

LAMPIRAN A

GARIS PANDUAN OLEH JABATAN TANAH DAN SURVEI NEGERI SARAWAK

GARIS PANDUAN BERKAITAN PENGGUNAAN LOT-LOT KEDAI DAN PREMIS BANGUNAN LAIN OLEH JABATAN DAN AGENSI KERAJAAN UNTUK TUJUAN PEJABAT DAN KEGUNAAN LAIN (Garis panduan Perancangan dan Permohonan Pertapakan)

Disediakan oleh Jabatan Tanah dan Survei, Sarawak

1.0 Pengenalan

Di Negeri Sarawak tanah mempunyai syarat kegunaan tertentu dan syarat tersebut akan menentukan kegunaan sesuatu bangunan di atas tanah tersebut. Syarat kegunaan bangunan komersial pula biasanya dibahagikan mengikut aras/tingkat (contohnya rumah kedai 3-tingkat mungkin mempunyai syarat kegunaan berikut : Tingkat (Aras) Bawah – Komersial, Tingkat 1 – komersial/pejabat, dan Tingkat 2 – kediaman). Syarat kegunaan boleh disemak melalui surat hak milik tanah. Jika surat hak milik belum dikeluarkan, semakan boleh melalui kelulusan perancangan pembangunan komersial tersebut (sila buat semakan dengan Seksyen Perancangan, Pejabat Bahagian Tanah dan Survei).

Kegunaan komersial sinonim dengan kegunaan pejabat di dalam sesebuah bangunan komersial, dengan itu, permohonan pertapakan tidak perlu dibuat untuk kegunaan pejabatn biasa di tingkat/aras dengan syarat komersial dan/atau pejabat.

Selain daripada syarat-syarat kegunaan tanah dan bangunan, kesediaan tempat letak kereta dan motorsikal juga perlu diambilkira kerana keperluannya mungkin bertambah mengikut cadangan penggunaan ruang yang baru.

** Nota – untuk pengetahuan dan mengelakkan kekeliruan, tingkat/aras di dalam bangunan bertingkat di Sarawak biasanya dirujuk sebagai Tingkat/Aras Bawah (Ground Floor), Tingkat/Aras 1 (1st Floor), dan seterusnya.*

2.0 Keperluan Untuk Membuat Permohonan Pertapakan

2.1 Berikut adalah situasi yang memerlukan permohonan pertapakan dibuat :

- i. Aras kediaman dalam lot kedai/bangunan komersial digunakan untuk tujuan pejabat atau kegunaan lain;
- ii. Aras komersial, pejabat dan kediaman digunakan untuk tujuan pendidikan atau pusat latihan (komersial dan pendidikan merupakan kegunaan tanah berlainan dan keperluan meletak kereta/motorsikal juga berbeza);
- iii. “Showroom” dan tapak/bangunan industri untuk pejabat/kegunaan lain;
- iv. Rumah kediaman untuk tujuan pusat aktiviti, taska atau tadika;

- v. Jika aktiviti dan perkhidmatan yang dicadangkan berpotensi menarik ramai pelanggan (contohnya Klinik 1 Malaysia) kerana isu lalulintas dan tempat letak kereta/motorsikal perlu dikaji;
- vi. Tukar syarat kegunaan premis/tanah yang telah dimiliki oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan badan berkanun jika cadangan baru adalah berlainan dari tujuan asal yang telah diluluskan, contohnya dari pejabat kepada pusat latihan. Jika pembangunan yang dicadangkan adalah tambahan kepada kemudahan sediaada (prasarana berkaitan) seperti kuarters tambahan, surau, kantin, hanya pelan bangunan perlu dikemukakan.
- vii. Lain-lain situasi di mana cadangan kegunaan adalah berbeza daripada kegunaan asal sesuatu premis, atau cadangan tersebut dijangka akan mendatangkan impak kepada persekitaran premis itu.

2.1 Garispanduan Khas Untuk Tujuan **Taska/Tadika** dan **Pusat Aktiviti** :

- i. Elakkan dari memilih lokasi yang boleh mengakibatkan kesesakan lalulintas seperti berdekatan simpang jalan, bulatan, jalan utama yang sibuk dan jalan mati. aliran trafik, tempat menunggu/mengambil penumpang mesti diambilkira;
- ii. Elakkan penggunaan rumah teres (hanya rumah sesebuah dan berkembar akan dipertimbangkan);
- iii. Elakkan penggunaan rumah kedai – taska/tadika sepatutnya dapat menyediakan persekitaran yang kondusif dan selamat untuk kanak-kanak. Rumah kedai adalah tidak sesuai kerana tidak dapat menyediakan tempat permainan luar dan keselamatan mungkin menjadi isu. Walaubagaimanapun, rumah kedai boleh dipertimbangkan untuk pusat aktiviti (*seperti pusat rukun tetangga*) yang tidak melibatkan kanak-kanak (umur sekolah rendah dan ke bawah)
- iv. Bilangan murid dan tahap umur kanak-kanak;
- v. Masa operasi taska/tadika;
- vi. Tempoh tapak/bangunan tersebut akan digunakan untuk tujuan tersebut;
- vii. Jika berkaitan, komen/sokongan dari Jabatan Kebajikan untuk taska atau komen/sokongan dari Jabatan Pelajaran untuk tadika.

** Nota – Garispanduan di atas telah lama dikuatkuasakan ke atas permohonan oleh pihak swasta untuk pusat tuisyen, tadika dan taska, maka adalah konsisten untuk menerima pakai garispanduan yang sama untuk taska/tadika kerajaan.*

3.0 Keperluan Maklumat

Keperluan maklumat untuk membuat permohonan pertapakan bagi tujuan di atas adalah seperti berikut:

- i. Tiga (3) salinan surat permohonan yang mesti nyatakan dengan jelas perkara berikut:

- Jenis permohonan : **tukar syarat kegunaan sementara (*temporary change of use*) ATAU tukar syarat tanah / bangunan / aras** (ini akan melibatkan pindaan kepada syarat kegunaan dalam surat hak milik tanah. *Hanya pemilik berdaftar (badan berkanu, jabatan pengguna dengan kebenaran Pesuruhjaya Tanah Persekutuan,) boleh membuat permohonan tukar syarat tetap*),
 - Tujuan permohonan : pembelian atau penyewaan
 - Tempoh penyewaan / tukar syarat sementara
 - Jenis aktiviti – pejabat biasa, perkhidmatan kaunter, klinik, dsb.
- ii. Tiga (3) salinan Borang Permohonan Pertapakan (*Siting Application Form*);
 - iii. Tiga (3) salinan Pelan Kadastra menunjukkan tapak/bangunan yang dimaksudkan;
 - iv. Tiga (3) salinan petikan surat hak milik / '*extract title*' (jika ada);
 - v. Tiga (3) salinan Pelan bangunan (pelan lantai yang menunjukkan cadangan kegunaan setiap aras) – jika pelan bangunan ini tidak dapat dibekalkan, kegunaan setiap aras perlu diterangkan secara terperinci di dalam surat permohonan (contoh: Aras/Tingkat 1 – pejabat am, bilik perbincangan, pantri, tandas, dsb).
 - vi. Dua (2) salinan 'Tenancy Agreement' – jika dokumen ini tidak dapat dibekalkan, surat permohonan mesti menerangkan samada penyewaan telah dibuat atau dicadangkan, dan tempoh penyewaan tersebut.
 - vii. Dua (2) salinan lain-lain maklumat sokongan, jika berkaitan (seperti perkara 2.2 iv, v, vi, vii berkaitan taska/tadika)

4.0 Cara Membuat Permohonan

Semua permohonan mesti dikemukakan kepada Penguasa Tanah dan Survei Bahagian di mana tanah/bangunan tersebut terletak. Tiada yuran dikenakan untuk tujuan permohonan kelulusan perancangan melalui prosedur pertapakan. Hanya permohonan yang lengkap sahaja akan diterima untuk diproses. Sila berhubung dengan Cawangan Perancangan, Jabatan Tanah dan Survei Bahagian jika memerlukan bantuan.

Kelulusan untuk tukar syarat sementara akan ditetapkan dengan satu tempoh kelulusan; jabatan/agensi perlu membuat permohonan baru sebelum tempoh tersebut tamat jika berhasrat menyambung penyewaan di situ.

Kelulusan tukar syarat tanah/bangunan (tetap) mungkin akan dikenakan syarat-syarat lain seperti syarat pelan bangunan perlu dikemukakan, menyediakan tempat letak kereta tambahan, bayaran premium, dsb.

5.0 Pertimbangan Perancangan Lain Yang Berkaitan

Semua jabatan dan agensi dinasihatkan mempertimbangkan perkara berikut semasa memilih tempat untuk menyewa supaya kerumitan mendapat kelulusan dapat dielakkan :

- i. Aliran trafik dan tempat letak kereta. Kriteria ini penting terutama sekali untuk kemudahan/perkhidmatan yang akan menarik kunjungan orang ramai.
- ii. Pastikan premis yang hendak disewa (terutama pembangunan yang baru) mempunyai kelulusan perancangan. Jika terdapat sebarang keraguan berkenaan bangunan atau pembangunan tersebut, jabatan pengguna boleh membuat semakan status *kelulusan bangunan* dengan pihak majlis tempatan atau status *kelulusan perancangan* dengan Seksyen Perancangan, Pejabat Tanah dan Survei Bahagian.
- iii. Langkah-langkah yang sewajarnya perlu diambil untuk memastikan tiada gangguan yang diakibatkan oleh aktiviti/perkhidmatan kerajaan terhadap gunatanah sekitar premis tersebut. Perkara ini penting sekali di kawasan kediaman, maka penyewaan rumah untuk tujuan taska dan tadika khasnya, perlu memberi perhatian terhadap aspek ini.

6.0 Penutup

Adalah diharap garis panduan ini dapat menerangkan beberapa perkara penting berkaitan penggunaan tanah dan ruang bangunan. Jika terdapat kemusykilan, sila berhubung dengan Jabatan ini untuk maklumat lebih lanjut.