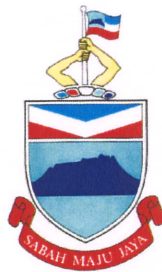


Tel. No. 088 - 222337/222336/
222031/218201

Fax. No. 088 - 222557/215682



**JABATAN PERANCANG BANDAR DAN WILAYAH
NEGERI SABAH**
Tingkat 3, 4 dan 5, Menara SDB
Blok B, Wisma TunFuad Stephens
88646 Kota Kinabalu
Sabah, Malaysia

Rujukan : JPBW: 100-4/1082 (3)
Tarikh : 18hb Disember 2020

Mayor
Dewan Bandaraya Kota Kinabalu
No. 1, Jalan Bandaran
88675 KOTA KINABALU

Presiden
Majlis Perbandaran Sandakan
Peti Surat No. 221
90702 SANDAKAN

Presiden
Majlis Perbandaran Tawau
Peti Surat no. 412
91007 TAWAU

Pesuruhjaya
Lembaga Bandaran Kudat
Peti Surat No. 201
89058 KUDAT

Semua Pengerusi
Majlis-Majlis Daerah
NEGERI SABAH

Semua Pegawai Eksekutif
Lembaga Bandaran Kudat dan
Majlis-Majlis Daerah
NEGERI SABAH

YBhg. Datuk-Datuk/Tuan/Puan,

**PEKELILING NO.3/2020 MAJLIS PERANCANG NEGERI SABAH
GARIS PANDUAN PERMOHONAN PENUKARAN ZON ATAU PINDAAN KE ATAS SESUATU DRAF SKIM
DAN KEPUTUSAN MAJLIS PERANCANG NEGERI (MPN) BERKENAAN PERMOHONAN "REZONING"**

Dengan segala hormatnya perkara di atas adalah dirujuk.

2. Sila maklum bahawa Majlis Perancang Negeri (MPN) dalam mesyuarat MPN No.3/2020 pada 04hb November 2020 yang lalu telah memutuskan untuk menerima dan menggunakan Garis Panduan Permohonan Penukaran Zon tersebut di atas untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh semua PBT di seluruh Sabah.

.../2

"SABAH MAJU JAYA"

3. Berdasarkan kepada Garispanduan Permohonan Penukaran Zon, keputusan utama MPN adalah terletak pada perkara 5.0 "Pematuhan Dari Sudut Pentadbiran dan Perundangan", perenggan 5.2, menyatakan;- "Mengambil kira bahawa semua pemilik tanah atau *any person or public body affected by the draft scheme* berpeluang untuk menyemak dan mengemukakan bantahan dan seterusnya memohon pindaan ke atas kandungan sesuatu *draft scheme* dalam tempoh bantahan sesuatu draf skim di bawah Seksyen 7, adalah ditetapkan bahawa permohonan penukaran zon atau pindaan ke atas *draft scheme* berkenaan hendaklah dilaksanakan pada tempoh ini. **Selepas tamatnya proses bantahan awam, MPN telah memutuskan bahawa permohonan pindaan atau rezoning dibekukan dalam jangka masa 60 bulan (5 tahun) untuk memastikan perancangan gunatanah yang teratur.** Pengecualian akan diberikan kepada projek-projek infrastruktur dan kemudahan sosial yang perlu dilaksanakan oleh Kerajaan".

4. Di atas ketetapan MPN tersebut, PBT haruslah menasihati semua pemohon yang ingin memohon penukaran zon agar menggunakan **tempoh bantahan awam** terhadap pelan tempatan atau pelan daerah dengan memberikan alasan/justifikasi yang kukuh untuk dipertimbangkan oleh PBT sama ada menerima bantahan tersebut atau pun sebaliknya. Ini adalah kerana selepas sahaja tamatnya proses bantahan awam, maka semua permohonan "rezoning" atau pun pindaan ke atas *draft scheme* tidak akan diterima kerana pelan tempatan atau pelan daerah yang telah diwartakan sudah tidak boleh dipinda lagi sehingga tempoh 5 tahun tersebut tamat.

5. Dilampirkan bersama Garis Panduan Permohonan Penukaran Zon untuk rujukan dan tindakan PBT yang sewajarnya.

Sekian, terima kasih.

*** BERKHIDMAT UNTUK NEGARA ***


(**BERNADETTE C EDMUND**)

Setiausaha
Majlis Perancang Negeri

BCE/DFM/dfm

Sk. Yang Berhormat
Menteri Kerajaan Tempatan dan Perumahan
Dan Menteri Kewangan II
Merangkap Pengerusi Majlis Perancang Negeri
Tingkat 18, Wisma Innoprise
Jalan Sulaman, Teluk Likas
88817 KOTA KINABALU

Yang Berhormat
Setiausaha Kerajaan Negeri
Merangkap Timbalan Pengerusi Majlis Perancang Negeri
Tingkat 28, Blok A
Pusat Pentadbiran Negeri Sabah
Jalan UMS, Teluk Likas
88400 KOTA KINABALU

.../3

"SABAH MAJU JAYA"

Rujukan : JPBW: 100-4/1082 (3)
Tarikh : 18hb Disember 2020

(3)

Sk. Semua Ahli
Majlis Perancang Negeri
SABAH

Semua Pegawai Perancang Bandar dan Desa
Semua Penolong Pegawai Perancang Bandar dan Desa
Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah, Sabah

“SABAH MAJU JAYA”

GARIS PANDUAN PERMOHONAN PENUKARAN ZON

1.0 PENGENALAN DAN OBJEKTIF

- 1.1 Dalam mesyuarat Majlis Perancang Negeri (MPN) pada 30 Jan 2020, MPN telah bersetuju agar garis panduan permohonan penukaran zon disediakan untuk memastikan agar prosedur yang digunapakai adalah jelas dan telus. Ini akan membantu kedua-dua pihak pemohon dan pihak berkuasa yang akan mempertimbangkan permohonan berkenaan.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Jenis zon gunatanah bagi tiap-tiap lot dalam kawasan sesuatu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) adalah ditetapkan dalam peta zon gunatanah Pelan Daerah dan/atau Pelan Tempatan yang disediakan dibawah Ordinan Perancang Bandar dan Desa Sabah Bab. 141.
- 2.2 Secara amnya zon gunatanah yang terkandung dalam Pelan Daerah/Tempatan boleh dikategorikan kepada zon kegunaan kerajaan (government uses), zon perbandaran (urban zones), zon luar bandar (countryside zones), zon perlindungan dan konservasi (protection and conservation zones) dan zon pelancongan (tourism zones).
- 2.3 Untuk gunatanah di zon perbandaran, setiap zon dijelaskan di dalam pelan daerah/tempatan yang terbahagikan kepada zon perumahan, komersial, industri dan zon kawasan lapang dan rekreasi.
- 2.4 Sehubungan dengan ini, perlu diambilkira bahawa setiap zon perbandaran di atas adalah terbahagi selanjutnya kepada sub-zon masing-masing. Contohnya zon perumahan terbahagi kepada zon perumahan kepadatan tinggi, zon perumahan kepadatan sederhana dan zon perumahan kepadatan rendah. Begitu juga dengan zon komersial terbahagi kepada Level 1 Centre (pusat perjiranan), Level 2 Centre (Pusat Daerah) dan Level 3 Centre (Pusat Wilayah). Zon industri pula terbahagi kepada zon industri ringan, zon industri sederhana, zon industri berat dan zon industri khas (special industry).
- 2.5 Kes-kes permohonan penukaran zon tercetus apabila pemilik sesuatu lot berhasrat untuk menggunakan atau memajukan lot tersebut dengan gunatanah yang berlainan atau bercanggah dengan zon yang terkandung dalam pelan tempatan/pelan daerah.
- 2.6 Contohnya pemilik lot yang terletak dalam zon perumahan bercadang untuk memajukan pembangunan komersial dalam lot berkenaan atau pemilik lot yang terletak dalam zon perumahan kepadatan rendah berhasrat untuk memajukan lot berkenaan untuk perumahan berkepadatan tinggi. Dalam keadaan inilah pihak pemohon akan mengemukakan permohonan untuk menukar zon gunatanah lot berkenaan kepada zon di mana cadangannya boleh dibenarkan.
- 2.7 Lazimnya permohonan penukaran zon melibatkan cadangan untuk meningkatkan nilai dan potensi pembangunan lot atau hartanah berkenaan.

3.0 AMALAN SEMASA PIHAK BERKUASA

- 3.1 Amalan pihak berkuasa sehingga kini adalah untuk mentakrif permohonan sedemikian sebagai permohonan “material change” ke atas sesuatu tanah yang terkandung dalam tafsiran “development” di bawah Seksyen 2.
- 3.2 Dalam konteks ini dan berpandukan kepada pekeliling Lembaga Pusat Perancang Bandar dan Desa Ruj. JPBW:99/63 Jld.35/(62) bertarikh 28 Oktober 2013, Lembaga Pusat telah memutuskan agar permohonan penukaran zon hendaklah melalui proses semakan dan bantahan awam sebelum ianya dipertimbangkan dan diputuskan oleh Lembaga Pusat di bawah Seksyen 15.

4.0 PERUNDANGAN DAN PENTADBIRAN

4.1 Penukaran Zon Adalah Pindaan Ke Atas Pelan Daerah/Pelan Tempatan

- 4.1.1 Perlu ditegaskan bahawa penukaran zon adalah PINDAAN kepada sesuatu pelan daerah/tempatan dan oleh itu permohonan penukaran zon merupakan permohonan untuk meminda pelan berkenaan.

4.2 Peruntukan Di Bawah Ordinan Perancang Bandar dan Desa Sabah Bab. 141

- 4.2.1 Berpandukan kepada Ordinan Perancang Bandar dan Desa Sabah Bab. 141, pindaan ke atas sesuatu **Draft Scheme** (istilah perundangan yang merujuk kepada Draft District Plan atau Draft Local Plan) yang telah siap disediakan dan diterima oleh PBT di bawah Seksyen 6(5) hanya berlaku dalam tiga (3) keadaan sahaja:-
- a) Pindaan yang dicetuskan oleh bantahan awam ke atas draft scheme di bawah seksyen 7(5);
 - b) Pindaan ke atas Draft Scheme yang diputuskan oleh Majlis Perancang Negeri di bawah Seksyen 9;
 - c) Pindaan ke atas Draft Scheme yang diputuskan oleh Yang di-Pertua Negeri di bawah Seksyen 10(2); dan
- 4.2.2 Sementara itu pindaan (modification or amendment) ke atas Approved Scheme diperuntukkan di bawah Seksyen 12 di mana jelas dinyatakan bahawa (dalam kes pindaan Approved Scheme) prosedur atau proses-proses dalam Seksyen 6 – Seksyen 11 adalah terpakai.
- 4.2.3 Berpandukan kepada perenggan 4.2.1 dan 4.2.2 di atas, adalah jelas bahawa “rezoning” yang dipohon merupakan permohonan penukaran zon yang dikemukakan oleh pemilik tanah diluar masa bantahan awam di bawah seksyen 7 dan **tidak termasuk** dalam mana-mana keadaan pindaan yang diperuntukkan di bawah Seksyen 7, 9, 10 dan 12 di atas.

5.0 PEMATUHAN DARI SUDUT PENTADBIRAN DAN PERUNDANGAN

- 5.1 Permohonan penukaran zon hendaklah dikemukakan oleh pemilik berdaftar tapak terlibat. Sekiranya pemohon adalah bukan pemilik tanah, kebenaran bertulis pemilik berdaftar hendaklah diperolehi dan disahkan dalam dokumen permohonan.
- 5.2 **Mengambil kira bahawa semua pemilik tanah atau *any person or public body affected by the draft scheme* berpeluang untuk menyemak dan mengemukakan bantahan dan seterusnya memohon pindaan ke atas kandungan sesuatu *draft scheme* dalam tempoh bantahan sesuatu draf skim di bawah Seksyen 7, adalah ditetapkan bahawa permohonan penukaran zon atau pindaan ke atas *draft scheme* berkenaan hendaklah dilaksanakan pada tempoh ini. Selepas tamatnya proses bantahan awam, MPN telah memutuskan bahawa permohonan pindaan atau *rezoning* dibekukan dalam jangka masa 60 bulan (5 tahun) untuk memastikan perancangan gunatanah yang teratur. Pengecualian akan diberikan kepada projek-projek infrastruktur dan kemudahan sosial yang perlu dilaksanakan oleh Kerajaan.**
- 5.3 Permohonan penukaran zon hendaklah merujuk kepada dan tidak bercanggah dengan dasar-dasar dan pelan strategik yang terkandung dalam Sabah Structure Plan 2033.
- 5.4 Permohonan penukaran zon hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan yang akan mempertimbangkan permohonan tersebut sebagai pindaan ke atas skim draf di mana tapak cadangan terletak.
- 5.5 Permohonan penukaran zon hendaklah disertai dengan planning brief yang menjelaskan perihal permohonan, perihal tapak cadangan dan justifikasi penukaran zon yang dipohon. Perincian kandungan laporan ini dijelaskan di dalam perkara 6.0.
- 5.6 Sebaik diterima oleh PBT, notis awam mengenai permohonan berkenaan hendaklah diterbitkan dalam akbar tempatan dan cadangan penukaran zon berkenaan dipamerkan untuk semakan dan jika berkenaan, bantahan pihak awam dalam jangka masa 30 hari bekerja daripada tarikh penerbitan berkenaan.
- 5.7 Pada masa yang sama, PBT hendaklah mengemukakan cadangan penukaran zon kepada semua jabatan teknikal/agensi penasihat untuk mendapat ulasan.
- 5.8 Setamatnya masa semakan dan bantahan di atas, PBT hendaklah mempertimbangkan dan merumus syor ke atas penukaran zon yang dipohon dengan mengambil kira:-
- a) Kandungan planning brief;
 - b) Ulasan semua penasihat teknikal; dan
 - c) Dapatan daripada bantahan awam, sekiranya ada.
- 5.9 PBT seterusnya hendaklah mengemukakan syor ke atas permohonan berkenaan kepada Majlis Perancang Negeri untuk keputusan selanjutnya. Syor ini, iaitu samada bersetuju atau tidak bersetuju ke atas permohonan, hendaklah disertai dengan penjelasan bertulis mengenai asas keputusan yang dirumus.

6.0 PEMATUHAN DARI SUDUT TEKNIKAL DAN GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PLANNING BRIEF.

6.1 Penyediaan Planning Brief perlu mengandungi perkara-perkara seperti berikut:

6.1.1 Perihal Pemohon:

- a) Nama Pemohon
- b) Nombor Kad Pengenalan
- c) Alamat
- d) Nombor Telefon
- e) Email
- f) Pengesahan Pemilikan atau Hak Sah ke atas tapak cadangan / Geran Tanah / Kebenaran Bertulis Pemilik Berdaftar

6.1.2 Perihal Tapak:

- a) Daerah
- b) Skim Draf (Pelan Tempatan / Daerah)
- c) Nombor Geran Tanah
- d) Syarat Geran Tanah
- e) Keluasan Tanah
- f) Zon Gunatanah Sedia Ada
- g) Topografi
- h) Data dan maklumat gunatanah semasa di sekitar kawasan tapak cadangan melalui kajiselidik gunatanah (landuse survey) sekurang-kurangnya dalam lingkungan 1km dari tapak cadangan (1 km radius)
- i) Maklumat kemudahan awam dan infrastruktur sedia ada yang terdapat di tapak cadangan dan sekitarnya

6.1.3 Perihal Cadangan:

- a) Zon gunatanah yang dipohon
- b) Keperluan untuk penukaran zon
- c) Kekurangan zon tersebut di dalam kawasan yang dicadangkan
- d) Penawaran dan permintaan zon tersebut di kawasan yang dicadangkan
- e) Jangkamasa pelaksanaan cadangan pembangunan
- f) Pelan Konsep cadangan pembangunan

6.1.4 Dasar dan Polisi Kerajaan:

- Harus menyenaraikan dasar-dasar dan polisi kerajaan yang mempunyai pengaruh ke atas ciri-ciri pembangunan di tapak cadangan

6.2 Permohonan penukaran zon tidak dipertimbangkan sekiranya:

- a) Permohonan yang dikemukakan tidak mempunyai semua maklumat yang diperlukan.
- b) Permohonan tidak disertakan dengan Planning Brief.
- c) Permohonan penukaran zon tersebut dilihat tidak serasi dengan gunatanah semasa disekitarnya.
- d) Tapak cadangan penukaran zon terletak terlalu jauh dengan perkhidmatan sedia ada.