

**BAB**

**9**

**REKA BENTUK SUSUN ATUR  
PECAH SEMPADAN**

*Tan Wee Vern dan Thoo Ai Chin*

**9.1 PENGENALAN**

Sebahagian besar daripada tanah di kawasan bandar digunakan untuk perumahan, manakala yang lainnya untuk kegiatan-kegiatan seperti perindustrian, perniagaan, rekreasi, pengangkutan, perkhidmatan, utiliti, kemudahan awam dan kegiatan sosial. Perancangan bandar merupakan satu disiplin ilmu yang mengendalikan penggunaan sumber-sumber alam terutama sekali tanah dan memberi perhatian terhadap ciri-ciri alam sekitar dan kebajikan masyarakat. Perancangan merupakan satu proses yang digunakan sebagai panduan bagi mewujudkan satu persekitaran yang diinginkan sesuai dengan kehendak kehidupan. Penekanan adalah perlu kepada perancangan fizikal guna tanah serta perancangan sosial-ekonomi dalam konteks penduduk dan keperluan.

Apabila disebut mengenai perancangan, maka amat sukar untuk kita mengabaikan daripada piawaian perancangan memandangkan perkaitannya yang begitu rapat dengan perancangan. Piawaian perancangan merupakan satu kawalan terhadap guna tanah yang menjadi garis panduan terhadap penggunaan tanah secara efisien demi mencapai tingkat ekonomi yang lebih tinggi. Keadaan ini turut memberikan keselesaan serta keselamatan kepada penduduk.

Tambahan pula, ia juga mewujudkan keindahan serta pemulihan terhadap persekitaran. Pemakaian piawaian terhadap perancangan guna tanah bagi sesuatu kawasan pembangunan adalah berkait rapat dengan penduduk yang mendiami dan bekerja di kawasan tersebut.

### **9.1.1 Objektif**

Laporan ini disediakan untuk projek reka bentuk susun atur pecah sempadan suatu skim pembangunan yang mempunyai keluasan lebih empat hektar yang menunjukkan jalan keluar masuk, susun atur lot-lot, iaitu termasuk tanah lapang dan kemudahan asas bersesuaian dengan pembangunan berkenaan dan mengikut keperluan perancangan semasa untuk pembangunan sedemikian. Laporan ini dibahagikan kepada lima fasa utama seperti diterangkan dalam metodologi (Licensed Land Survey Act 1958, 2005; Licensed Land Surveyors Regulations 2011, 2011).

### **9.1.2 Metodologi**

Metodologi merupakan elemen yang penting dalam pelaksanaan projek, di mana ia merupakan penyusunan langkah dan prosedur pelaksanaan sesuatu projek. Perkara-perkara yang dibincangkan dapat dibahagikan kepada lima fasa dan ianya adalah seperti berikut:

- (1) Fasa satu— Peringkat pengumpulan maklumat tapak projek
- (2) Fasa dua— Peringkat semakan informasi dan panduan rancangan tempatan
- (3) Fasa tiga— Peringkat garis panduan dan piawaian perancangan negeri johor
- (4) Fasa empat— Peringkat atur cara penyediaan pelan reka bentuk susun atur pecah sempadan
- (5) Fasa lima— Peringkat proses dan prosedur permohonan kebenaran merancang projek

## **9.2 PROSES DAN PROSEDUR PERANCANGAN**

Kebenaran merancang merupakan kebenaran secara bertulis daripada pihak berkuasa perancang tempatan. Kebenaran merancang juga merupakan kelulusan yang diperlukan setelah kelulusan tukar syarat tanah diperolehi, yang mana ia adalah sebelum proses pelan bangunan diteruskan. Aktiviti pembangunan atau pemajuan di negara ini adalah tertakluk kepada beberapa perundangan sedia ada seperti Kanun Tanah Negara (Akta 828) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) yang merupakan asas kepada pentadbiran pengawalan pembangunan tanah. Di samping itu, undang-undang yang telah sedia ada wujud turut dijadikan rujukan seperti Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974, Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (am) dan lain-lain akta yang dirujuk dari semasa ke semasa (Town and Country Planning Act 1976, 2008).

### **9.2.1 Permohonan Kebenaran Merancang Berdasarkan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)**

Definisi kebenaran merancang dan definisi piawaian perancangan, akan dijelaskan pada subitem di bawah.

#### **9.2.1.1 Definisi Kebenaran Merancang**

Pembangunan atau pemajuan ditakrifkan sebagai menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan matan tentang penggunaan sesuatu tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah-empadan atau mencantumkan tanah.

Seksyen 2(1) Akta 172 mentafsirkan kebenaran merancang sebagai kebenaran yang diberi, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan. Bahagian IV Akta 172 memperuntukkan semua permohonan untuk menjalankan. Pembangunan atau pemajuan