangunan-bangunan/struktur <i>The erection of buildings/structure</i>	<input type="checkbox"/>
(3) Tambahan/ubahsuai kepada bangunan-bangunan* <i>The addition/alteration to buildings*</i>	<input type="checkbox"/>
(4) Lain-lain kemajuan <i>Other development</i>	<input type="checkbox"/>

*Sila tandakan mana yang berkenaan
*Kindly indicate where applicable

*Saya/Kami membenarkan :
*I/We authorise :

Alamat :
Address :

No. Telefon : Tarikh :
Telephone No. : Date :

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

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

Tandatangan Pemilik Tanah yang Berdaftar :
Signature(s) of Registered Land Owner(s):

Alamat Pos :
Postal Address:

No. Telefon : Tarikh :
Telephone No.: Date :

Bahagian 1 : Keterangan Am
Part 1 : General Information

1	No. Lot / Plot	2	No. E.D.R.
3	Kampung	4	Mukim
5	Daerah / District	6	Keluasan Lot (Ekar) / Area of Lot (Acre)
7	Syarat Khas Tanah / Special Title Condition		

Bahagian 2 –Keterangan Permohonan Kemajuan.
Part 2 – Development Application Details

8. Tajuk Kemajuan / Development Title :
.....
.....

9. Permohonan ini hendaklah disertakan dengan pelan dan dokumen seperti yang ditetapkan di dalam Piawaian dan Garispanduan Perancangan yang disediakan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa.
This application must be accompanied by plans and documents as specified in Planning Standards and Guidelines prepared by the Department of Town and Country Planning.

10. Piawaian dan tatacara menghadapkan permohonan Kebenaran Perancangan melalui atas talian bolehlah dimuat turun melalui laman web Jabatan Perancang Bandar dan Desa (www.mod.gov.bn/tcp).
Standards and procedures to submit Planning Permission application through online can be downloaded through the Department of Town and Country Planning's website (www.mod.gov.bn/tcp).

11. Permohonan ini hendaklah disertakan dengan Yuran Perancangan. Yuran Perancangan ini tidak akan dikembalikan. Kadar Yuran Perancangan boleh didapati di laman web Jabatan Perancang Bandar dan Desa (www.mod.gov.bn/tcp).
This application must be accompanied by the relevant Planning Fees which are non-returnable. The Planning Fee rates can be found in the Department of Town and Country Planning's website (www.mod.gov.bn/tcp).

Nota:

Pihak QP juga hendaklah mengisi Nama Kampung, Mukim, Daerah beserta Alamat Pemilik Tanah dan No Telefon yang tepat di dalam Sistem e-KP

TATACARA MENGGISI BORANG LAPORAN TAPAK YANG TERKINI

1

Isi Tajuk Kemajuan di ruang yang disediakan

3

Isikan ruang yang diperlukan seperti berikut:

- Keadaan topografi tapak / Rupabentuk fizikal tapak
- Keperluan Kerja-Kerja Tanah
- Kemajuan Sedia Ada di atas tapak Lot / LTS / Plot ini
- Kemajuan sedia ada dip persekitaran Lot / LTS / Plot ini
- Cadangan Jalan Keluar Masuk ke Tapak
- Kemajuan / Kemudahan asas yang sedia ada
- Lain-lain keperluan (jika ada)

KP002

BORANG LAPORAN TAPAK

JENIS KEMAJUAN YANG DIPOHONKAN:	
No. Lot/LTS/Plot	:
Kampung	:
Mukim	:
Daerah	:
Syarat Khas Tanah	:
Keluasan Tapak Lot/Lts/Plot	:
Alamat kedudukan Lot/LTS/Plot (termasuk nombor simpang jalan)	:

HURAIAN TERPERINCI KEADAAN TAPAK	
1 Keadaan topografi tapak/ Rupabentuk fizikal tapak	
<input type="checkbox"/> Berbukit: <input type="checkbox"/> Rendah <input type="checkbox"/> Sederhana <input type="checkbox"/> Tinggi	<input type="checkbox"/> Rata <input type="checkbox"/> Rendah <input type="checkbox"/> Paya <input type="checkbox"/> Sungai
2 Keperluan Kerja-kkerja Tanah	
<input type="checkbox"/> sudah terdapat kebenaran kerja-kerja tanah <input type="checkbox"/> Bil.Pendaftaran..... bertarikh	<input type="checkbox"/> belum terdapat kebenaran kerja-kerja tanah <input type="checkbox"/> Perlu dipohonkan <input type="checkbox"/> Tidak perlu dipohonkan kerana
<input type="checkbox"/> Kebenaran kesiapan (OP) bertarikh	
3 Kemajuan sedia ada diatas tapak Lot/LTS/Plot ini	
Jenis bangunan, <input type="checkbox"/> Rumah Kediaman, sila nyatakan jenis rumah	
<input type="checkbox"/> Bangunan Perniagaan <input type="checkbox"/> Bangunan Perindustrian	
Lain-lain, sila nyatakan	
<input type="checkbox"/> Kebenaran kemajuan/membina bangunan yang sedia ada <input type="checkbox"/> Bil.Pendaftaran..... bertarikh	
<input type="checkbox"/> Kebenaran kesiapan (OP) kemajuan / bangunan sedia ada bertarikh	

2

Isi Keterangan Am mengikut Geran Tanah yang terkini.

TATACARA MENGGISI BORANG LAPORAN TAPAK YANG TERKINI

3

Isikan ruang yang diperlukan seperti berikut:

- Keadaan topografi tapak / Rupabentuk fizikal tapak
- Keperluan Kerja-Kerja Tanah
- Kemajuan Sedia Ada di atas tapak Lot / LTS / Plot ini
- Kemajuan sedia ada dip persekitaran Lot / LTS / Plot ini
- Cadangan Jalan Keluar Masuk ke Tapak
- Kemajuan / Kemudahan asas yang sedia ada
- Lain-lain keperluan (jika ada)

4 Kemajuan sedia ada dip persekitaran Lot/Lts/Plot ini		
Utara Tapak:		
Timur Tapak:		
Barat Tapak:		
Selatan Tapak:		
5 Cadangan jalan laluan keluar masuk ke tapak		
<input type="checkbox"/> sudah terdapat jalan laluan ke tapak melalui:- <input type="checkbox"/> Tanah persendirian <input type="checkbox"/> Tanah kerajaan <input type="checkbox"/> Ada kebenaran bertulis (sila sertakan): <input type="checkbox"/> Jabatan Tanah bil. ruj: bertarikh	<input type="checkbox"/> belum terdapat Jalan laluan	• Jenis jalan:- <input type="checkbox"/> Aspal <input type="checkbox"/> Konkrit <input type="checkbox"/> Batu <input type="checkbox"/> Tanah
<input type="checkbox"/> Pemilik lot yang terlibat, lot	• Kelibaran jalan laluan yang akan digunakan _____ meter	
6 Kemajuan/kemudahan asas yang sedia ada		
> Bekalan Elektrik <input type="checkbox"/> sudah terdapat bekalan elektrik utama <input type="checkbox"/> belum terdapat bekalan elektrik utama <input type="checkbox"/>	> Bekalan Air <input type="checkbox"/> sudah terdapat laluan paip air utama <input type="checkbox"/> belum terdapat paip air Kerajaan <input type="checkbox"/>	> Sistem Peparitan <input type="checkbox"/> sudah terdapat longkang kerajaan <input type="checkbox"/> belum terdapat longkang kerajaan <input type="checkbox"/>
> Sistem Pembedungan <input type="checkbox"/> sudah terdapat lurang kerajaan (government sewerline) <input type="checkbox"/> belum terdapat lurang kerajaan (government sewerline) <input type="checkbox"/>		
7 Lain-lain keperluan (jika ada)		
Untuk makluman perkara-perkara berikut seperti dikehendaki telahpun dilaksanakan:- <input type="checkbox"/> Menandakan dengan jelas nombor lot dan juga batu-batu sempadan diatas tapak. <input type="checkbox"/> Gambar tapak/bangunan dan batu-batu sempadan seperti yang disertakan. Rujuk Senarai semak keperluan gambar		

Nota: Jika ada sebarang perubahan kepada salah satu 'HURAIAN TERPERINCI KEADAAN TAPAK', pihak QP adalah untuk mengemaskini borang laporan tersebut sebelum menghadapkan semula permohonan ke pihak Jabatan Perancang Bandar dan Desa, melalui Sistem e-KP.

TATACARA MENGGISI BORANG LAPORAN TAPAK YANG TERKINI

PENGAKUAN:

"Saya, pemilik tanah/pengusaha/penyewa/sebagai arkitek/jurutera yang berdaftar* mengaku bahawa maklumat yang tersebut diatas adalah benar berdasarkan pemeriksaan tapak yang telah dilakukan oleh pihak kami"

Nama:..... Tandatangan:.....

*Potong yang tidak berkenaan

UNTUK KEGUNAAN PEJABAT

Tarikh permohonan diterima:.....

Telah disemak dan diterima oleh; Nama Penerima :

SENARAI SEMAK KEPERLUAN GAMBAR

Sila tandakan v :

- 1. Gambar tapak (Lot/LTS/Plot) yang dipohonkan :
- 2. Utara tapak :
- 3. Timur tapak :
- 4. Barat tapak :
- 5. Selatan tapak :
- 6. Aerial photo/Google/geoportal :
- 7. Batu-batu sempadan :
- 8. Keadaan jalan keluar masuk ke tapak :
- 9. Longkang yang akan disambung daripada cadangan longkang pada tapak yang dipohonkan :
- 10. Sebarang halangan dan lain-lain gambar yang berkaitan :

4

Berikan tandatangan sebagai pengakuan di ruang yang disediakan.

5

Sediakan gambar yang terkini mengikut 'Senarai Semak' yang disediakan.



Keadaan Tapak LOT Yang Belum Dimajukan



Keadaan Sekeliling di Sebelah Timur LOT 18440



Keadaan Sekeliling di Sebelah Selatan LOT 18440

CONTOH SIJIL PENDAFTARAN ARKITEK / TUKANG PELAN (RBD) YANG TERKINI

**Brunei Darussalam
Architects
Professional Engineers
Quantity Surveyors
Board**

PRACTISING CERTIFICATE – Section 25

I certify that this practicing certificate is issued in pursuant to Section 25 of the Architects, Professional Engineers and Quantity Surveyors Order, 2011.

is hereby authorised to engage in ARCHITECTURAL SERVICES
in Negara Brunei Darussalam

Business Address:

This certificate is valid : **01 January 2024 - 31 December 2024**


[Dk Suriani binti Pg Haji Ibrahim]
Acting Registrar
Board of Architects, Professional Engineers and Quantity Surveyors



Issue On : 09/01/2024

Company Name :

Validity: 1hb Januari
2024 sehingga 31hb
Disember 2024

**Brunei Darussalam
Architects
Professional Engineers
Quantity Surveyors
Board**


SIJIL PENDAFTARAN – Section 50E

Ini adalah untuk mengesahkan bahawa

Setelah mematuhi keperluan bahagian VIIA : ketetapan khusus berkaitan draf bangunan Arkitek, Jurutera Profesional dan Juruukur Bahan (pindaan), 2019 telah didaftarkan sebagai

TUKANG PELAN
Dengan pendaftaran

Sijil ini sah dari : **01hb Januari 2024 – 31hb Disember 2024**


[Pg Suriani Binti Pg Haji Ibrahim]
Pemangku Pendaftar
Lembaga Arkitek, Jurutera Profesional dan Juruukur Bahan
Kementerian Pembangunan



Nama Syarikat:

Dikeluarkan pada: 02 Januari 2024

PENGESAHAN DARIPADA JABATAN BERKENAAN



Mana-mana permohonan kemajuan dalam tanah yang terlibat dengan pajakan (atau perjanjian) melombong minyak, hendaklah mendapatkan pengesahan dari Jabatan Tenaga terlebih dahulu.



Bagi kemajuan hotel, homestay dan AirBNB, pihak QP hendaklah mendapatkan pengesahan dari Jabatan Kemajuan Pelancongan.



Mana-Mana permohonan kemajuan dalam lingkungan had ketinggian 51 m flight path perlu mendapatkan pengesahan dari pihak Jabatan Penerbangan Awam (DCA) terlebih dahulu.



PENGESAHAN DARIPADA JABATAN PENERBANGAN AWAM

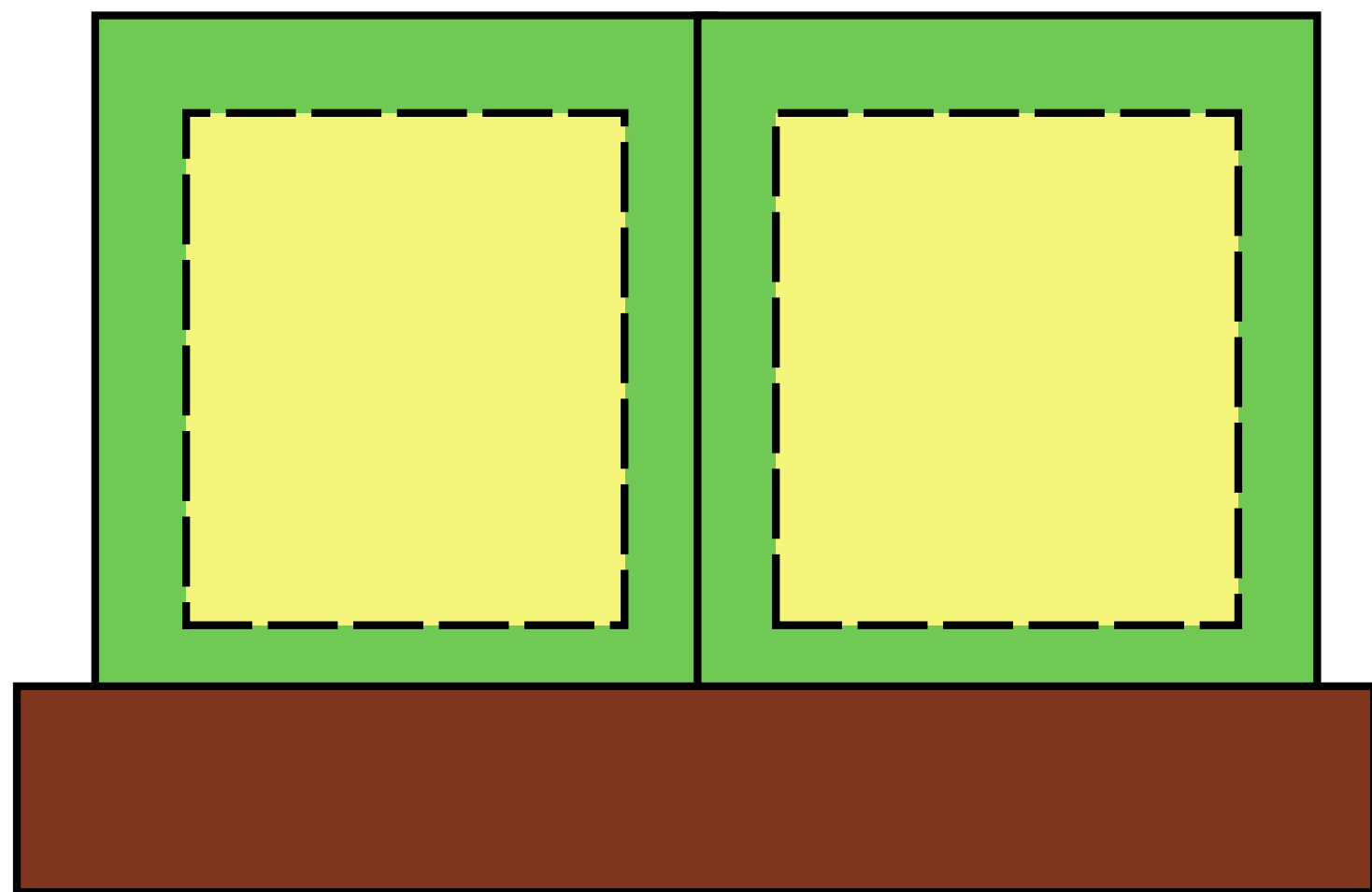


Kawasan di bawah lingkungan 51 m 'flight path'

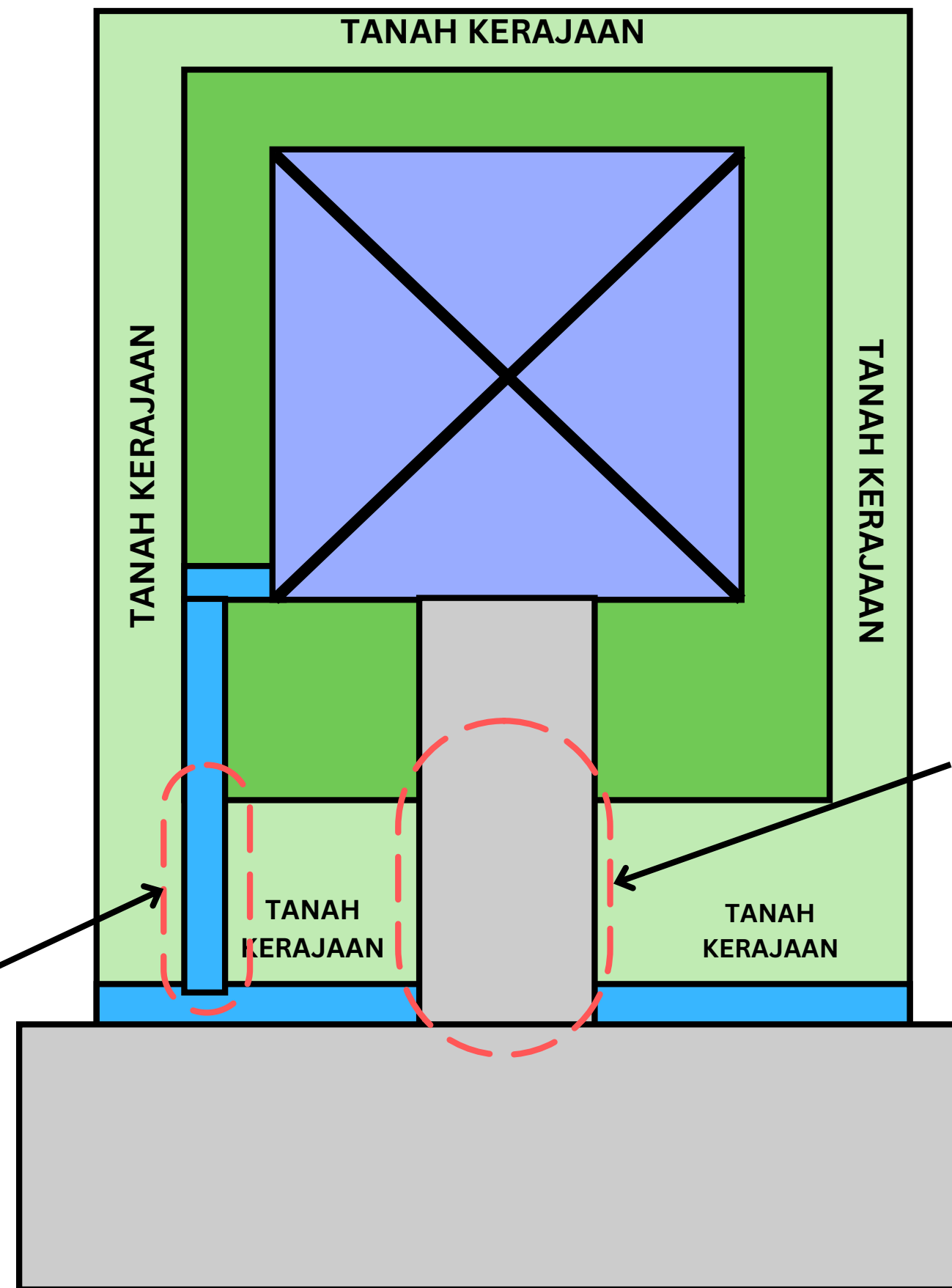
DOKUMEN-DOKUMEN LAIN (JIKA PERLU)



Cadangan Pemecahan Tanah



Kebenaran Mengalirkan Longkang ke Tanah Kerajaan dari Jabatan Tanah



Kebenaran Jalan Lualan di atas Tanah Kerajaan dari Jabatan Tanah

Nota:
Pihak QP hendaklah menyatakan bilangan rujukan dan tarikh kebenaran dari Jabatan Tanah dalam Site Development Plan



Format Pelan

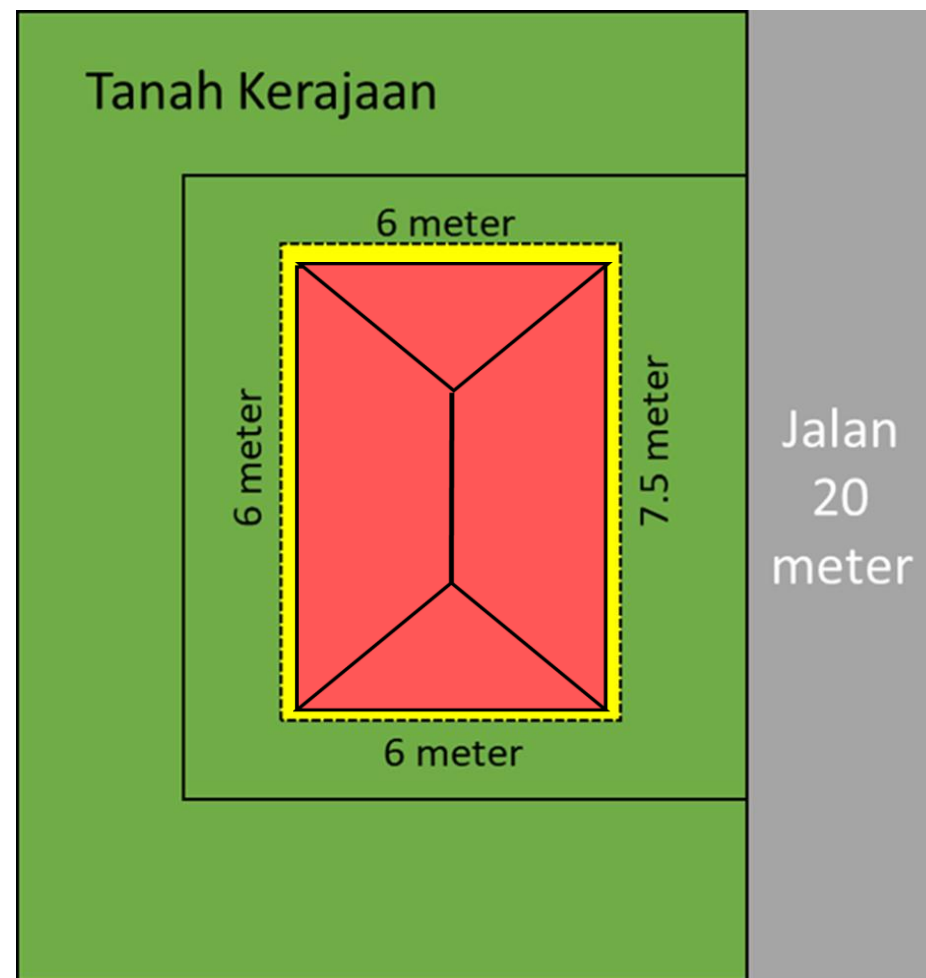
KETERANGAN PERLU DINYATAKAN DALAM SITE DEVELOPMENT PLAN



- Nama Kampung dan Mukim hendaklah mengikut Geoportal.
- Nama pemohon (pemilik tanah) hendaklah selaras dengan nama di dalam Geran Tanah.
- Pihak QP hendaklah menandatangani pada setiap mukasurat pelan yang diperlukan di ruang yang disediakan.
- Tajuk pelan / projek hendaklah betul dan selaras dengan pelan kemajuan, seperti berikut:
 1. Cadangan Membina...
 2. Perubahan Pelan Yang Telah diluluskan bagi...
 3. Cadangan Tambahan dan Ubahsuai bagi..

BUMBUNG ATAP DAN GARIS BANGUNAN

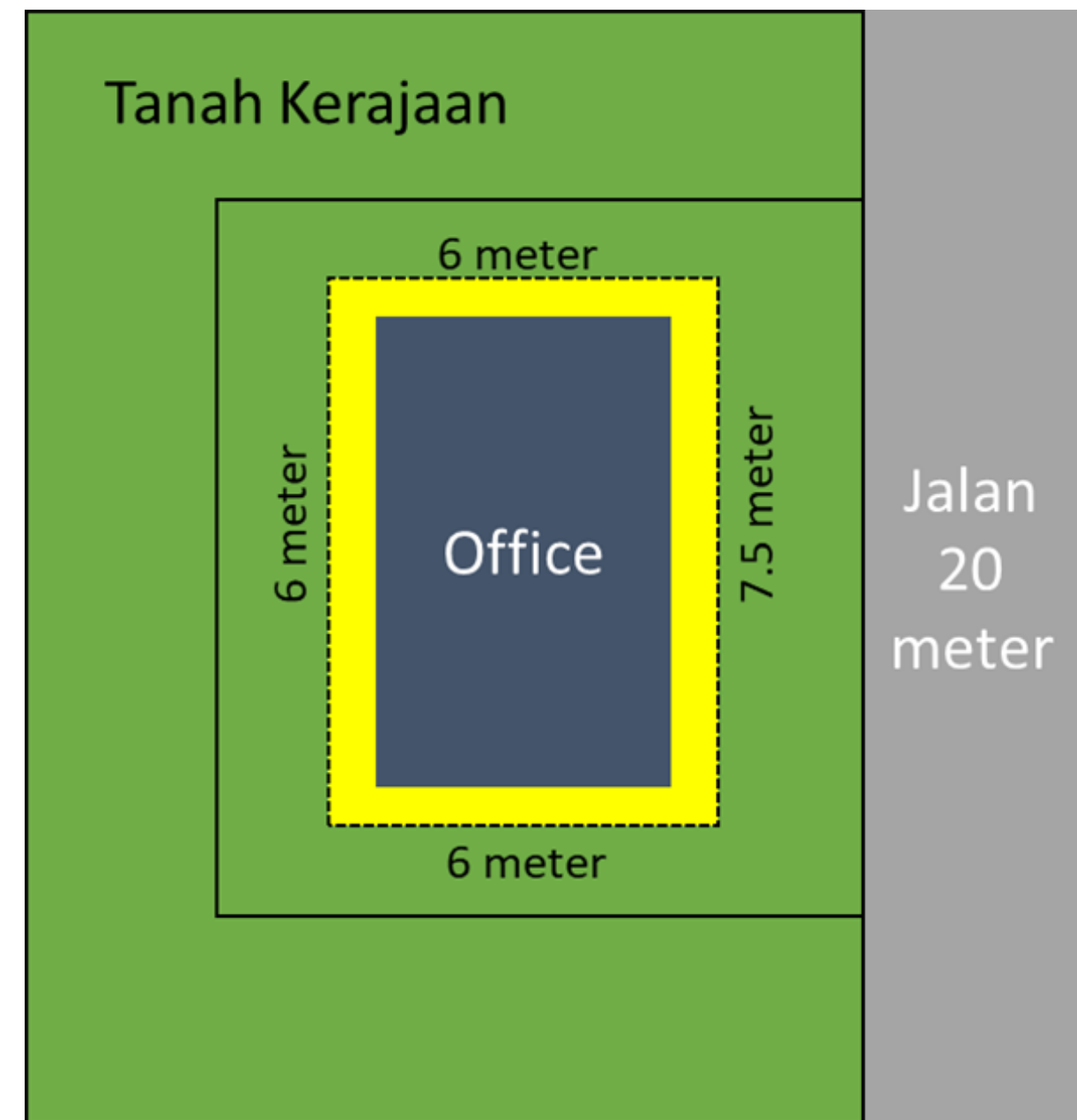
Bumbung atap hendaklah ditunjukkan di dalam Site Development Plan.



Nota:

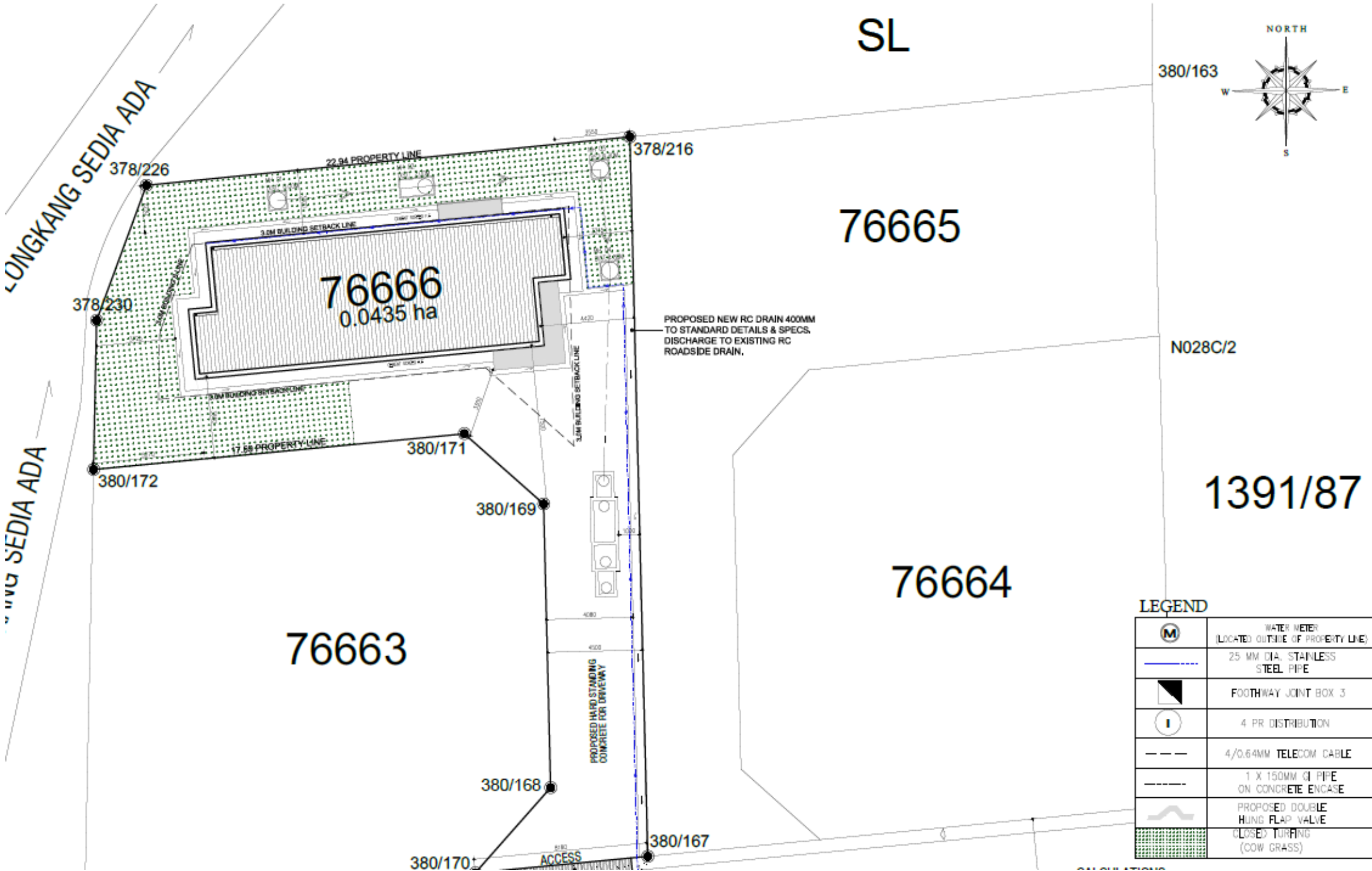
Pihak QP hendaklah memastikan bumbung atap tidak terkeluar dari garis bangunan yang dibenarkan

Cadangan Garis Bangunan serta sukatannya hendaklah ditandakan dan dinyatakan dengan jelas dalam Site Development Plan.



NOMBOR LOT SEKELILING TAPAK

Nombor lot sekeliling hendaklah selaras dengan Geoportal.



JADUAL PERKIRAAN DI DALAM SITE DEVELOPMENT PLAN

Pihak QP hendaklah menyediakan Jadual Perkiraan di dalam Site Development Plan seperti berikut:

- Keluasan Ruang Lantai Kemajuan
- Perkiraan Nisbah Plot
- Perkiraan Liputan Plot
- Perkiraan Kawasan Lanskap
- Perkiraan Petak Letak Kenderaan

CALCULATIONS

PLOT AREA = 435 m² (0.108 acre)

landscape area required (10%) = 4.35m²

plot ratio 1: 1.00 (100%)

plot coverage permissible = 40%

Floor area calculations-

	enclosed area	open area
Ground floor	103 m ²	9m ²
total		112m²

PLOT RATIO = 103/435 = 1:0.23m² (23.68%)

LANDSCAPING PROVIDED = 125m² (%)

PLOT COVERAGE = 100/435 = 1:0.23m² (23%)

CARPARK PROVIDED = 2 NOS

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI

Bagi Permohonan Perubahan Pada Pelan dan Cadangan Tambahan dan Ubahsuai pihak QP hendaklah menyediakan dalam Jadual Perkiraan seperti berikut:

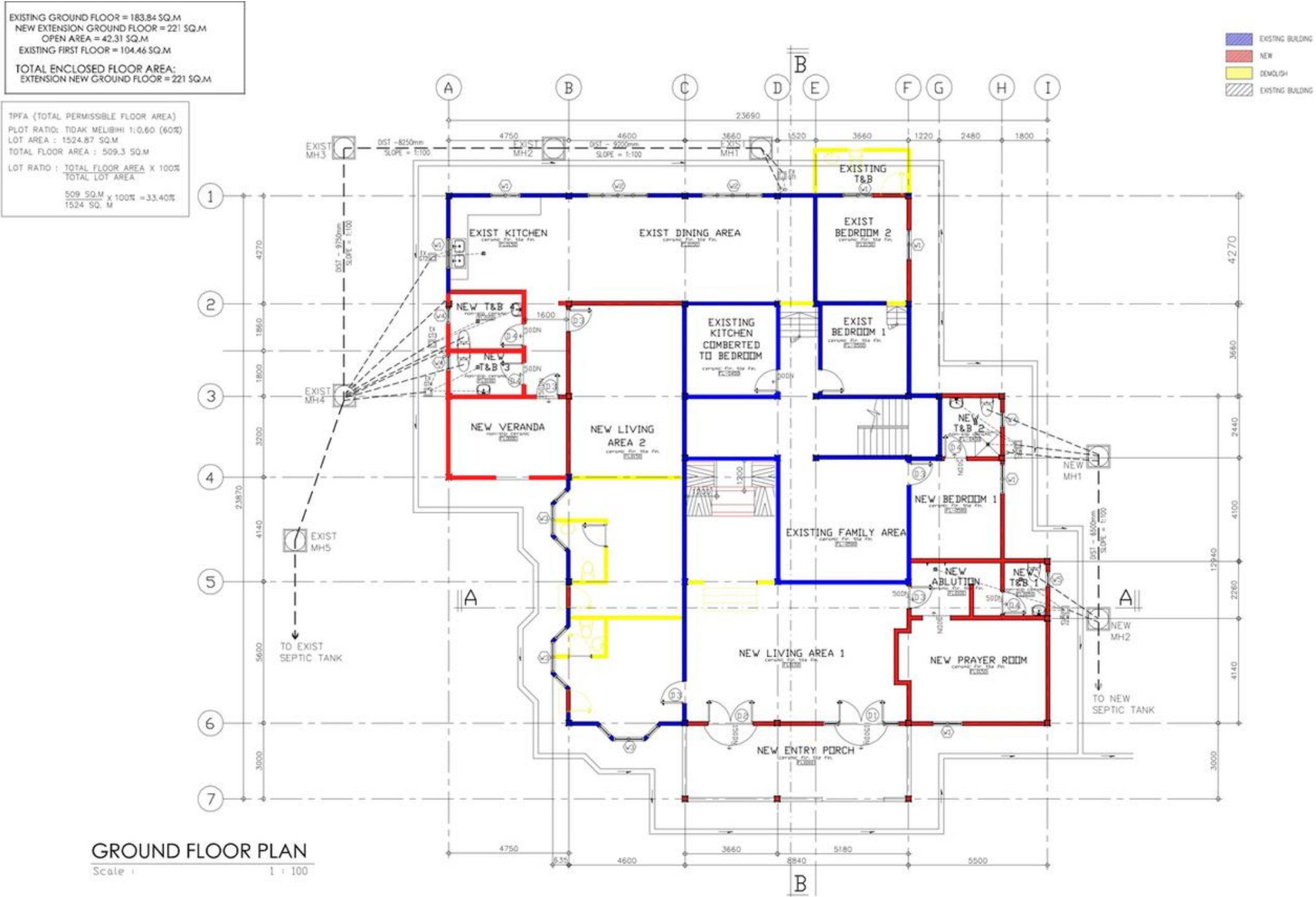
- Keluasan Ruang Lantai Bangunan Asal
- Keluasan Ruang Lantai Terkini



<u>PROJECT DEVELOPMENT DATA</u>	
TOTAL LOT AREA :	
LAND AREA = 1416.00 m ² (0.35 ACRES / 0.1416 HA)	
<u>2 STOREY RESIDENCE</u>	
EXISTING GROUND FLOOR AREA	= 163.468 m ²
EXISTING FIRST FLOOR AREA	= 114.569 m ²
TOTAL EXISTING FLOOR AREA	= 278.037 m ²
NEW EXTENSION GROUND FLOOR AREA	= 78.383 m ²
TOTAL FLOOR AREA	= <u>356.420 m²</u>
$\frac{356.420 \text{ m}^2 \times 100}{1416.00 \text{ m}^2} = \underline{25.17 \%}$ TPFA	
<u>LANDSCAPE</u>	
TOTAL LANDSCAPE REQUIRED	= 141.60 m ² (10 %)
TOTAL LANDSCAPE PROVIDED	= $\frac{731.203 \text{ m}^2 \times 100}{1416.00 \text{ m}^2}$
	= <u>51.64 %</u>
<u>CARPARK (2.5 x 5 m)</u>	
TOTAL CARS PROVIDED	= <u>6 Nos.</u>
<u>PLOT COVERAGE</u>	
GROUND FLOOR AREA (EXISTING GRD. FLR + NEW EXTENSION FLR.AREA)	= 241.851 m ²
PLOT COVERAGE	= $\frac{241.851 \text{ m}^2 \times 100}{1416.00 \text{ m}^2} = \underline{17.08\%}$

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI

Bagi Cadangan Tambahan dan Ubahsuai dan Perubahan Pada Pelan, pihak QP hendaklah menandakan dalam Site Development Plan seperti berikut:



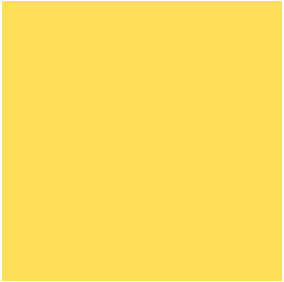
BIRU

Bangunan sedia ada untuk dikekalkan



MERAH

Cadangan Tambahan atau bangunan baru

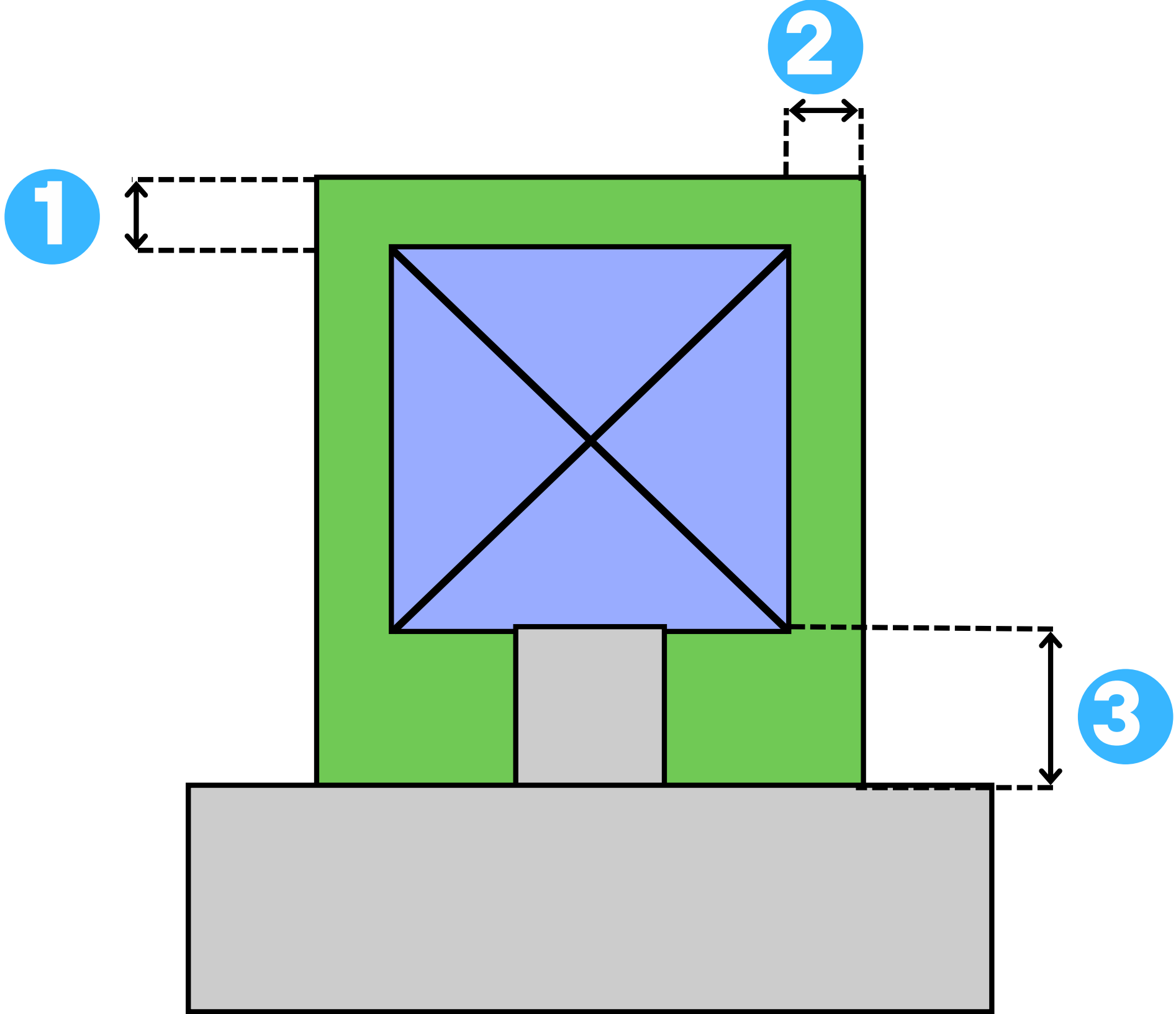


KUNING

Cadangan Untuk diroboh

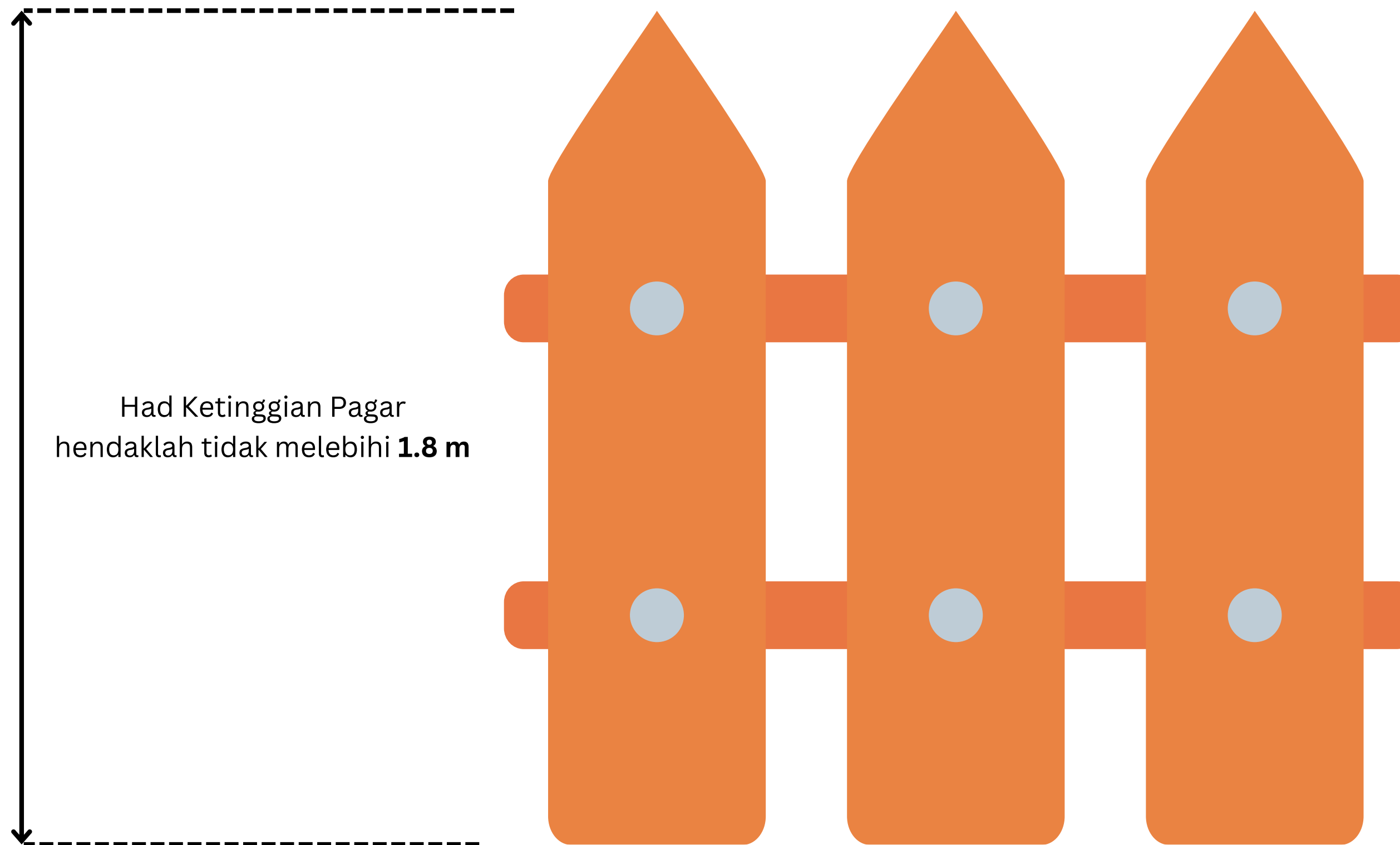
SETTING OUT POINT

Pihak QP hendaklah menyediakan sekurang-kurangnya 3 'setting out point' di dalam Site Development Plan.



PAGAR

Jika pihak QP berhasrat untuk membina pagar di kemajauan tersebut, disarankan untuk menyediakan pelan pagar





Parameter Perancangan yang berkenaan

GARIS BANGUNAN



Jenis Kemajuan	Garis Bangunan Bersempadan dengan:								
	Jalan Laluan Part of Plot	Jalan Laluan Kurang dari 20.0 m	Jalan Laluan 40.0 m dan ke atas	Jalan Laluan 40.0 m dan ke atas	Tanah Kerajaan	Tanah Pesendirian	Kawasan DARE	Sungai (Belum ada rizab sungai)	Sungai (Sudah ada rizab sungai)
Perumahan Berasingan	3.0 m	4.5 m	7.5 m	9.0 m	3.0 m		4.5 m	3.0 m	
Kembar									
Teres									
Hybrid									
Walk-Up Flat	5.5 m	6.0 m			5.5 m		5.5 m		
Pangsa	6.0 m				6.0 m		6.0 m		
Perumahan Am & Perniagaan Sampingan	4.5 m	6.0 m			3.0 m		4.5 m	3.0 m	
Perniagaan		6.0 m			6.0 m		6.0 m		
Perusahaan		6.0 m			6.0 m		0.0 m	6.0 m	

GARIS BANGUNAN



Garis Bangunan Asal	Jarak Minima Bangunan dari Sempadan yang dibenarkan (Struktur Tidak Berdinding)
9.0m	4.5m
7.5m	3.75m
6.0m	3.0m
4.5m (bersempadan dengan jalan laluan 'Part of Plot')	3.0m
4.5 m (bersempadan dengan tempat berpusing atau 'turning head')	3.0m

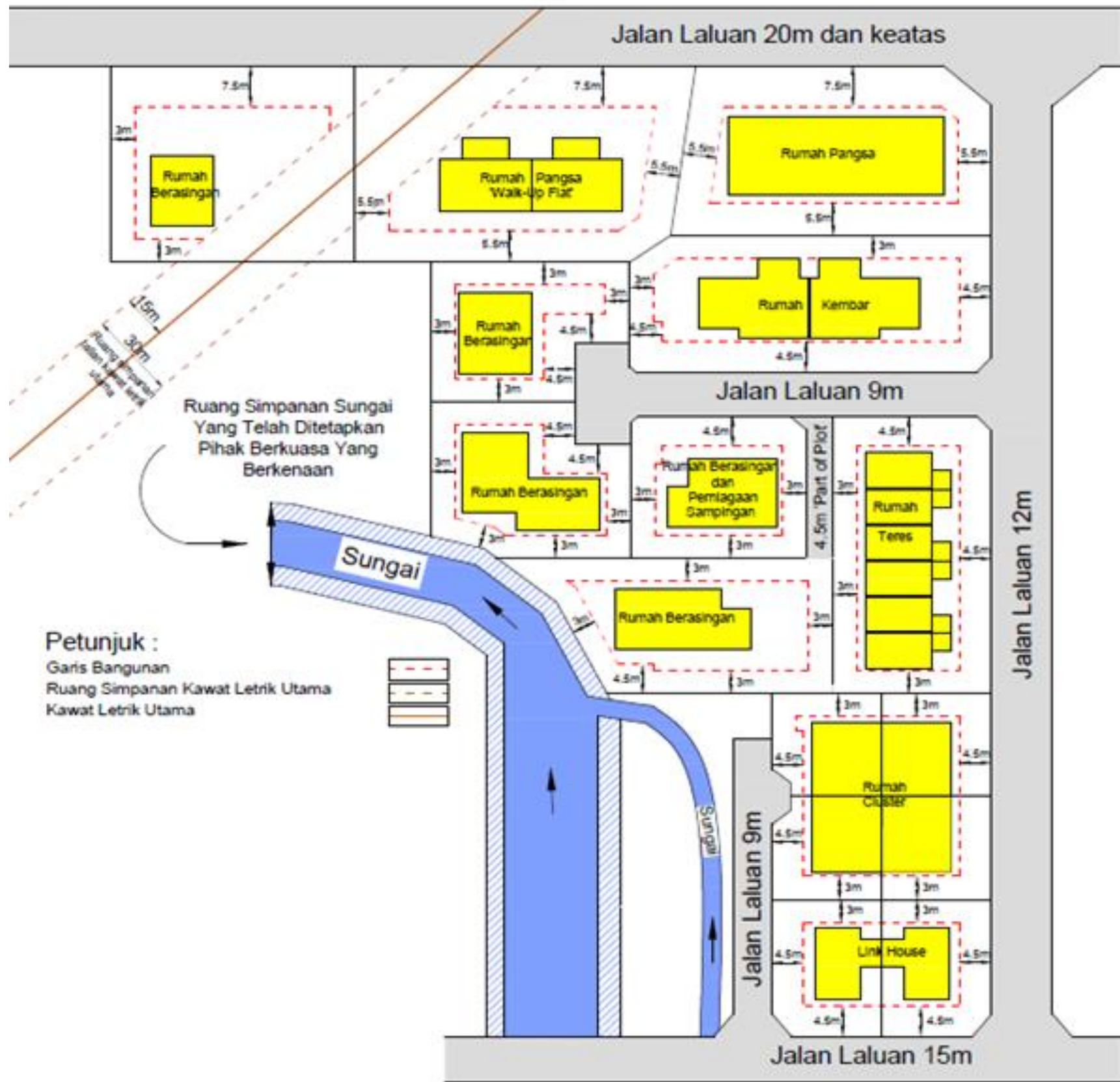
Jarak Minima Struktur Bangunan Tanpa Dinding Yang Bersempadan dengan Jalan Laluan

Pembinaan struktur tanpa dinding seperti garaj terbuka, atap tambahan dan kanopi bagi tanah yang bersempadan dengan jalan laluan.

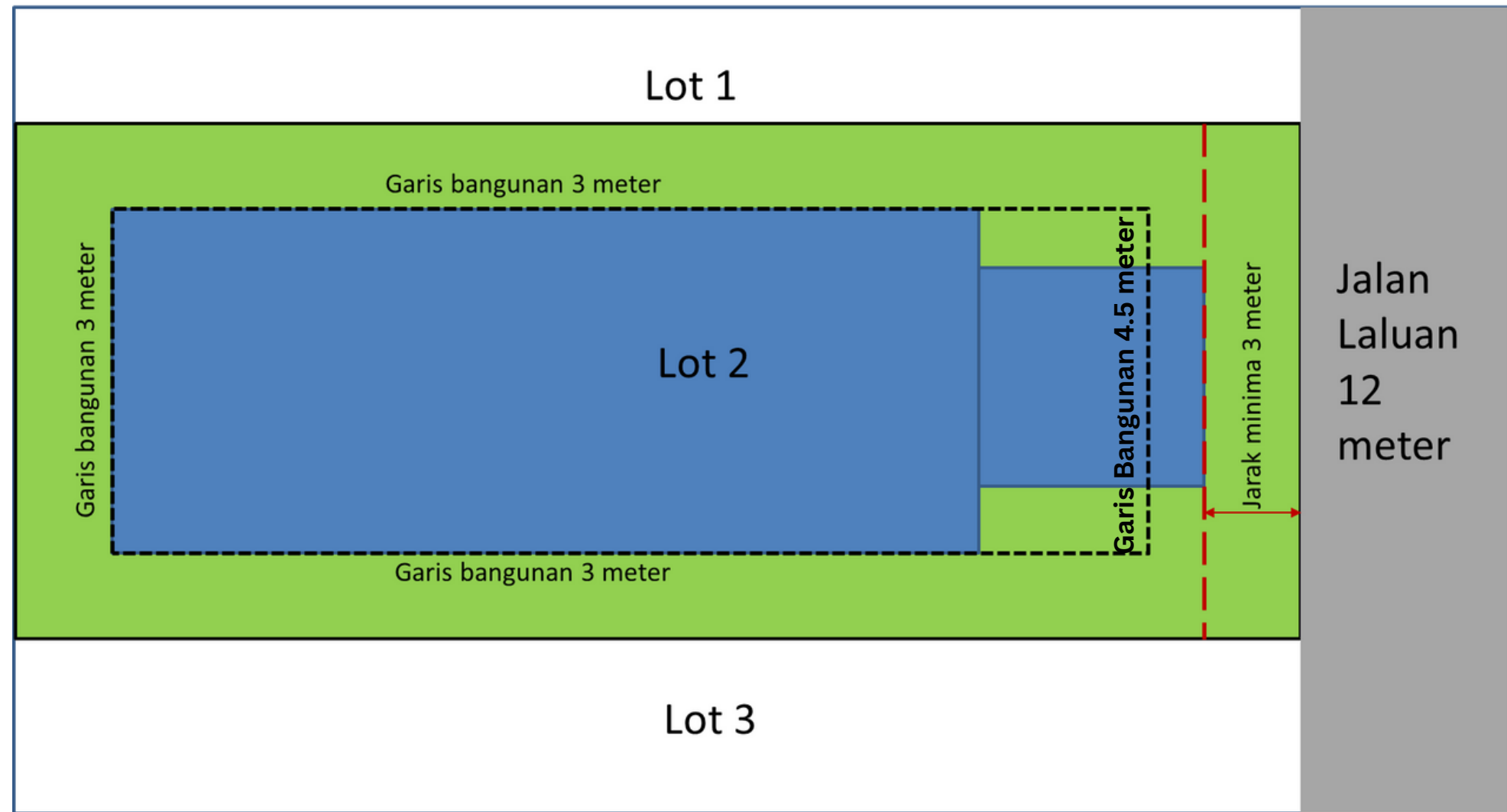
Jarak yang dibolehkan adalah separuh dari garis bangunan yang ditetapkan kecuali tanah yang bersempadan dengan jalan laluan 'Part of Plot' dan tempat berpusing.

GARIS BANGUNAN

Contoh Cadangan Garis Bangunan bagi Kemajuan Perumahan



Contoh Jarak Minima Struktur Bangunan Tanpa Dinding Yang Bersempadan dengan Jalan Laluan

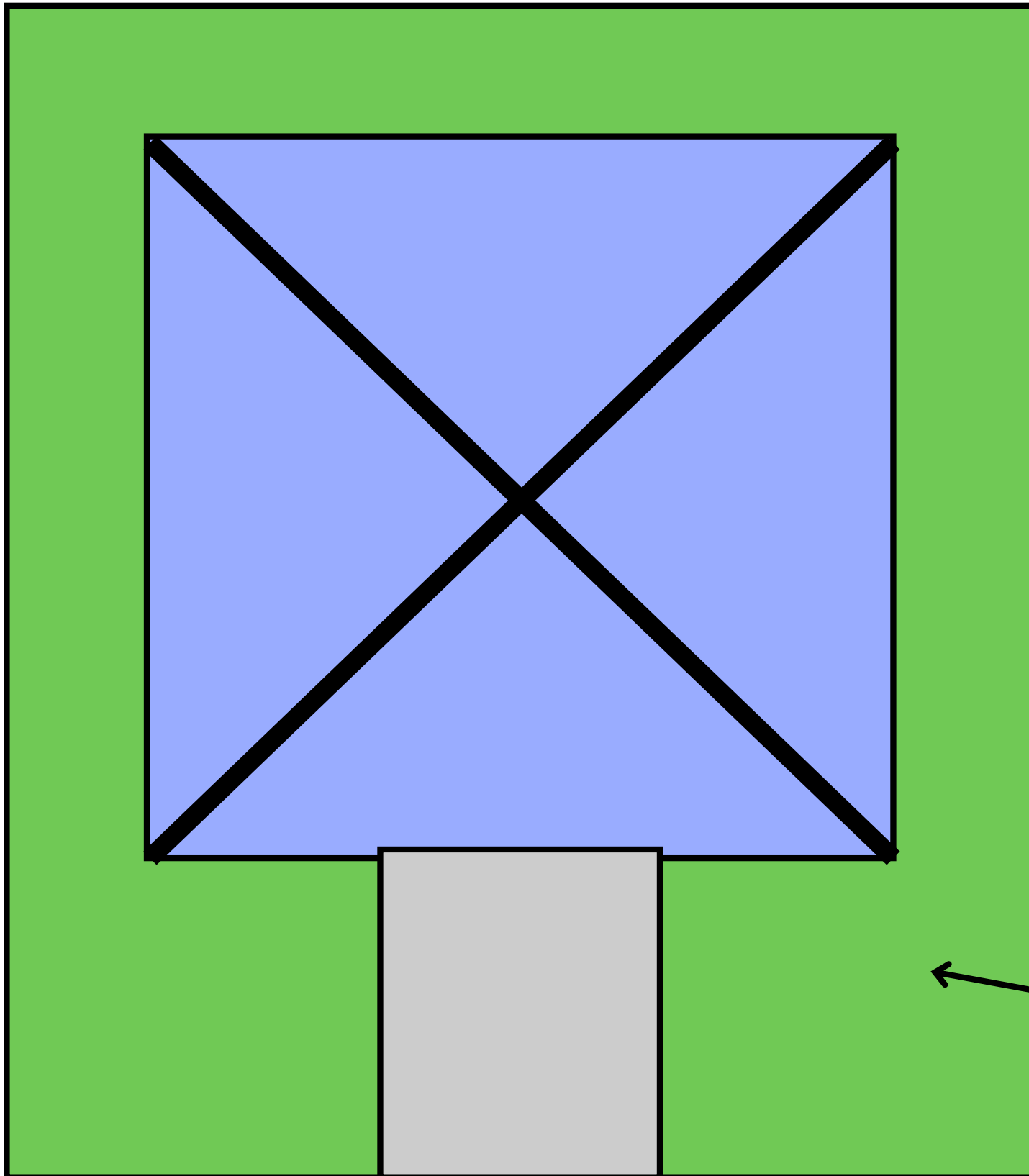


<p>Cadangan Garis Bangunan bersempadan dengan Kawat Elektrik</p>	<p>30 m (15 m dari tengah-tengah kawat berkenaan)</p>
--	---

LANSKAP

- Setiap kemajuan hendaklah menyediakan sekurang-kurangnya **10%** kawasan untuk lanskap.
- Digalakkan untuk kawasan ini ditanami dengan pokok-pokok, tanaman dan sebagainya.
- Tujuan penyediaan lanskap ialah untuk menyelaraskan dan mendokong Brunei Darussalam National Climate Change Policy.
- Penyediaan kawasan hijau berbentuk *vertical landscape* atau *rooftop garden* adalah **digalakkan**.





- Hendaklah ditunjukkan kawasan tersebut dan hendaklah diwarnakan **hijau** dalam Pelan.
- Perkiraan kawasan lanskap juga hendaklah dinyatakan dalam Pelan (termasuk dalam Jadual Perkiraan)

KAWASAN LANSKAP

Penyediaan lanskap berjenis 'artificial' adalah **tidak dibenarkan**.



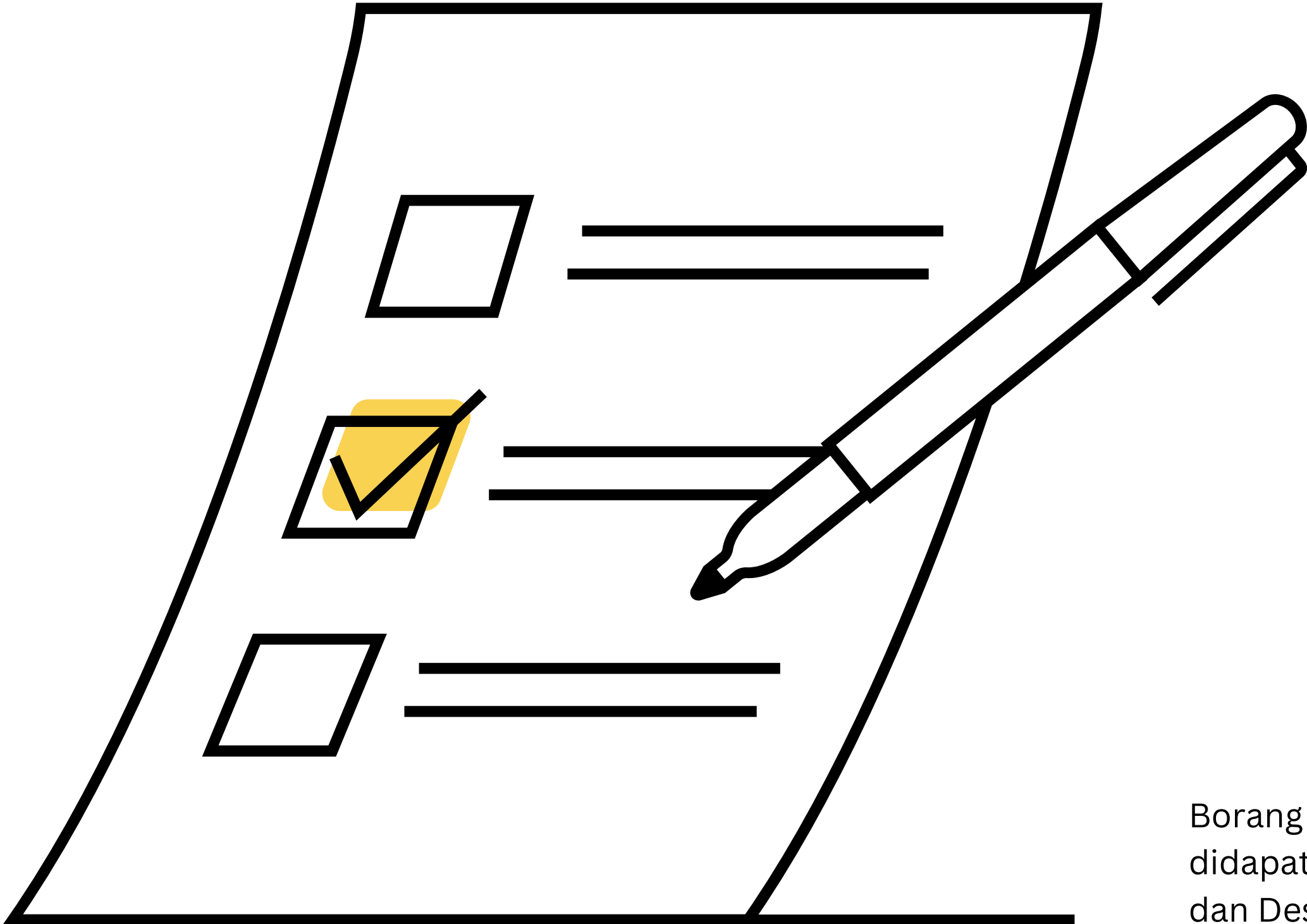


Maklumat Bagi Kebenaran Perancangan Strata

DOKUMEN YANG DIPERLUKAN



Borang Pengakuan Pemilik Tanah untuk Pemecahan Strata



Borang Pengakuan Pemilik Tanah untuk Pemecahan didapati di laman sesawang Jabatan Perancang Bandar dan Desa (www.mod.gov.bn/tcp)

TIGA CARA UNTUK MENANDA PRINCIPAL UNIT, COMMON PROPERTY DAN ACCESSORY UNIT

TIGA CARA:

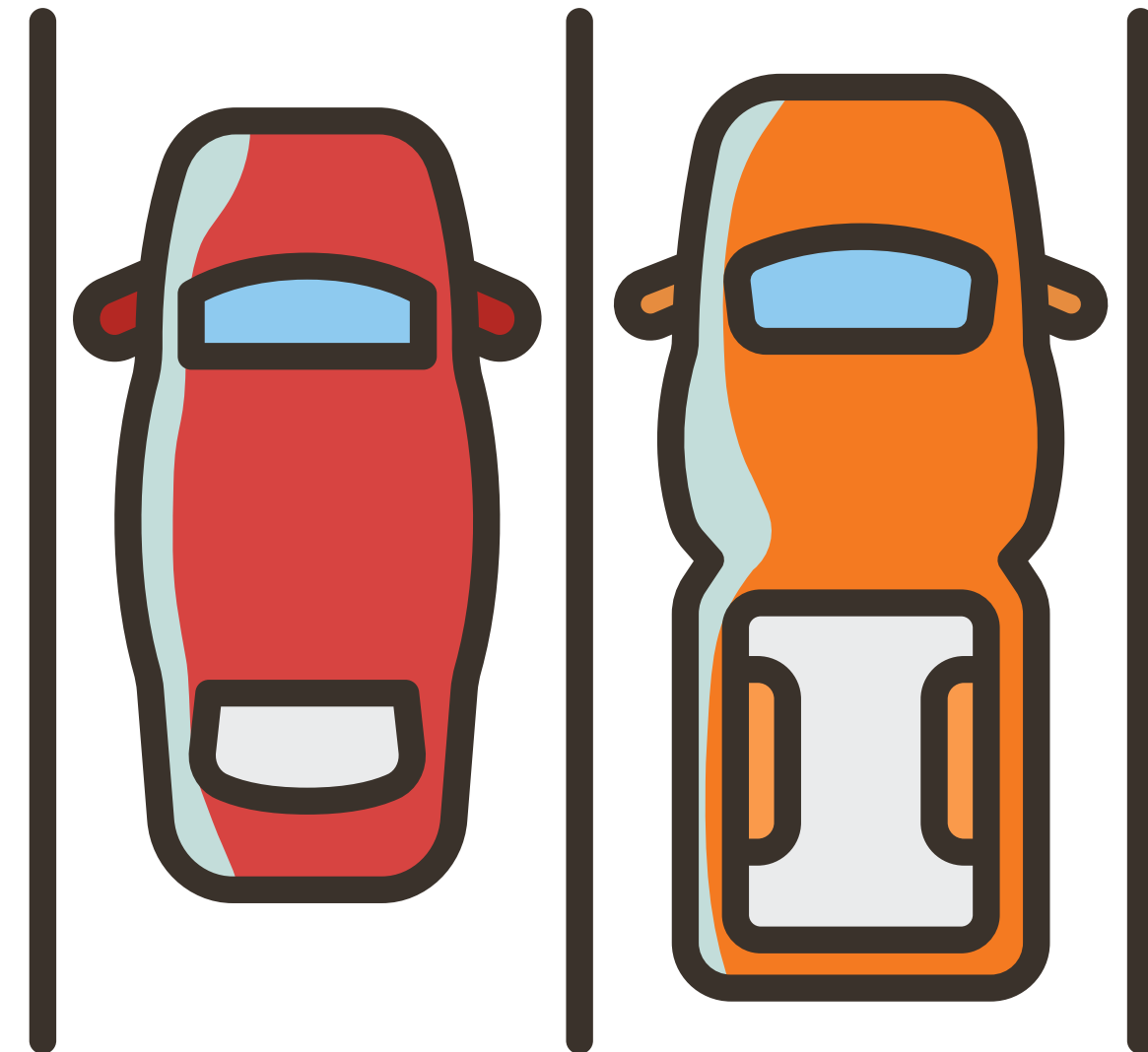
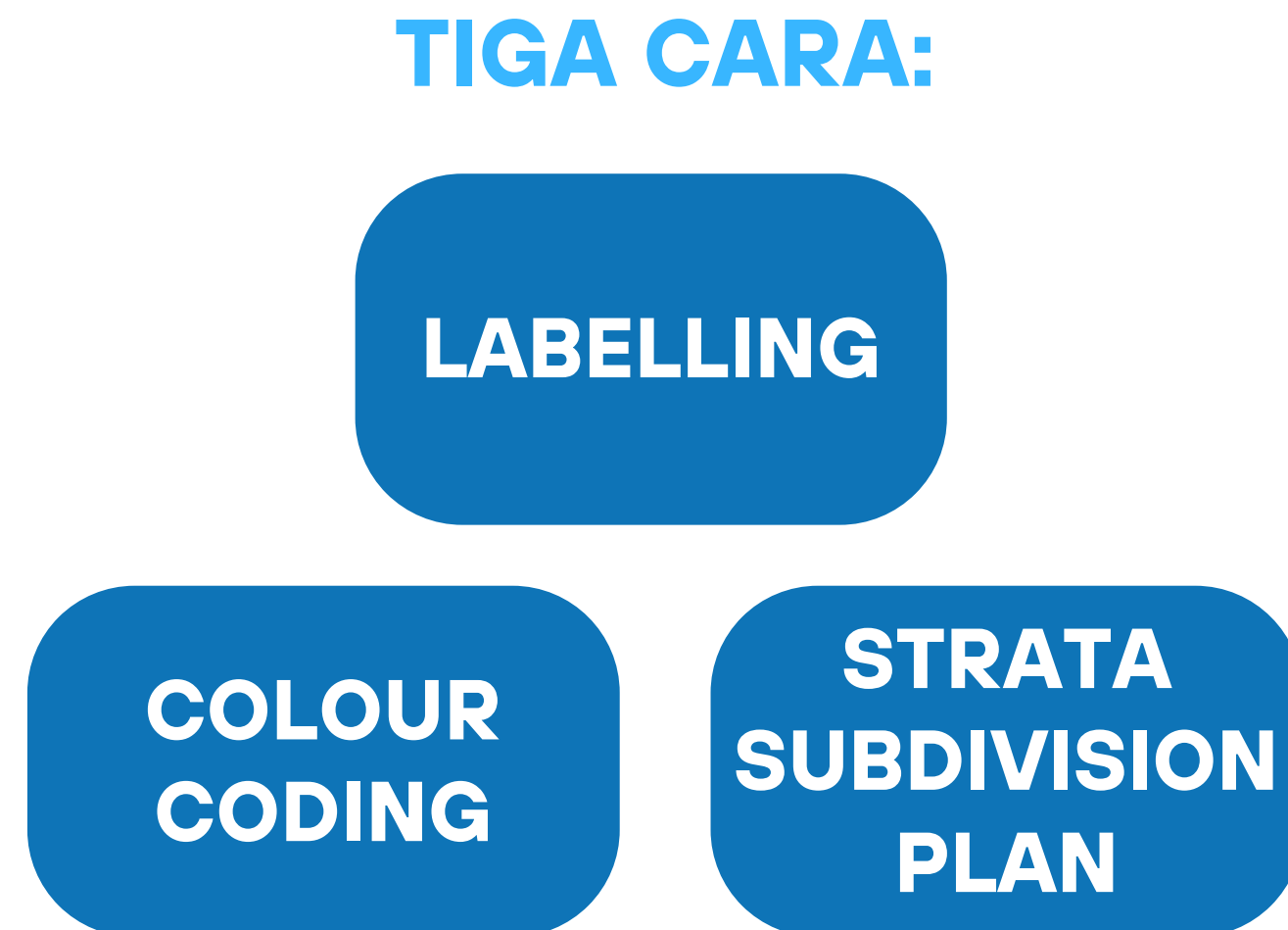
LABELLING

**COLOUR
CODING**

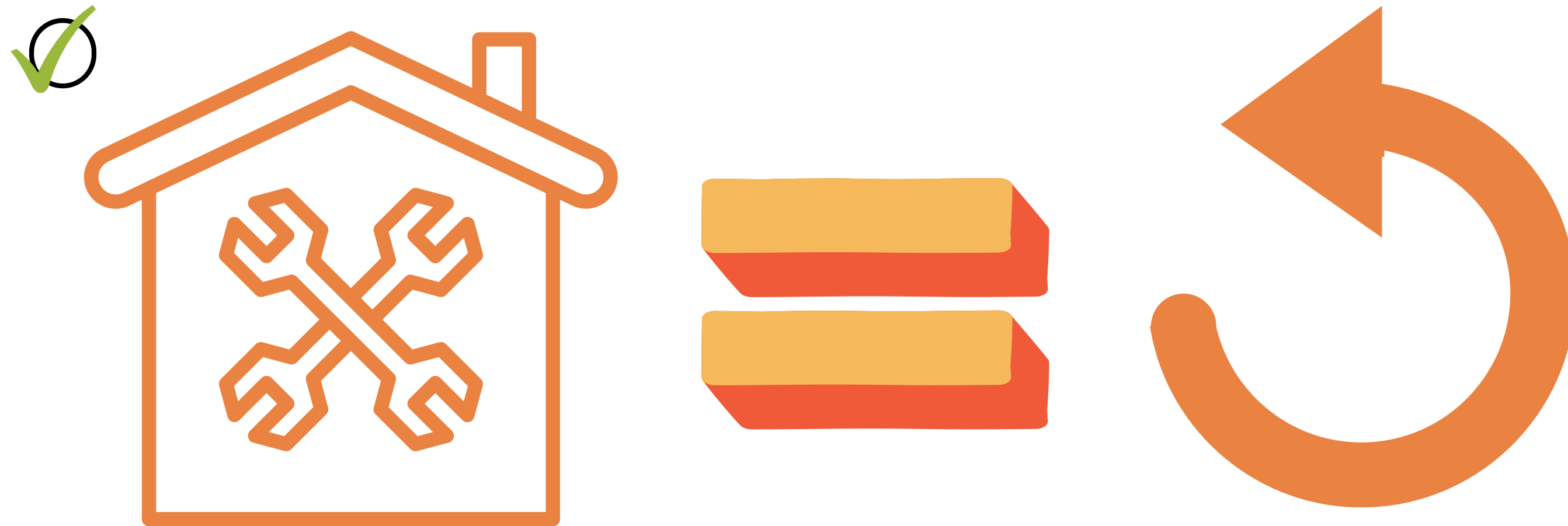
**STRATA
SUBDIVISION
PLAN**

PENYEDIAAN PARKING

- Pihak QP hendaklah menyediakan dua (2) petak letak kenderaan bagi setiap 'residential principle unit'.
- Pihak QP hendaklah menyatakan dalam Site Development Plan, sama ada petak letak kenderaan tersebut ditetapkan sebagai 'Common Property' ataupun 'Accessory Lot'.



TAMBAHAN DAN UBAHSUAI / PERUBAHAN PADA PELAN



Jika terdapat sebarang tambahan atau perubahan kepada Kebenaran Perancangan Strata yang telah diluluskan, pihak QP hendaklah menghadapkan semula permohonan kepada pihak Jabatan Perancang Bandar dan Desa sebagai permohonan Kebenaran Perancangan Strata



Hal-Hal Lain

Untuk mengetahui Nisbah Plot (bagi Kemajuan Perumahan) dan Zoning Kepadatan Tanah, sila rujuk:



1. Pengenalan

- a. Salah satu strategi perancangan utama Pelan Induk Negara Brunei Darussalam 2006-2025 adalah untuk menumpukan pembangunan di kawasan yang digelar *Urban Footprint* atau kawasan perbandaran bagi tempoh sehingga tahun 2025 dan seterusnya. Bagi mengoptimalkan kemajuan tanah khususnya di kawasan *Urban Footprint* tersebut, strategi utama adalah melalui peningkatan kepadatan tanah (*densification*).
- b. Secara umum, ianya dapat dilaksanakan melalui dua kaedah :
 - Kepadatan Tanah (*Land density*) iaitu jumlah unit perumahan yang dibenarkan dalam satu-satu ekar / hektar tanah.
 - Nisbah plot (*plot ratio*) iaitu nisbah di antara jumlah keluasan ruang lantai yang dibenarkan berbanding dengan jumlah keluasan tanah atau lot berkenaan.
- c. Pada am nya, jumlah unit rumah yang dibolehkan didirikan adalah tertakluk kepada kepadatan tanah sepertimana yang tercatat di dalam Geran Tanah dan nisbah plot tertakluk kepada Pihak Berkuasa yang berkenaan. Walaubagaimanapun dengan adanya garis panduan ini, kepadatan tanah akan ditentukan mengikut kawasan.
- d. Garispanduan supplimentari bagi kepadatan tanah dan nisbah plot perumahan ini disediakan sebagai panduan untuk para arkitek & jurutera dan orang ramai dalam menentukan jenis kemajuan perumahan yang akan dilaksanakan.
- e. Garispanduan supplimentari ini hendaklah dirujuk bersama dengan Garispanduan Perumahan sedia ada yang mana menyatakan parameter perancangan yang lainnya seperti buka tanah dan ketinggian bangunan yang perlu diambil kira dalam membuat satu-satu cadangan kemajuan perumahan.

Untuk mengetahui lagi tentang permohonan Kemajuan Strata bagi (bagi Kemajuan Perumahan), sila rujuk:



1. INTRODUCTION

The objective of this supplementary planning guideline is to assist the Qualified Person (QP) and land owners on the additional planning standards, specifically in obtaining Planning Permission for strata developments in Negara Brunei Darussalam.

This supplementary planning guideline is applicable for new residential developments intended to strata subdivide into individual strata titles.

For more information on strata subdivision requirements and processes, please refer the Planning Guideline for Strata Subdivision and Consolidation, 2020 prepared by the Department of Town and Country Planning.

This supplementary planning guideline may be subject to reviews in the future when deemed necessary by the relevant authorities.

2. CONDITION FOR STRATA DEVELOPMENT

The owner's intention to strata subdivide needs to be notified to the Planning Authority during the Planning Permission stage of the strata development. Once intention has been stated, cancellation of strata subdivision is not allowed. Failure to strata subdivide, may be subject to penalties by the relevant authorities.

GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN

Untuk mengetahui lebih lanjut parameter perancangan yang selebihnya, sila rujuk:



GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN
PERANCANGAN BAGI KEMAJUAN PERUMAHAN
EDISI 2018



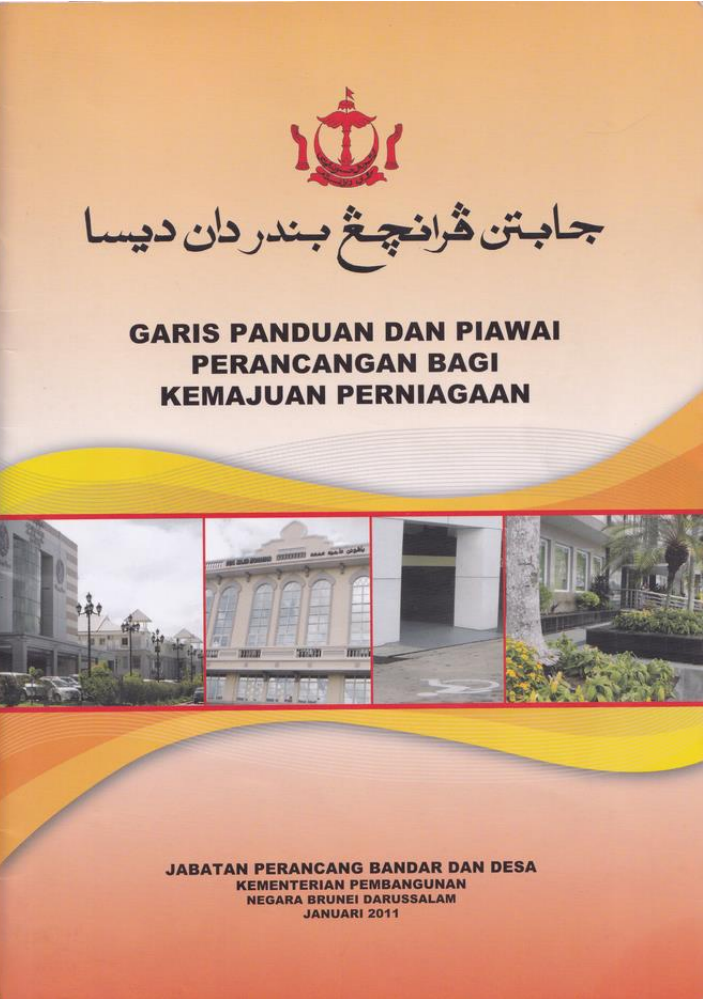
KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
DISEMBER 2018



GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN
BAGI TAMBAHAN / UBAHSUAI PERUMAHAN SEDIA
ADA DI KAWASAN SKIM PERUMAHAN NEGARA
(EDISI 2019)



KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
JUN 2019



GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN
BAGI KEMAJUAN INDUSTRI
(EDISI 2019)



KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
NOVEMBER 2019



GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN
BAGI KEMAJUAN SEKOLAH DAN PUSAT
PENJAGAAN KANAK- KANAK (EDISI 2020)



KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
NOVEMBER 2020

Jika pihak QP berhasrat untuk menghadapi rayuan mengenai permohonan yang berkenaan, pihak QP hendaklah menghadapi permohonan secara berasingan iaitu, secara bersurat melalui kaunter.



CHANGE OF USE

Jika pihak QP berhasrat untuk menghadapi Permohonan Change of Use, pihak QP hendaklah menghadapi permohonan secara berasingan iaitu, melalui persuratan .



SEKIAN TERIMA KASIH!

Ditaklimatkan oleh: Pg Muhd Zakwan Adli bin Pg Dr Hj Abd Razak

Penolong Pegawai Perancang Bandar dan Desa Tingkat I

Emel : zakwan.razak@tcp.gov.bn

