**KETUA PENGARAH PERANCANGAN BANDAR DAN DESA**
**Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia)**
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Aras 13, Blok F5, Kompleks F, Presint 1
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62675 PUTRAJAYA
MALAYSIA

Telefon : 603-8091 0000
Laman Web : www.planmalaysia.gov.my
E-mel : alias@planmalaysia.gov.my

Rujukan Kami: JPBD (IP) 185/656/22 Jld.2 (6)

**Pekeliling Ketua Pengarah**
**Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia)**
**Bilangan 1 Tahun 2026**

# PANDUAN SENARAI PROJEK PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG YANG PERLU DIBERI ULASAN TEKNIKAL OLEH PLANMALAYSIA NEGERI

## TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada PLANMalaysia Negeri mengenai Panduan Senarai Projek Permohonan Kebenaran Merancang yang perlu diberi ulasan teknikal oleh PLANMalaysia Negeri yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) untuk ulasan teknikal dalam memproses permohonan kebenaran merancang di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

## LATAR BELAKANG

2. Mesyuarat Pengarah Negeri Bilangan 1 Tahun 2024 bertarikh 3 Mei 2024 telah membangkitkan keperluan untuk menyelaras senarai projek permohonan kebenaran merancang yang perlu diberi ulasan teknikal oleh PLANMalaysia Negeri. Hal ini adalah selaras dengan keperluan PLANMalaysia Negeri untuk memberikan ulasan dan pandangan dalam

skala tertentu terutamanya dasar-dasar dan arahan di peringkat negeri seperti Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) dan sebagainya.

3. Perkara ini telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Pengarah Negeri Bil. 1 Tahun 2025 pada 13 Februari 2025 dan mesyuarat telah bersetuju untuk mengeluarkan satu pekeliling baharu sebagai panduan untuk menyelaras senarai projek permohonan kebenaran merancang yang perlu diulas oleh PLANMalaysia Negeri. Hasil mesyuarat mendapati hanya tiga (3) PLANMalaysia Negeri yang mempunyai dasar dan senarai projek permohonan kebenaran merancang untuk pemberian ulasan teknikal iaitu Negeri Selangor, Perak dan Terengganu.

4. Merujuk kepada subseksyen 4(1)(8), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] menerangkan tanggungjawab Pengarah Perancang Bandar dan Desa Negeri seperti berikut :

> ***Subseksyen 4(1)(8) Pengarah Perancangan Bandar dan Desa Negeri*** *hendaklah menjadi* ***penasihat utama kepada Jawatankuasa*** *berkenaan dengan perkara yang berhubungan dengan perancangan bandar dan desa dan, sebagai Setiausaha Jawatankuasa, hendaklah* ***bertanggungjawab menjalankan keputusan dan melaksanakan dasar Jawatankuasa****; dan dalam atau bagi maksud menunaikan fungsinya di bawah subseksyen ini, dia boleh menggunakan sumber kewangan, manusia dan sumber lain jabatannya.*

5. Draf Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (AM) 2010 pula menyatakan seperti berikut:

*6. (1) Jika sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang melibatkan pendirian sesebuah bangunan, pihak berkuasa perancang tempatan boleh mengkehendaki pemohon supaya memberikan apa-apa maklumat tambahan yang perlu untuk membolehkan pihak berkuasa perancang tempatan membuat keputusan atas permohonan tersebut.*

*6. (2) Pihak berkuasa perancang tempatan boleh mengkehendaki seseorang pemohon untuk kebenaran merancang supaya menunjukkan apa-apa keterangan yang munasabah untuk menyokong apa-apa maklumat yang telah diberi dalam atau berhubungan dengan permohonannya.*

**SENARAI SKOP PEMBERIAN ULASAN KEBENARAN MERANCANG DI PERINGKAT PLANMALAYSIA NEGERI**

6. Senarai skop ulasan yang digunakan untuk pemberian ulasan teknikal kepada permohonan kebenaran merancang:

(i) Dasar dan polisi Kerajaan Persekutuan;

(ii) **Dasar dan garis panduan baharu yang diluluskan di peringkat negeri** (Jawatankuasa Perancang Negeri, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dan lain-lain) tetapi belum diangkat ke Mesyuarat Penuh Majlis PBT;

(iii) Permohonan kebenaran merancang yang terlibat dengan **seksyen 20B dan 22(2A), Akta 172;**

(iv) Permohonan kebenaran merancang bagi kawasan yang terletak di **Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS);**

(v) Permohonan kebenaran merancang bagi kawasan yang terletak di **kawasan Jawatankuasa Perancang Wilayah (JPW);**

(vi) Permohonan kebenaran merancang **perubahan material tanah dan bangunan;**

(vii) Projek-projek pembangunan **kemudahan awam masyarakat oleh agensi Kerajaan dan swasta; dan**

(viii) Permohonan kebenaran merancang yang **tidak patuh kepada Rancangan Tempatan, Piawaian dan Garis Panduan Perancangan.**

**PANDUAN SENARAI PROJEK PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG YANG PERLU DIBERI ULASAN TEKNIKAL OLEH PLANMALAYSIA NEGERI**

7. Panduan ini disediakan untuk dijadikan sebagai rujukan umum kepada PLANMalaysia Negeri dalam penyediaan ulasan teknikal kepada PBT. PLANMalaysia Negeri boleh memilih untuk opsyen yang sesuai diselaraskan di peringkat PLANMalaysia Negeri iaitu:

i. Opsyen 1 : **Semua jenis permohonan** kebenaran merancang **perlu diberi ulasan teknikal** oleh PLANMalaysia Negeri; atau

ii. Opsyen 2 : **Menyediakan senarai projek** permohonan kebenaran merancang yang perlu diberi ulasan oleh PLANMalaysia Negeri.

8. Bagi PLANMalaysia Negeri yang memilih opsyen 2, maka senarai skop ulasan pemberian ulasan kebenaran merancang seperti berikut:

| BIL. | JENIS PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG | SKALA/KRITERIA | PBT TERLIBAT |
|---|---|---|---|
| 1. | Permohonan di bawah **subseksyen 22(2A), Akta 172** | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |

| BIL. | JENIS PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG | SKALA/KRITERIA | PBT TERLIBAT |
|---|---|---|---|
| 2. | Permohonan yang melibatkan keperluan penyediaan **Penilaian Impak Sosial (SIA), *Environmental Impact Assessment* (EIA) dan Laporan Penilaian Impak yang lain** | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 3. | Semua jenis pembangunan yang melibatkan **Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)** tanpa mengira keluasan tanah. | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 4. | Semua jenis pembangunan yang melibatkan kawasan **Jawatankuasa Perancang Wilayah (JPW)** | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 5. | Projek pembangunan **kemudahan awam oleh agensi Kerajaan** | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 6. | Semua projek berbentuk **kemudahan masyarakat dari sektor swasta** termasuk kampus universiti swasta, hospital swasta, padang golf dan yang lain-lain | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 7. | Permohonan kebenaran merancang bagi **kawasan yang terletak bersempadan dengan negara dan negeri lain** | i. Tanpa mengira keluasan tanah.<br>ii. Radius 1.0 km daripada garis sempadan negara/negeri | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |

| BIL. | JENIS PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG | | SKALA/KRITERIA | PBT TERLIBAT |
|---|---|---|---|---|
| 8. | Permohonan kebenaran merancang bagi **kawasan yang terletak bersempadan dengan negara dan negeri lain** | | i. Tanpa mengira keluasan tanah.<br>ii. Radius 500 meter daripada garis sempadan kawasan PBT | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 9. | Permohonan kebenaran merancang **perubahan material tanah dan bangunan** | | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 10. | Permohonan kebenaran merancang bagi **skim pembangunan perumahan** | Pelan Susunatur | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| | | Permohonan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan | Melebihi 1.0 ekar atau melebihi 25 unit | |
| 11. | Permohonan kebenaran merancang bagi **skim pembangunan perniagaan** | Pelan Susunatur | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| | | Permohonan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan | Melebihi 1.0 ekar | |
| 12. | Permohonan kebenaran merancang bagi **skim pembangunan bercampur (yang melibatkan pangsapuri servis)** | | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |

| BIL | JENIS PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG | | SKALA/KRITERIA | PBT TERLIBAT |
|---|---|---|---|---|
| 13. | Permohonan kebenaran merancang bagi **skim pembangunan industri** | Pelan Susunatur | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| | | Permohonan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan | Melebihi 2.0 ekar | |
| 14. | Permohonan kebenaran merancang bagi **skim perlombongan** | | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 15. | Semua jenis permohonan kebenaran merancang di mana **tapak cadangan di PBT yang tidak mempunyai Pegawai Perancang Bandar** | | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 16. | Permohonan kebenaran merancang yang **tidak selaras dengan Piawaian dan Garis Panduan** semasa | | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |
| 17. | Permohonan kebenaran merancang lot kecil dan lot lidi | | Tanpa mengira keluasan tanah | Majlis Bandaraya<br>Majlis Perbandaran<br>Majlis Daerah |

## PEMATUHAN

9. Semua PLANMalaysia Negeri bertanggungjawab memastikan senarai projek permohonan kebenaran merancang yang perlu diberi ulasan teknikal oleh PLANMalaysia Negeri ini diterima pakai dan dirujuk semasa penyediaan ulasan permohonan kebenaran merancang kepada PBT.

## TARIKH KUAT KUASA

10. Pekeliling ini berkuat kuasa pada tarikh ia dikeluarkan.

## PEMAKAIAN

11. Pekeliling ini pada keseluruhannya dikeluarkan untuk diterima pakai di PLANMalaysia Negeri.

## PERTANYAAN

12. Sebarang pertanyaan dan penjelasan lanjut berhubung Pekeliling ini boleh dikemukakan kepada:

Ketua Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Blok F5, Kompleks F, Presint 1
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62675 PUTRAJAYA
(u.p.: Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan)
No. Tel. : 03-8091 0000

**PENUTUP**

13. Pekeliling ini dipanjangkan kepada semua PLANMalaysia Negeri untuk perhatian dan tindakan sewajarnya.

Sekian.

**"MALAYSIA MADANI"**

**"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**

Saya yang menjalankan amanah,

**(DATUK TRr DR. ALIAS BIN RAMELI)**

27 Julai 2026

s.k
i. Timbalan Ketua Pengarah (Pembangunan), PLANMalaysia
ii. Timbalan Ketua Pengarah (Perancangan), PLANMalaysia
iii. Pengarah Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan, PLANMalaysia
iv. Pengarah Bahagian Korporat, PLANMalaysia

**SENARAI EDARAN**

1. Pengarah
   Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Pahang
   (PLANMalaysia Pahang)
   Tingkat 4, Kompleks Tun Razak
   Bandar Indera Mahkota
   **25200 KUANTAN, PAHANG**

2. Pengarah
   Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor
   (PLANMalaysia Selangor)
   Menara Pertubuhan Peladang Negeri Selangor,
   Tingkat 2-4 & 9, Menara PPNS,
   Persiaran Damai, Seksyen 11,
   **40000 SHAH ALAM, SELANGOR**

3. Pengarah
   Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Perak
   (PLANMalaysia Perak)
   Tingkat 3& 7, Bangunan Seri Perak
   Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab
   **30646 IPOH, PERAK**

4. Pengarah
   Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor
   (PLANMalaysia Johor)
   Aras 1 & 2, Bangunan Dato' Mohammad Salleh Perang
   Kota Iskandar
   **79100 ISKANDAR PUTERI, JOHOR**

5. Pengarah
   Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang
   (PLANMalaysia Pulau Pinang)
   Tingkat 57, Bangunan KOMTAR, Penang Road,
   **10646 PULAU PINANG**

6. Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kedah
(PLANMalaysia Kedah)
Tingkat 10, Bangunan Sultan Abdul Halim Muazzam Shah
Jalan Badlishah
**05646 ALOR SETAR, KEDAH**

7. Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Terengganu
(PLANMalaysia Terengganu)
Tingkat 4, Wisma Darul Iman
Jalan Pejabat
**20200 KUALA TERENGGANU, TERENGGANU**

8. Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan
(PLANMalaysia Negeri Sembilan)
Tingkat 3, Blok A, Wisma Negeri
**70503 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN**

9. Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Melaka
(PLANMalaysia Melaka)
Tingkat 5, Wisma Negeri
**AYER KEROH, 75646 MELAKA**

10. Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan
(PLANMalaysia Kelantan)
Blok 4, Tingkat Bawah
Kota Darul Naim
**15646 KOTA BHARU, KELANTAN**

11. Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Perlis
(PLANMalaysia Perlis)
Tingkat 3, Blok A
Bangunan Dato' Mahmud Mat
**01000 KANGAR, PERLIS**