

# PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c)

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 [AKTA 172]

**PLAN**Malaysia

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

**PPA 13**

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172



**PPA 13**

ISBN 978-983-2839-00-2



9 789832 839002

**PLAN**Malaysia

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

Diterbitkan di Malaysia Oleh:  
PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

ISBN : 978-983-2839

#### Hak Cipta Terpelihara

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam bentuk dengan apa cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Ketua Pengarah PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

Walaupun setiap usaha telah dibuat untuk menyemak ketepatan penerbitan ini, PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa) tidak bertanggungjawab ke atas sebarang kesilapan jika ada. Sebarang teguran untuk memperbaiki penerbitan ini adalah dialu-alukan oleh pihak kami.



PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

<http://www.townplan.gov.my>

Tarikh Terbitan : September 2017

# PRAKATA

Perenggan 22(2A)(c), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] memperuntukkan pembangunan di kawasan alam sekitar yang sensitif (atau kawasan sensitif alam sekitar (KSAS)) yang melibatkan puncak atau lereng bukit, yang perlu diangkat untuk mendapatkan nasihat Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN). Namun, perincian yang jelas dari segi jenis dan saiz pembangunan ini hendaklah dibuat dalam bentuk garis panduan atau panduan perancangan untuk membolehkan peruntukan ini dilaksanakan.

Dengan peruntukan yang jelas mengenai saiz dan jenis pembangunan di kawasan ini, ianya akan memudahkan pihak berkenaan terutamanya pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) untuk menentukan sama ada terdapat keperluan sesuatu projek itu untuk diangkat bagi mendapatkan nasihat MPFN.

Sehubungan itu, adalah diharapkan dengan penyediaan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 ini dapat membantu pihak yang berkaitan dalam menentukan KSAS di dalam rancangan pemajuan, dan seterusnya memproses permohonan yang melibatkan KSAS puncak atau lereng bukit untuk diangkat bagi mendapatkan nasihat MPFN dan proses kelulusan selanjutnya.

## ISI KANDUNGAN

<b>1.0</b>	<b>TUJUAN</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>PERUNTUKAN PERUNDANGAN, DASAR DAN GARIS PANDUAN BERKAITAN AKTIVITI DI KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS) YANG MELIBATKAN PUNCAK DAN LERENG BUKIT</b>	<b>1</b>
2.1	Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [ <i>Akta 172</i> ]	1
2.2	Rancangan Fizikal Negara Ke-3	2
2.3	Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi	6
<b>3.0</b>	<b>DEFINISI</b>	<b>7</b>
<b>4.0</b>	<b>SKOP PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172</b>	<b>10</b>
4.1	Penandaan KSAS Di Bawah Perenggan 22(2A)(c), Akta 172 Dalam Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK)	11
4.2	Rujukan Permohonan Kepada Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri	16
4.3	Kategori Permohonan Kebenaran Merancang (KM) Di Bawah Perenggan 22(2A)(c), Akta 172 Yang Perlu Diangkat Untuk Mendapat Nasihat MPFN	16
<b>5.0</b>	<b>PROSEDUR PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172 YANG PERLU DIANGKAT UNTUK MENDAPAT NASIHAT MPFN</b>	<b>17</b>
<b>6.0</b>	<b>SENARAI SEMAK PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172</b>	<b>19</b>
<b>7.0</b>	<b>KANDUNGAN KERTAS PERAKUAN PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172</b>	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>KESIMPULAN</b>	<b>21</b>

## SENARAI RAJAH

Rajah 1	: Rancangan Fizikal Negara Ke-3	2
Rajah 2	: Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Berdasarkan Rancangan Fizikal Negara Ke-3	5
Rajah 3	: Pembangunan Yang Dibenarkan Melalui Perbandingan Tahap Ketinggian dan Kelas Kecerunan	10
Rajah 4	: Panduan Penandaan KSAS Dalam Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas	14
Rajah 5	: Contoh Penentuan KSAS dalam Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas	15
Rajah 6	: Carta Alir Permohonan di Di Bawah Perenggan 22(2A)(c), Akta 172	18

## SENARAI GAMBAR

Gambar 1	: Perumahan Sesebuah Yang Dibina Di Lereng Bukit Di Bukit Antarabangsa, Kuala Lumpur	5
Gambar 2	: Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Negeri Selangor	16

## SENARAI JADUAL

Jadual 1	: KSAS Mengikut Kelas Kecerunan dan Ciri-Ciri	8
Jadual 2	: KSAS Dinyatakan Di Dalam Jadual Kelas Kegunaan Tanah	15
Jadual 3	: Senarai Semak Dokumen Permohonan Di Bawah Perenggan 22(2A)(c), Akta 172	19

## SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1	: Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, 2009 oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBDSM), Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)	22
Lampiran 2	: Peranan dan Tanggungjawab Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri	26
Lampiran 3	: Cadangan Keahlian Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri	27

## 1.0 TUJUAN

Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Permohonan Cadangan Pemajuan Di Bawah Perenggan 22(2A)(c), Akta 172 ini bertujuan untuk memberi panduan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN), pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) dan pihak yang berkaitan, mengenai proses dan prosedur bagi cadangan pemajuan di bawah perenggan 22(2A)(c) yang melibatkan sebarang pemajuan di kawasan alam sekitar yang sensitif di puncak atau lereng bukit.

## 2.0 PERUNTUKAN PERUNDANGAN, DASAR DAN GARIS PANDUAN BERKAITAN AKTIVITI DI KAWASAN SENSITIF ALAM SEKITAR (KSAS) YANG MELIBATKAN PUNCAK DAN LERENG BUKIT

### 2.1 Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [*Akta 172*]

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*] di bawah subseksyen 22(2A) telah memperuntukkan tiga (3) kategori permohonan kebenaran merancang (KM) yang perlu mendapatkan nasihat daripada Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN). Permohonan tersebut adalah:

- a. Perenggan 22(2A)(a) – “Pembangunan suatu perbandaran baru bagi penduduk yang melebihi sepuluh ribu, atau meliputi suatu kawasan yang lebih daripada satu ratus hektar, atau kedua-duanya”;
- b. Perenggan 22(2A)(b) – “Suatu pemajuan bagi pembinaan apa-apa infrastruktur atau kemudahan utama”; atau

- c. ***Perenggan 22(2A)(c) – “Suatu pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit, dalam kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan alam sekitar yang sensitif dalam suatu rancangan pemajuan”.***

## 2.2 Rancangan Fizikal Negara Ke-3 (RFN Ke-3)

Dalam RFN Ke-3, kawasan sensitif alam sekitar (KSAS) ditakrifkan sebagai kawasan khas yang sangat sensitif kepada sebarang bentuk perubahan kepada ekosistemnya akibat proses alam semula jadi atau aktiviti di dalam atau di sekitarnya, sama ada secara langsung atau tidak langsung.



**Rajah 1 : Rancangan Fizikal Negara Ke-3**

Tindakan yang terlibat dalam RFN Ke-3 bagi memantapkan sistem pengurusan dan pengawalan KSAS adalah **Tindakan KD1.2A** iaitu **Mengguna pakai rangka kerja KSAS sebagai asas kawalan pembangunan**. KSAS telah dibahagikan kepada 3 kategori iaitu KSAS Tahap 1, KSAS Tahap 2 dan KSAS Tahap 3. Perincian bagi tahap KSAS berdasarkan puncak dan lereng bukit adalah sebagaimana berikut:



**a. KSAS Tahap 1**

- i. Pembangunan bandar dan pertanian yang baharu di kawasan tanah tinggi hanya dibenarkan di dalam dua Kawasan Pengurusan Khas (KPK) iaitu:
  - Cameron Highlands-Kinta-Lojing; dan
  - Genting Highlands-Bukit Tinggi-Janda Baik.
- ii. Bagi KPK Cameron Highlands-Kinta-Lojing dan Genting Highlands-Bukit Tinggi-Janda Baik, pembangunan pertanian yang baharu hanya dibenarkan di luar kawasan hutan simpan dan kawasan tadahan air;
- iii. Pembangunan baharu tidak dibenarkan di dalam KPK Bukit Fraser;
- iv. Pembangunan sedia ada perlu mematuhi strategi dan garis panduan yang terkandung dalam Kajian Penyelarasan Pembangunan Bukit Fraser;
- v. Bagi kawasan tanah tinggi yang telah dibangunkan, kawasan perlu dilaksanakan melalui penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK); dan
- vi. Semua pembangunan dan pertanian di kawasan melebihi kontur 1000m hendaklah mematuhi peraturan dan garis panduan sedia ada dan akan datang secara menyeluruh.

**b. KSAS Tahap 2**

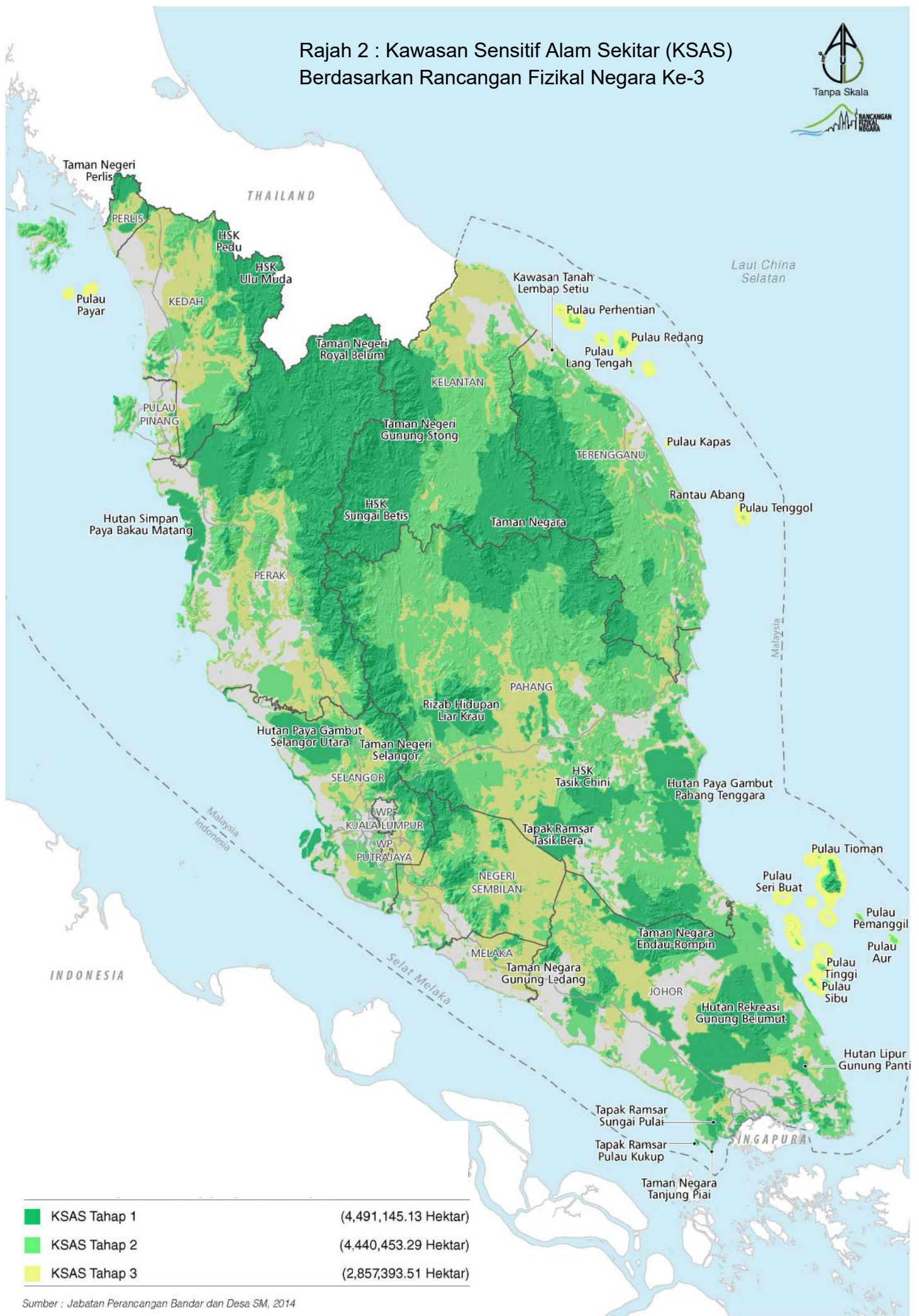
- i. Semua pembangunan dan pertanian di kawasan ini hendaklah mematuhi peraturan dan garis panduan sedia ada dan akan datang secara menyeluruh; dan
- ii. Kawasan ini perlu dikenal pasti, dipetakan dan diperincikan pada peringkat Rancangan Struktur Negeri dan Rancangan Tempatan.

**c. KSAS Tahap 3**

- i. Semua pembangunan dan pertanian di kawasan antara kontur 150m – 300m hendaklah mematuhi peraturan dan garis panduan sedia ada dan akan datang secara menyeluruh.

KSAS di Semenanjung Malaysia mengikut tahap adalah sebagaimana **Rajah 2**.

## Rajah 2 : Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Berdasarkan Rancangan Fizikal Negara Ke-3



Sumber : Jabatan Perancangan Bandar dan Desa SM, 2014

### **2.3 Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Bukit Dan Tanah Tinggi**

Terdapat tiga (3) garis panduan (GP) utama yang menggariskan pembangunan di kawasan bukit dan tanah tinggi iaitu:

- a. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, 2009 oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBDSM), Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT);
- b. Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi, 2005 oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar. GP ini turut dibaca bersama Syarat-syarat Pelaksanaan Pertanian Di Tanah Tinggi Bagi Meminimumkan Kesan Negatif Kepada Alam Sekitar, 2013 yang disediakan oleh Jabatan Alam Sekitar; dan
- c. Garis Panduan Pengurusan Tanah dan Tanaman, 2012 oleh Jabatan Pertanian Malaysia, Kementerian Pertanian dan Industri Asas Tani.

### 3.0 DEFINISI

Berdasarkan kepada Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, JPBD SM, KPKT, 2009 (**Lampiran 1**), tafsiran berkaitan lereng bukit dan tanah tinggi adalah seperti berikut:

- i. **Lereng bukit** ertinya kawasan yang melibatkan lereng bukit berkecerunan lebih atau sama dengan  $15^{\circ}$  ;
- ii. **Tanah bukit** bermaksud kawasan yang berada pada ketinggian di antara 150m - 300m dari aras laut;
- iii. **Tanah tinggi** bermaksud tanah-tanah yang mempunyai kedudukan lebih daripada 300m - 1000m dari aras laut; dan
- iv. **Gunung** bermaksud kawasan yang mempunyai ketinggian melebihi 1000m dari aras laut.



**Gambar 1 : Perumahan sesebuah yang dibina di lereng bukit di Bukit Antarabangsa, Kuala Lumpur**

Manakala, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar (NRE) melalui Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi, 2005 telah menetapkan empat (4) kelas kecerunan seperti di **Jadual 1**:

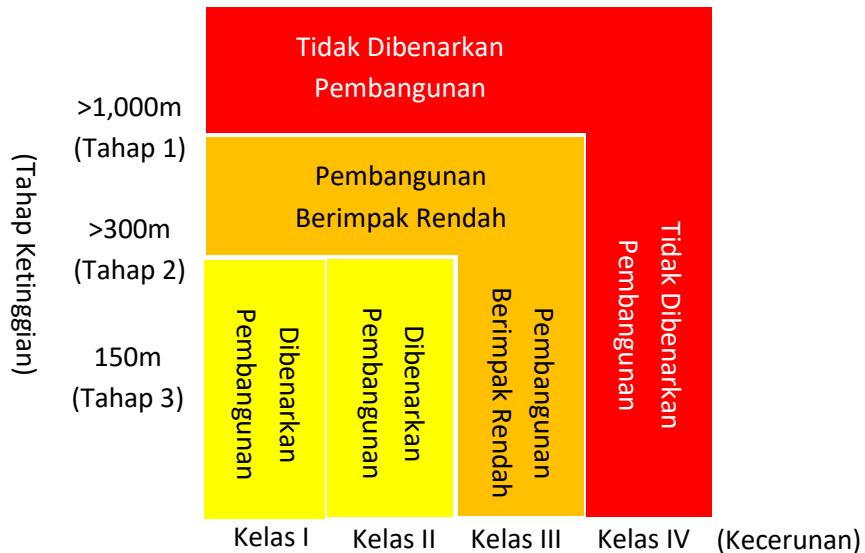
**Jadual 1 : KSAS Mengikut Kelas Kecerunan dan Ciri-ciri**

KELAS KE CERUNAN	CIRI-CIRI
Kelas I	i. Pembatasan geoteknikal yang rendah seperti berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain in-situ dengan kecerunan <math>&lt;15^\circ</math>; dan</li> <li>• Cerun yang dipotong dengan kecerunan <math>&lt;15^\circ</math>.</li> </ul> . Pembatasan geoteknikal dan penyelarasan keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan serta lain-lain.
Kelas II	i. Pembatasan geoteknikal yang sederhana seperti berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 15^\circ - &lt;25^\circ</math> dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Terrain in-situ dengan kecerunan <math>&lt;15^\circ</math> dengan tanda-tanda wujudnya hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Terrain in-situ dengan kecerunan <math>15^\circ</math> yang terdiri daripada koluvium atau bahan geologi yang sensitif; dan</li> <li>• Kawasan ancaman banjir.</li> </ul> ii. Pembatasan geoteknikal dan penyelarasan keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan serta lain-lain.
Kelas III	i. Pembatasan geoteknikal yang tinggi seperti berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 25^\circ - &lt;35^\circ</math> dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Terrain in-situ dengan kecerunan <math>&gt;25^\circ</math></li> </ul>

KELAS KE CERUNAN	CIRI-CIRI
	<p>hingga <math>&lt;35^\circ</math> yang terdiri daripada koluvium atau bahan geologi yang sensitif;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terain in-situ dengan kecerunan <math>&lt;35^\circ</math> yang terdiri daripada koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Kawasan yang terdiri daripada batu kapur, paya, tanah gambut, dan bekas lombong; dan</li> <li>• Kawasan ancaman banjir lumpur.</li> </ul>
Kelas IV	<p>i. Pembatasan geoteknikal yang ekstrem seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 35^\circ</math> dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 35^\circ</math> dengan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 35^\circ</math> yang terdiri daripada koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun;</li> <li>• Kawasan ancaman banjir lumpur; dan</li> <li>• Puncak bukit atau rabung (<i>ridges</i>)</li> </ul>

Sumber: Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi, 2005, NRE Didapati, garis panduan di atas telah menetapkan pembangunan yang dibenarkan di KSAS adalah berdasarkan faktor **ketinggian** dan **kecerunan**. Analisis pembangunan yang dibenarkan melalui perbandingan tahap ketinggian dan kelas kecerunan adalah seperti **Rajah 3**.

### Rajah 3 : Pembangunan Yang Dibenarkan Melalui Perbandingan Tahap Ketinggian Dan Kelas Kecerunan



#### 4.0 SKOP PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172

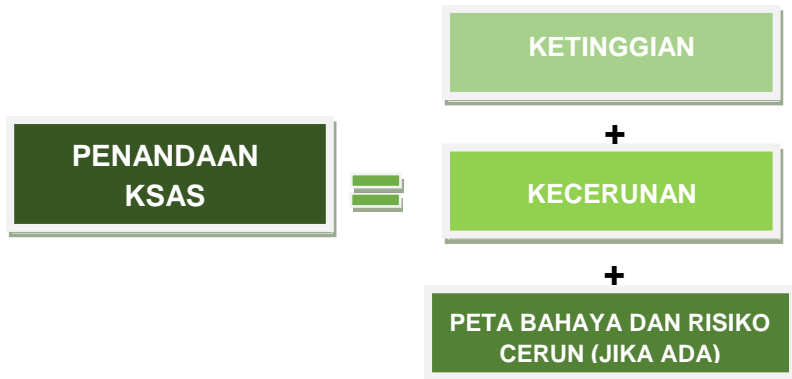
Skop permohonan di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172 meliputi tiga (3) skop iaitu:

- i. Penandaan KSAS dalam rancangan pemajuan, iaitu rancangan tempatan (RT) dan rancangan kawasan khas (RKK);
- ii. Rujukan permohonan kepada Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri; dan
- iii. Kategori permohonan di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172 yang perlu diangkat untuk mendapatkan nasihat MPFN.



#### 4.1 PENANDAAN KSAS DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c) DALAM RANCANGAN TEMPATAN (RT) DAN RANCANGAN KAWASAN KHAS (RKK)

Langkah pertama melibatkan keperluan penandaan KSAS di dalam RT dan RKK. Ini perlu dibuat berdasarkan faktor ketinggian, kecerunan atau pelan geobencana / Peta Bahaya dan Risiko Cerun (PBRC), jika ada:



KSAS (puncak dan lereng bukit) perlulah dikenal pasti dan ditandakan di dalam RT dan RKK serta dinyatakan di dalam Jadual Kelas Penggunaan Tanah. Penetapan bagi KSAS ini boleh ditentukan dengan menggunakan **kriteria kecerunan, ketinggian dan mengambil kira maklumat geobencana ataupun PBRC** (di kawasan PBPT yang telah mempunyai kajian tersebut) jika ada. Penentuan KSAS dalam RT dan RKK adalah seperti berikut:

##### i. Tahap Ketinggian

Selaras dengan garis panduan sedia ada, sebarang pembangunan yang berada di ketinggian KSAS Tahap 1 iaitu >1000m adalah tidak dibenarkan bagi sebarang pembangunan bagi memberi ruang kepada pengekalan sumber semula jadi seperti flora dan

fauna. Lazimnya kawasan ini merupakan kawasan sumber air bersih yang juga merupakan tempat tumpuan flora, fauna serta habitat yang menjadi agen keseimbangan biodiversiti negara. Walau bagaimanapun, faktor tahap ketinggian ini tidak terikat bagi Kawasan Pengurusan Khas (*Special Management Area-SMA*) yang telah dikenal pasti.

Bagi KSAS Tahap 2 yang mempunyai ketinggian > 300m-1000m juga tidak dibenarkan sebarang pembangunan, kecuali, pembalakan secara mampan dan ekopelancongan alam semula jadi berimpak rendah yang dibenarkan dan bergantung kepada halangan setempat.

Pembangunan hanya dibenarkan di KSAS Tahap 3 iaitu yang berketinggian 150m-300m sahaja. Walau bagaimanapun, kelulusan pembangunan ini tertakluk kepada PBPT setelah mendapat perakuan daripada Jawatankuasa Teknikal KSAS dan nasihat daripada MPFN jika berkaitan.

## ii. **Kelas Kecerunan**

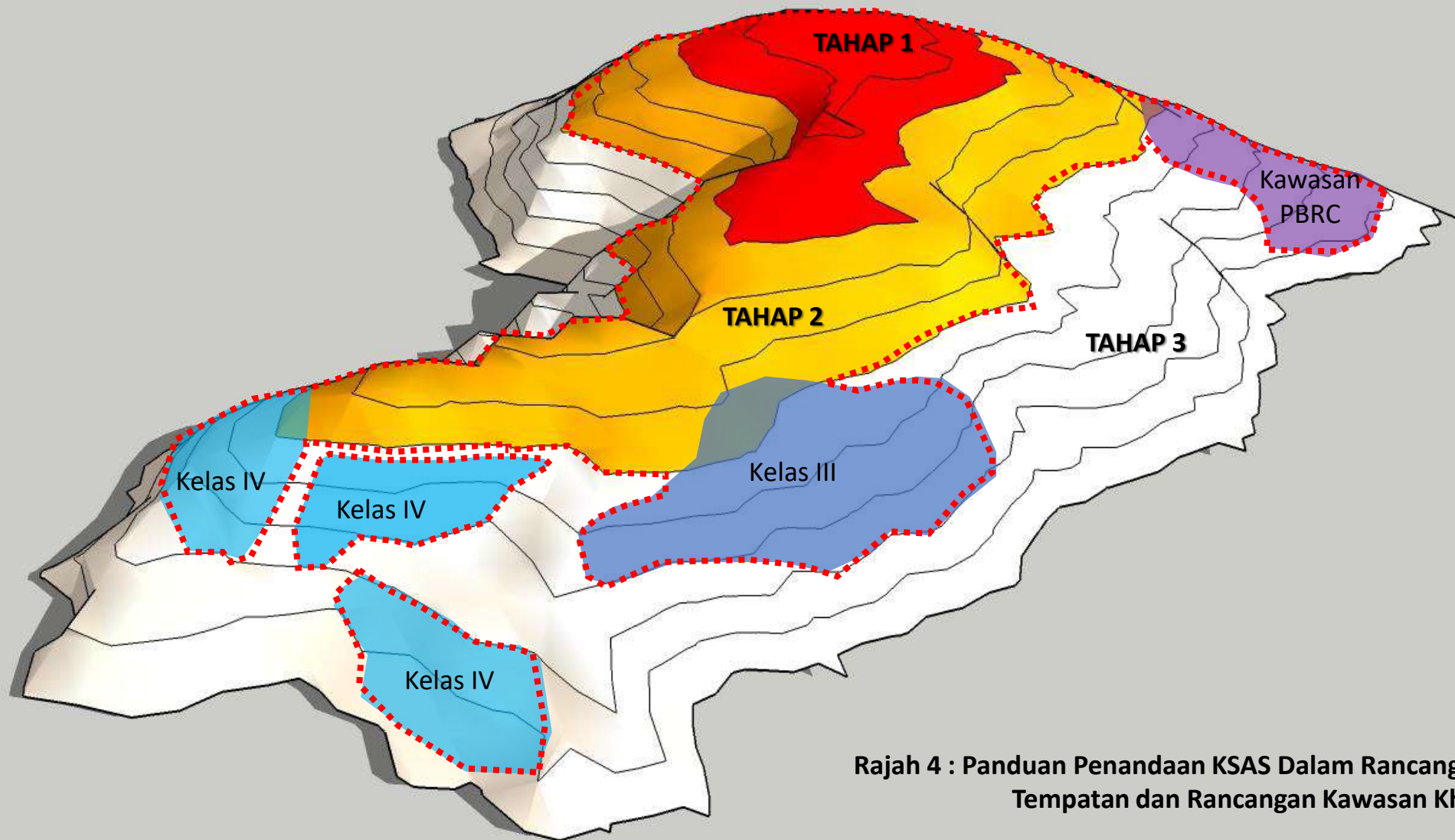
Pembangunan hanya dibenarkan di Kelas I (<15°) dan Kelas II (≥15°- <25°) sahaja. Ini kerana kawasan ini mempunyai pembatasan geoteknikal yang rendah dan sederhana. Manakala, sebarang pembangunan bagi Kelas III dan Kelas IV iaitu berkecerunan ≥25°, adalah tidak digalakkan. Ini kerana kawasan ini mempunyai batasan geoteknikal yang tinggi dan ekstrem serta terdiri daripada koluvium dan bahan geologi yang sensitif.

**iii. Maklumat Geobencana / Peta Bahaya dan Risiko Cerun (PBRC) (Jika Ada)**

Walaupun pembangunan yang dibenarkan adalah di kawasan ketinggian KSAS Tahap 3 serta di kecerunan Kelas I dan Kelas II sahaja, ia juga tertakluk kepada kestabilan tanah di kawasan tersebut. Oleh itu, penandaan KSAS juga tertakluk kepada ciri-ciri PBRC (jika ada) yang disediakan oleh Jabatan Mineral dan Geosains (JMG).

Perincian keseluruhan bagi penandaan kawasan KSAS dapat dilihat pada **Rajah 4**.

Secara keseluruhan, penetapan KSAS wajar ditentukan secara makro dan mikro. Dalam konteks makro, sempadan KSAS akan ditandakan berdasarkan lot kadastral dalam RT dan RKK (**Rujuk Rajah 5 dan Jadual 2**), manakala dalam konteks mikro, semakan sempadan KSAS ini perlu dibuat di peringkat permohonan KM di mana maklumat lot tanah dan rupa bumi yang lebih terperinci dapat diperolehi.



**Rajah 4 : Panduan Penandaan KSAS Dalam Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas**

**Ketinggian**

- Tahap 1 (>1000m)
- Tahap 2 (>300m-1000m)
- Tahap 3 (≤300m)

**Kecerunan**

- Kelas III (≥25° - <35°)
- Kelas IV (≥35°)

**Peta Bahaya dan Risiko Cerun (PBRC)**

- Kawasan PBRC

**Kawasan KSAS**

- Kawasan melibatkan Ketinggian Tahap 1 dan 2; dan Kecerunan Kelas III dan IV; dan PBRC (jika ada)

### Rajah 5 : Contoh Penentuan KSAS dalam Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas



Perumahan
  Pertanian
  Hutan
  Tanah Kosong
  KSAS Tanah Tinggi

### Jadual 2 : KSAS Dinyatakan Di Dalam Jadual Kelas Kegunaan Tanah

KOLUM 1	KOLUM 2	KOLUM 3	KOLUM 4		KOLUM 5
Guna Tanah Utama	Kelas Kegunaan yang Dibenarkan	Aktiviti yang Dibenarkan	Aktiviti Sokongan Lain Dibenarkan Dengan Syarat		Catatan
			Aktiviti	Syarat	
Perumahan	Perumahan Berdensiti Sederhana (densiti yang dibenarkan adalah 8-24 unit per ekar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rumah Sesebuah</li> <li>Rumah Berkembar</li> <li>Rumah Teres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kedai Runcit</li> <li>Homestay</li> <li>Taska</li> </ul>	Mengikut Manual Garis Panduan dan Piawaian PLANMalaysia dan PBT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lot yang terletak di kawasan KSAS perlu dikenal pasti ketika pengemukaan kebenaran merancang terperinci.</li> <li>Semua pembangunan yang termasuk di dalam KSAS Tanah Tinggi perlu dirujuk ke JK KSAS dan MPFN (jika perlu).</li> </ul>

#### 4.2 RUJUKAN PERMOHONAN KEPADA JAWATANKUASA TEKNIKAL KSAS NEGERI

Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri hendaklah ditubuhkan di setiap negeri untuk mempertimbangkan permohonan-permohonan yang melibatkan KSAS puncak dan lereng bukit. Bagi menyeragamkan fungsi jawatankuasa ini, di lampirkan peranan dan tanggungjawab Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri di **Lampiran 2** dan cadangan senarai keahlian Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri di **Lampiran 3**. Umumnya, Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri hendaklah mempertimbangkan permohonan pembangunan di tanah tinggi yang melibatkan KSAS, dan menentukan sama ada sesuatu permohonan perlu diangkat ke MPFN atau tidak.



**Gambar 2 : Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Negeri Selangor**

#### 4.3 KATEGORI PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (KM) DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(C), AKTA 172 YANG PERLU DIANGKAT UNTUK MENDAPAT NASIHAT MPFN

Sebagai rujukan Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri, penentuan permohonan KM di bawah perenggan 22(2A)(c),

Akta 172 yang perlu diangkat untuk mendapat nasihat MPFN adalah berdasarkan kriteria berikut:

i. **Perumahan dan Perbandaran**

- a. Sebarang pembangunan perumahan dan perbandaran yang mempunyai **keluasan  $\geq 20$  hektar**;
- b. Pembangunan melibatkan  **$>50\%$  kawasan terletak di atas tanah yang berkecerunan Kelas III dan ke atas ( $\geq 25^\circ$ )**; dan
- c. Cadangan pembangunan yang **berdensiti tinggi**, iaitu:
  - Perumahan dengan densiti  **$\geq 40$  unit per ekar**, atau  **$\geq 100$  unit per hektar**; atau
  - Perniagaan dengan nisbah plot  **$\geq 1:4$**

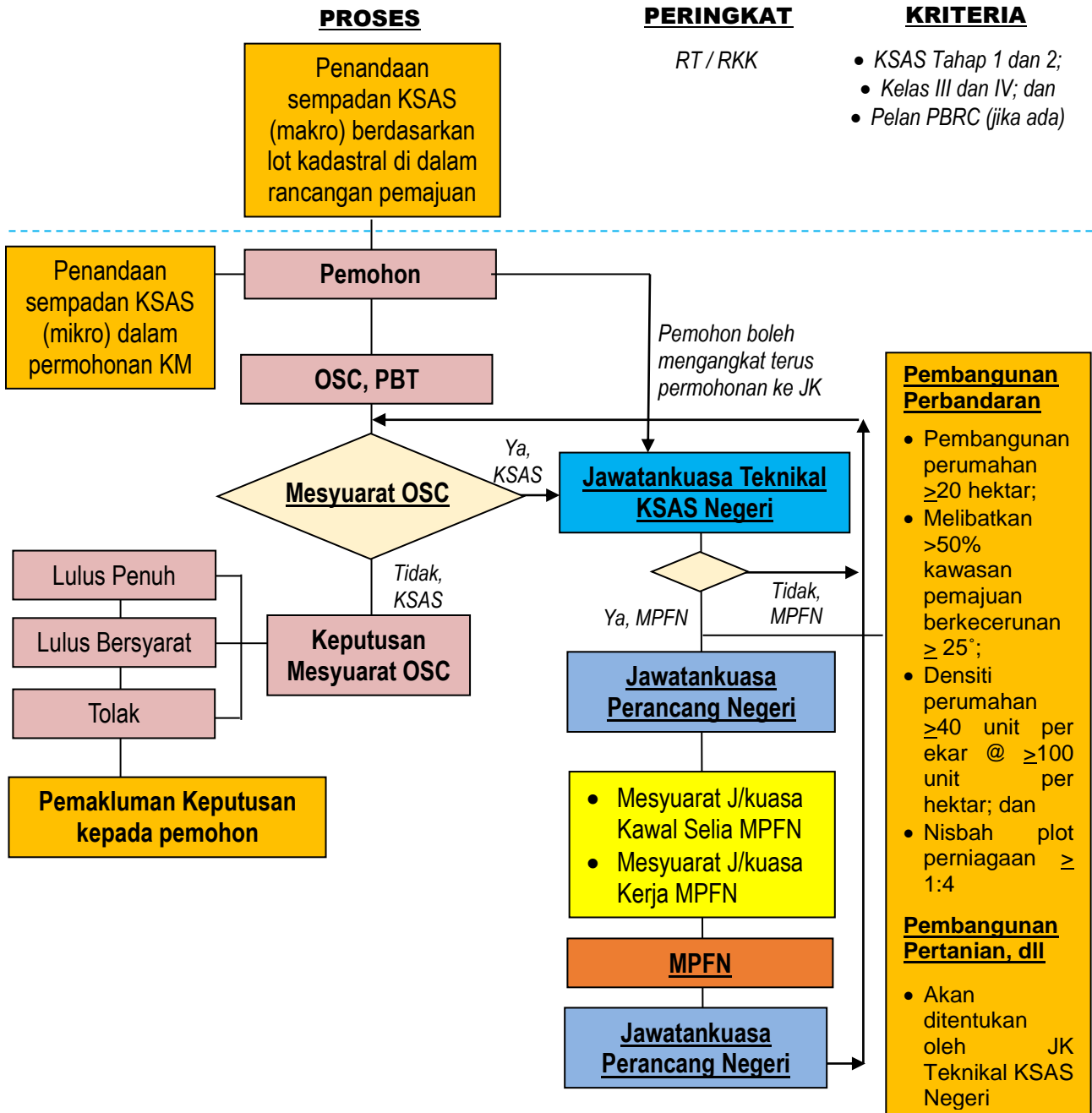
ii. **Kerja Tanah Bagi Aktiviti Pertanian, dll.**

Kriteria/ projek bagi pembangunan pertanian atau lain-lain pembangunan yang **mempunyai implikasi yang besar hendaklah ditentukan oleh Jawatankuasa Teknikal KSAS di peringkat Negeri.**

## 5.0 PROSEDUR PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172 YANG PERLU DIANGKAT UNTUK MENDAPAT NASIHAT MPFN

Prosedur bagi permohonan di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta172 adalah seperti **Rajah 6**.

**Rajah 6 : Carta Alir Permohonan Di Bawah Perenggan 22(2A)(c), Akta 172**





## 6.0 SENARAI SEMAK PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(C), AKTA 172

Permohonan di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172 perlu dikemukakan oleh pemohon berserta dengan dokumen-dokumen dan pelan kepada urus setia Mesyuarat Jawatankuasa Kawal Selia MPFN, PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa) seperti di dalam **Jadual 3**.

**Jadual 3 : Senarai semak dokumen permohonan di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172.**

SENARAI DOKUMEN YANG DIPERLUKAN		Bil.
1.	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP)	20
2.	Pelan cadangan susun atur pembangunan (saiz A1)	5
3.	Laporan Penilaian Impak Sosial (SIA) dan surat kelulusan PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)	2
4.	Laporan Penilaian Alam Sekeliling (EIA) dan surat kelulusan Jabatan Alam Sekitar (JAS) (jika ada)	2
5.	Pelan kontur dan pelan analisis kecerunan	5
6.	Ulasan/cabutan keputusan JPN	2
7.	Ulasan/cabutan keputusan mesyuarat jawatankuasa yang berkaitan di peringkat persekutuan (jika ada)	2
8.	Ulasan daripada jabatan teknikal	2
9.	<b><i>Keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri</i></b>	<b>1</b>
10.	Kertas perakuan permohonan daripada JPN	1
DOKUMEN TAMBAHAN (JIKA DIPERLUKAN)		
11.	Maklumat foto udara/ imej satelit	1
12.	Lain-lain laporan (jika ada)	2

## 7.0 KANDUNGAN KERTAS PERAKUAN PERMOHONAN DI BAWAH PERENGGAN 22(2A)(c), AKTA 172

Kertas perakuan permohonan di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172 perlu disediakan oleh JPN dan dikemukakan kepada urus setia Mesyuarat Jawatankuasa Kawal Selia MPFN. Kandungan kertas perakuan tersebut adalah seperti berikut:

### i. Tujuan

### ii. Latar Belakang Projek

- a) Profil pemilik dan pemaju
- b) Butiran pemajuan
- c) Lokasi tapak
- d) Keadaan topografi, kecerunan/kedalaman kontur
- e) Guna tanah sedia ada dan sekitar tapak cadangan
- f) Lain-lain yang berkaitan

### iii. Cadangan Pemajuan

- a) Komponen pembangunan
- b) Cadangan fasa pembangunan (jika ada)

### iv. Kemajuan Permohonan

- a) Perakuan JPN
- b) Perakuan Kementerian / Agensi
- c) ***Perakuan Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri***

### v. Asas-Asas Pertimbangan

- a) Tapak cadangan dalam konteks Rancangan Fizikal Negara (RFN);

- b) Tapak cadangan dalam konteks Rancangan Struktur (RS) Negeri; dan
- c) Tapak cadangan dalam konteks Rancangan Tempatan (RT) / Rancangan Kawasan Khas (RKK)

#### **vi. Implikasi Pelaksanaan**

- a) Aspek alam sekitar
- b) Aspek fizikal
- c) Aspek ekonomi
- d) Aspek sosial

#### **vii. Ulasan Jabatan Teknikal Berkaitan** *(termasuk Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri)*

#### **viii. Syor**

## **8.0 KESIMPULAN**

Panduan pelaksanaan ini disediakan sebagai rujukan dan panduan kepada semua pihak yang terlibat dalam aktiviti perancangan bandar dan desa khususnya dalam proses kebenaran merancang di bawah perenggan 22(2A)(c), Akta 172 yang melibatkan puncak atau lereng bukit.

Selain itu, panduan ini juga akan dapat memandu Jawatankuasa Teknikal KSAS Negeri dan MPFN dalam meneliti dan memberi nasihat terhadap pembangunan khususnya daripada aspek alam sekitar, ke arah memastikan pembangunan mampan di dalam negara.

## LAMPIRAN 1

Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, (2009) oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBDSM), Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

Perkara	Tanah Rendah (<150m)	Tanah Bukit (150m-300m)	Tanah Tinggi (>300m-1,000m)	Gunung (>1,000m)	*Syarat-Syarat
<p><b>Kelas I</b></p> <p>Pembatasan geoteknikal yang rendah seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Terain in-situ dengan kecerunan &lt;15°, dan</b></li> <li>▪ <b>Cerun yang dipotong dengan kecerunan &lt;15°,</b></li> </ul> <p>Pembatasan geoteknikal dan penyaluran keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan dan lain-lain.</p>	<p>Boleh dipertimbangkan untuk semua jenis pembangunan tertakluk kepada <b>rancangan tempatan / rancangan pemajuan.</b></p>	<p>Boleh dipertimbangkan untuk semua jenis pembangunan tertakluk kepada <b>rancangan tempatan / rancangan pemajuan.</b></p>	<p>Boleh dipertimbangkan untuk pembangunan eko-pelancongan berimpak rendah dan rekreasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pelancongan (Chalet )</b></li> <li>• <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5.</b></li> <li>• <b>Tapak perkhemahan berimpak rendah</b></li> </ul> <p>-Kemudahan Masyarakat berimpak rendah boleh dipertimbangkan mengikut keupayaan tampungan kawasan.</p>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan <b>kecuali pembinaan infrastruktur</b> seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkeperluan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Dokumen yang perlu dirujuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan;</li> <li>(b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984;</li> <li>(c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS);</li> <li>(d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia);</li> <li>(e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS);</li> <li>(f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu kapur, 2003(JMG);</li> <li>(g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005(KSAS), (JPBD);</li> <li>(h) <i>Guideline On Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006.</li> <li>(i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan</li> <li>(j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR).</li> </ol> <p>Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) Laporan Penyiataan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>);</li> <li>(ii) Laporan Pemetaan Geologi dan Geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi dan geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi;</li> <li>(iii) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi); dan</li> <li>(iv) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar;</li> <li>(v) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia.</li> </ol> <p>Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.</p>

Perkara	Tanah Rendah (<150m)	Tanah Bukit (150m-300m)	Tanah Tinggi (>300m-1,000m)	Gunung (>1,000m)	*Syarat-Syarat
<p><b>Kelas II</b></p> <p>Pembatasan geoteknikal yang sederhana seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 15^\circ</math> hingga <math>&lt; 25^\circ</math> dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</b></li> <li>▪ <b>Puncak Bukit atau rabung (<i>ridges</i>)</b></li> <li>▪ <b>Terain in-situ dengan kecerunan <math>&lt; 15^\circ</math> yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif, dan</b></li> <li>▪ <b>Kawasan ancaman banjir.</b></li> </ul> <p>Pembatasan geoteknikal dan penyesuaian keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan dan lain-lain.</p>	<p>Pembangunan yang dipertimbangkan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan <b>Kepadatan Tinggi 40-80 unit/ekar</b></li> <li>• Peniagaan Deret <b>Plinth 100%, Nisbah plot 1:2</b></li> <li>• Pejabat (Free Standing) <b>Plinth 25-50%, Nisbah plot 1:5</b> Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</li> <li>• Pelancongan (Hotel) <b>Plinth 25-50%, Nisbah plot 1:5</b></li> <li>• Pelancongan (Chalet ) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> <li>• Institut Latihan <b>Plinth 25-50%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> <li>• Kemudahan Masyarakat bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk.</li> </ul>	<p>Pembangunan yang dipertimbangkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan <b>Kepadatan Tinggi 40-80 unit/ekar</b></li> <li>• Peniagaan Deret <b>Plinth 100%, Nisbah plot 1:2.</b> Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</li> <li>• Pejabat (Free Standing) <b>Plinth 25-50%, Nisbah plot 1:5.</b> Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</li> <li>• Pelancongan (Hotel) <b>Plinth 25-50%, Nisbah plot 1:5</b></li> <li>• Pelancongan (Chalet ) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> <li>• Institut Latihan <b>Plinth 25-50%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> </ul> <p>Kemudahan Masyarakat bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk.</p>	<p>Boleh dipertimbangkan untuk pembangunan eko-pelancongan berimpak rendah dan rekreasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelancongan (Chalet ) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> <li>• Tapak perkhemahan berimpak rendah</li> <li>• Kemudahan Masyarakat berimpak rendah boleh dipertimbangkan mengikut keupayaan tampungan kawasan.</li> </ul>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan <b>kecuali pembinaan infrastruktur</b> seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Dokumen yang perlu dirujuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan;</li> <li>(b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984;</li> <li>(c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS);</li> <li>(d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia);</li> <li>(e) Bab 47 dalam Manual saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS);</li> <li>(f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu kapur, 2003(JMG);</li> <li>(g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005(KSAS), (JPBD);</li> <li>(h) <i>Guideline On Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006.</li> <li>(i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan</li> <li>(j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR).</li> </ol> <p>Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>);</li> <li>(ii) Laporan Pemetaan Geologi dan Geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi dan geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi;</li> <li>(iii) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi) ; dan</li> <li>(iv) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar;</li> <li>(v) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia.</li> </ol> <p>Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.</p>

Perkara	Tanah Rendah (<150m)	Tanah Bukit (150m-300m)	Tanah Tinggi (>300m-1,000m)	Gunung (>1,000m)	*Syarat-Syarat
<p><b>Kelas III</b></p> <p>Pembatasan geoteknikal yang sederhana seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 25^\circ</math> hingga <math>&lt; 35^\circ</math> dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>▪ Terain-situ dengan kecerunan <math>\geq 15^\circ</math> hingga <math>&lt; 25^\circ</math> dengan tanda-tanda wujudnya hakisan sederhana hingga teruk dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>▪ Terain-situ dengan kecerunan <math>\geq 15^\circ</math> hingga <math>&lt; 25^\circ</math> yang terdiri dari kolumium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun;</li> <li>▪ Kawasan yang terdiri dari batu kapur, paya, tanah gambut dan bekas lombong; dan</li> <li>▪ Kawasan ancaman banjir lumpur.</li> <li>▪ Pembatasan geoteknikal dan penyalarasn keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan dan lain-lain.</li> </ul>	<p>Pembangunan yang dipertimbangkan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan <b>Kepadatan Sederhana 7 – 39 unit/ekar</b></li> <li>• Peniagaan Deret <b>Plinth 100%, Nisbah plot 1:2 .</b></li> <li>• Pejabat (Free Standing) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:2 .</b></li> <li>• Pelancongan (Hotel) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:2</b></li> <li>• Pelancongan (Chalet ) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> <li>• Institut Latihan <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> </ul> <p>Kemudahan Masyarakat bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk.</p>	<p>Pembangunan yang dipertimbangkan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan <b>Kepadatan Tinggi 7 – 39 unit/ekar</b></li> <li>• Peniagaan Deret <b>Plinth 100%, Nisbah plot 1:2 .</b></li> <li>• Pejabat (Free Standing) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:2</b></li> <li>• Pelancongan (Hotel) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:2</b></li> <li>• Pelancongan (Chalet ) <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> <li>• Institut Latihan <b>Plinth 25%, Nisbah plot 1:0.5</b></li> </ul> <p>Kemudahan Masyarakat bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk.</p>	<p>Boleh dipertimbangkan untuk rekreasi berimpak rendah yang tidak melibatkan mendirikan struktur pembinaan. Contohnya boleh dipertimbangkan bagi tapak perkhemahan dan lain-lain aktiviti pemeliharaan.</p>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan <b>kecuali pembinaan infrastruktur</b> seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Dokumen yang perlu dirujuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan;</li> <li>(b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984;</li> <li>(c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS);</li> <li>(d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia);</li> <li>(e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS);</li> <li>(f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu kapur, 2003 (JMG);</li> <li>(g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005 (KSAS), (JPBD);</li> <li>(h) <i>Guideline On Slope Maintenance</i> In Malaysia, JKR August 2006.</li> <li>(i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan</li> <li>(j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR).</li> </ol> <p>Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>);</li> <li>(ii) Laporan Pemetaan Geologi dan Geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi dan geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi;</li> <li>(iii) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi) ; dan</li> <li>(iv) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar;</li> <li>(v) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia.</li> </ol> <p>Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.</p>

Perkara	Tanah Rendah (<150m)	Tanah Bukit (150m-300m)	Tanah Tinggi (>300m-1,000m)	Gunung (> 1,000m)	*Syarat-Syarat
<p><b>Kelas IV</b></p> <p>Pembatasan geoteknikal yang sederhana seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 35^\circ</math> dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>▪ Terain in -situ dengan kecerunan <math>\geq 25^\circ</math> hingga <math>&lt; 35^\circ</math> dengan tanda-tanda wujudnya hakisan dan ketidakstabilan cerun;</li> <li>▪ Terain in -situ dengan kecerunan <math>\geq 15^\circ</math> hingga <math>&lt; 25^\circ</math> yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif;</li> <li>▪ Terain in-situ dengan kecerunan <math>\geq 15^\circ</math> hingga <math>&lt; 25^\circ</math> yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun; dan</li> <li>▪ Kawasan ancaman banjir puing (<i>debris flow</i>); dan</li> <li>▪ Puncak bukit atau rabung (<i>ridges</i>)</li> </ul>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.</p>	<p>Dokumen yang perlu dirujuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan;</li> <li>(b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984;</li> <li>(c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS);</li> <li>(d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia);</li> <li>(e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (IPS);</li> <li>(f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu kapur, 2003(JMG);</li> <li>(g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005(KSAS), (JPBD);</li> <li>(h) <i>Guideline On Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006.</li> <li>(i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan</li> <li>(j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR).</li> </ul> <p>Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (soil structure);</li> <li>(ii) Laporan Pemetaan Geologi dan Geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi dan geomorfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi;</li> <li>(iii) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi) ; dan</li> <li>(iv) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar;</li> <li>(v) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia.</li> </ul> <p>Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.</p>

**LAMPIRAN 2****PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB JAWATANKUASA  
TEKNIKAL KSAS NEGERI**

Peranan dan tanggungjawab Jawatankuasa ini adalah seperti berikut:

- i. Menerima dan mempertimbangkan permohonan pembangunan di tanah tinggi yang melibatkan KSAS;
- ii. Mengadakan lawatan tapak bagi menilai permohonan;
- iii. Mengemukakan laporan kepada JPN berdasarkan arahan semasa Jawatankuasa;
- iv. Mengemukakan syor-syor berkaitan permohonan pembangunan tanah tinggi kepada JPN (keperluan sama ada perlu diangkat ke MPFN);
- v. Mengemukakan keputusan kepada PBPT yang berkenaan; dan
- vi. Menilai dan merekod laporan pemantauan daripada pihak PBPT berhubung dengan pematuhan kepada syarat-syarat kelulusan pembangunan di KSAS yang telah dikenakan.



**LAMPIRAN 3****CADANGAN KEAHLIAN JAWATANKUASA TEKNIKAL  
KSAS NEGERI**

<b>Keahlian Tetap</b>	
Pengerusi	Pengarah PLANMalaysia Negeri
Timbalan Pengerusi	Pengarah Jabatan Mineral Dan Geosains Negeri
Ahli-Ahli	Pengarah Tanah Dan Galian Negeri
	Pengarah Jabatan Pengairan Dan Saliran Negeri
	Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri
	Pengarah Jabatan Alam Sekitar Negeri
	Pengarah Jabatan Perhutanan Negeri
	Pengarah Jabatan Kerja Raya (Unit Cerun)
	Pihak Berkuasa Tempatan - yang berkaitan;
	Pentadbir Daerah dan Tanah - yang berkaitan
Urus setia	PLANMalaysia Negeri
<b>Keahlian Tambahan</b>	
	Kumpulan IKRAM – pakar luar
	Indah Water Konsortium / Pihak Berkuasa Pembentungan Negeri
	Lembaga Air / Pihak Berkuasa Air Negeri
	Tenaga Nasional Berhad
	Mana-mana agensi yang mempunyai kepakaran yang bersesuaian

Sebarang pertanyaan sila hubungi:

Pengarah  
Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan  
PLANMalaysia

Tel : 03-2273 3326  
Faks : 03-2273 3325  
Emel : [bpksp@townplan.gov.my](mailto:bpksp@townplan.gov.my)  
Laman Web: <http://www.townplan.gov.my>