



جابتن هرفچغ بندردان ديسا

Jabatan Perancang Bandar dan Desa

TAKLIMAT DARI JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA BAGI SESI DIALOG UNTUK QP & RBD 04/2019

27 Ogos 2019

AGENDA



1. Taklimat mengenai Perkhidmatan Go-Rush ;

2. Taklimat mengenai Borang – Borang baru bagi perkara berikut;

a. Borang Permohonan Kebenaran Perancangan

- (i) Change of use of Land and / or Buildings ;
- (ii) Mendirikan bangunan atau struktur Baru ; Tambahan / Ubahsuai bangunan ;
- (iii) lain-lain kemajuan yang berkaitan dengan Kebenaran Perancangan);

b. Borang permohonan bagi menyambung Tempoh Kebenaran Perancangan ;

c. Borang Rayuan atas sebab

- (i) Ditolak oleh AP bagi permohonan Kebenaran Perancangan
- (ii) Diberikan syarat oleh AP.

d. Borang Rayuan bagi tindakan Penguatkuasaan.

3. Taklimat mengenai Garispanduan dan Piawaian Tambahan / Ubahsuai Perumahan di Kawasan Perumahan Negara di Negara Brunei Darussalam.

Makluman

1. Permohonan kebenaran Perancangan (Tambahan & Ubahsuai – New or As built) hendaklah dihadapkan secara atas talian melalui system e-KP;
2. RBD boleh menghadapkan Permohonan. Sekiranya memerlukan latihan bolehlah menghubungi +673 8200 222 atau email Izzah.Rahman@tcp.gov.bn sebelum 3hb September 2019.



جابتن ڤرڤچڠ بڤندر دان ديسا

Jabatan Perancang Bandar dan Desa

AGENDA 1:

TAKLIMAT MENGENAI PERKHIDMATAN

GO RUSH

27 Ogos 2019

PENGENALAN



- **Tarikh Kuatkuasa : 8 / 8 / 2019**
- **Objektif Perkhidmatan** ini diperkenalkan adalah bagi memudahkan Klien khususnya QP, TP & LLS bagi urusan mengambil dan menghadapkan permohonan yang dilakukan secara manual ke kaunter Jabatan Perancangan Bandar dan Desa serta kesemua Cawangan.
- **Jenis permohonan** yang boleh menggunakan Perkhidmatan Go-Rush adalah seperti berikut;
 - a. Menghantar Pelan Bersih bagi Permohonan Kebenaran Perancangan ;
 - b. Mengambil Surat Kebenaran Perancangan ;
 - c. Menghadapkan permohonan Pemecahan dan Penyatuan Tanah ;
 - d. Mengambil Sijil Pengesahan dan Surat Kebenaran bagi Permohonan Pemecahan dan penyatuan Tanah ; dan
 - e. Menghadapkan permohonan rayuan bagi Kebenaran Perancangan.



جابتن هرفچغ بندردان ديسا

Jabatan Perancang Bandar dan Desa

AGENDA 2:
TAKLIMAT MENGENAI BORANG- BORANG BARU MENGIKUT
AKTA PERANCANG BANDAR DAN DESA 2015.

27 Ogos 2019

Borang Baru

a. Borang Permohonan Kebenaran Perancangan

- I. Change of use of Land and / or Buildings ;
- II. Mendirikan bangunan atau struktur Baru ; Tambahan / Ubahsuai bangunan ;
- III. lain-lain kemajuan yang berkaitan dengan Kebenaran Perancangan);

b. Borang permohonan bagi menyambung Tempoh Kebenaran Perancangan ;

c. Borang Rayuan atas sebab

- I. Ditolak oleh AP bagi permohonan Kebenaran Perancangan
- II. Diberikan syarat oleh AP.

d. Borang Rayuan bagi tindakan Penguatkuasaan



جابتن هرفچغ بندردان ديسا

Jabatan Perancang Bandar dan Desa

AGENDA 3:
TAKLIMAT GARISPANDUAN DAN PIAWAIAN TAMBAHAN /
UBAHSUAI PERUMAHAN DI KAWASAN PERUMAHAN
NEGARA DI NEGARA BRUNEI DARUSSALAM.

27 Ogos 2019



KANDUNGAN

1. Objektif taklimat ;
2. Latar belakang rebiu ;
3. Pengenalan; dan
4. Perubahan dalam Garispanduan Tambahan / Ubahsuai Perumahan di kawasan Perumahan Negara.



1. Objektif Taklimat

- I. Memaklumkan **perubahan dan cadangan baru** bagi piawaian perancangan kemajuan Tambahan / Ubahsuai Perumahan hasil daripada rebiu yang telah dilaksanakan oleh JPBD ; dan

2. Latar Belakang

1. Kajian semula ini menjurus kepada;

- a. Cadangan piawaian perancangan bagi **jenis perumahan kluster**;
- b. Perubahan dalam **Garis bangunan dan Nisbah Plot** bagi kemajuan perumahan; dan
- c. Perubahan dalam **kawasan tambahan yang dibenarkan** bagi kemajuan perumahan.

2. Kajian semula ini mengambil kira;

- a. Saranan Kementerian Pembangunan dan piawaian - piawaian semasa ;
- b. Kes-kes rayuan yang dipertimbangkan semasa Mesyuarat Pihak Berkuasa Yang Layak Kawalan Kemajuan (PBYLKK) ; dan
- c. Tidak menjejaskan aspek keselamatan, kesihatan dan kesejahteraan hidup bermasyarakat.

PENGENALAN

3.1 Khusus untuk rumah-rumah jenis Kembar, Kluster dan Teres yang dibina di dalam kawasan yang digelar Rancangan Perumahan Negara (RPN), kawasan Skim Tanah Kurnia Rakyat Jati (STKRJ) dan kawasan Perumahan yang disediakan oleh Lembaga Kemajuan Ekonomi Brunei (LKEB) di Negara Brunei Darussalam.

3.2 Garispanduan ini juga boleh digunapakai bagi kemajuan Rumah Kembar , Rumah Teres dan Rumah Kluster di bawah Skim Perumahan Negara di masa akan datang.

3.3 Bagi cadangan tambahan / ubahsuai jenis rumah sebuah yang dibina di dalam kawasan Skim Perumahan Negara, Garispanduan dan Piawaian Perancangan bagi Perumahan di Negara Brunei Darussalam bolehlah dirujuk dan digunapakai.

3.4 Garispanduan perancangan ini juga telah mengambilkira syarat-syarat yang ditetapkan di dalam surat perjanjian di antara pemilik rumah atau tanah dan pihak kerajaan sepertimana yang telah dipersetujui dan ditandatangani oleh para pemilik rumah atau tanah.





جابتن ڤرنچنج باندردان ديسا
Jabatan Perancang Bandar dan
Desa

3. PERUBAHAN DALAM GARISPANDUAN TAMBAHAN / UBAHSUAI KEMAJUAN PERUMAHAN DALAM KAWASAN RANCANGAN PERUMAHANM NEGARA

BIL	PROSES	PERKARA
I	Pelan	<p>I) Site location, Site Plan dan lain-lain hendaklah disediakan dengan skala seperti lazimnya; dan</p> <p>I) Setiap tambahan/ ubahsuai rumah hendaklah ditandakan mengikut piawaian warna yang telah ditetapkan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa seperti berikut;</p> <p>Biru : bangunan sedia ada untuk dikekalkan</p> <p>Merah : cadangan tambahan atau bangunan baru</p> <p>Kuning : cadangan untuk diroboh</p>

Planning Parameter

1	Garisbangunan		Mengikuti sukat-sukat garisbangunan yang sediaada.		
2	Plot Ratio	Kawasan Bandaran	KEMBAR	TERES	KLUSTER
		Luar Kawasan Bandaran	110%	120%	100%
2	Plot Ratio	Luar Kawasan Bandaran	90%	100%	90%
3	Plot Coverage		50%	60%	50%
4	Ketinggian		2 Tingkat sahaja. Nota: Hanya STKRJ Kembar 3 tingkat Rimba yang boleh ditambah mengikut ketinggian yang sedia ada.		
5	Atap		Hendaklah seperti atap kemajuan yang sedia ada. Nota: Bagi rumah teres dan kembar – tambahan di bahagian belakang boleh dimajukan dengan cadangan atap <i>flat roof</i> . Adapun demikian, bahagian hadapan hendaklah mengikut kemajuan yang sedia ada.		

PLANNING PARAMETER

6	Dinding pemisah Api (Firewall)	<p>Mana-mana kemajuan yang tidak menyediakan Dinding pemisah Api hendaklah menyediakan jarak minima 1.5m dari sempadan yang berjiran.</p> <p>Nota: Pengiraan 1.5m adalah dari dinding luar kemajuan hingga ke sempadan.</p>
7	Tempat Letak Kerita	<p>Setiap cadangan kemajuan hendaklah menyediakan sekurang-kurangnya 1 tempat letak kerita.</p> <p>Nota: Cadangan tempat letak kerita hendaklah ditandakan didalam pelan.</p>
8	Load Bearing Wall	<p>Hendaklah tidak diruntuh.</p>

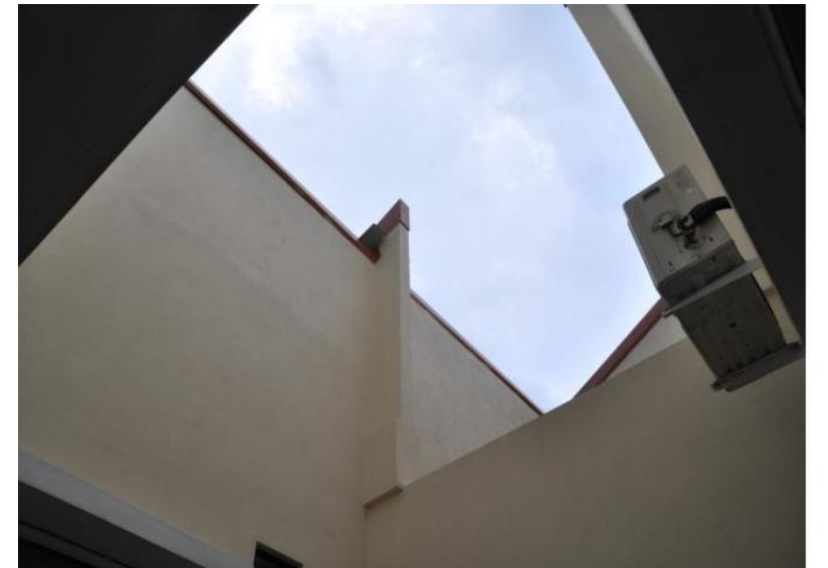
PLANNING PARAMETER

9	Balkoni	Balkoni dibahagian hadapan, belakang dan tepi hendaklah menyediakan dinding mengikut ketinggian atap di Kawasan balkoni yang sempadan dengan jiran bagi mengelakkan gangguan privasi jiran .
10	Pagar	Adalah tidak dibenarkan, mana-mana kemajuan bagi cadangan tambahan pagar hendaklah mendapatkan kebenaran dari Jabatan Kemajuan Perumahan terlebih dahulu.
11	Kawasan Tambahan yang dibenarkan	Pada lazimnya kesemua sudut adalah dibenarkan dengan syarat; a) Tidak melebihi Plot Ratio; b) Tidak meroboh Load Bearing wall (Hendaklah ditanda di dalam Pelan) c) Hendaklah satu Unit; dan d) Tidak melanggar syarat-syarat lain yang tertera dalam Garispanduan Tambahan Perumahan.
12	Pencahayaan dan pengudaraan	a. Rumah Teres berukuran 12 meter panjang atau lebih hendaklah menyediakan jendela kekal bagi membolehkan pengaliran udara (air passage) di bahagian hadapan dan belakang bangunan dengan keluasan dan ukuran 10% dari keluasan lantai rumah . b. Jika keperluan penyediaan jendela adalah terhad, pembinaan alternatif telaga udara terbuka (tidak tertutup dengan atap) bagi menepati keperluan jendela adalah dibenarkan. Keperluan, lokasi dan saiz telaga udara bagi maksud pencahayaan dan pengudaraan semulajadi hendaklah tidak kurang daripada 18.0 meter persegi atau yang dibenarkan oleh Pihak Yang Berkuasa. Nota: melainkan kemajuan menyediakan jarak 1.5m dari sempadan

Kemajuan yang menyediakan 1.5m dari sempadan bagi kemajuan yang tidak menyediakan *airwell*



Bagi kemajuan yang menambah sehingga sempadan hendaklah menyediakan *airwell* dan *firewall*





Sekian