



جابتن قرانچع باندر دان ديسا

JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA

**GARIS PANDUAN & PIAWAIAN
PERANCANGAN BAGI MENDAPATKAN
KEBENARAN PERANCANGAN (KP) UNTUK
PERMOHONAN KEMAJUAN
EDISI 2025**

**GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN
PERANCANGAN BAGI MENDAPATKAN
KEBENARAN PERANCANGAN (KP)
UNTUK PERMOHONAN KEMAJUAN**

**JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA
KEMENTERIAN PEMBANGUNAN
BRUNEI DARUSSALAM
NOVEMBER 2025**

© Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Kementerian Pembangunan
Brunei Darussalam

Edisi eBook 2025

Versi 1.0 –Dikemaskini Oktober 2025

Hak Cipta Terpelihara

Tiada bahagian daripada buku ini boleh diterbitkan semula atau disalin dalam apa jua bentuk atau melalui sebarang cara grafik, elektronik atau mekanikal termasuk fotokopi, rakaman, menaip dalam sistem maklumat dan pengambilan semula tanpa kebenaran bertulis daripada Jabatan Perancang Bandar dan Desa.

Nota eBook

Salinan digital ini adalah untuk kegunaan peribadi sahaja dan tidak boleh diedarkan, dijual semula, atau dipindahkan kepada pihak lain dalam apa jua bentuk tanpa kebenaran bertulis daripada Jabatan Perancang Bandar dan Desa.

Diterbitkan oleh:

Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Kementerian Pembangunan
Bangunan Ibu Pejabat Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Jalan Pembangunan, Berakas, BB3510
Negara Brunei Darussalam

Telefon: +6732382591

Faks: +6732383313

Laman Sesawang: www.mod.gov.bn/TCP

Perpustakaan Dewan Bahasa dan Pustaka Brunei

Pengkatalogan Data-dalam-Penerbitan (Cataloguing-in-Publication)

BRUNEI Darussalam. Jabatan Perancang Bandar dan Desa

Garis panduan & piawaian perancangan bagi mendapatkan kebenaran perancangan (KP) untuk permohonan kemajuan. -- Edisi 2025. -- Bandar Seri Begawan : Jabatan Perancang Bandar dan Desa, 2025.

25 pages ; 21 cm x 29.7 cm

ISBN 978-99917-903-6-7 (eBook)

1. City planning -- Brunei Darussalam 2. Land use -- Brunei Darussalam -- Handbooks, manuals, etc. 3. Construction industry -- Law and legislation -- Brunei Darussalam 4. Building laws -- Brunei Darussalam I.Title

343.07869 BRU (DDC 23)

Mukadimah

Garis panduan dan Piawaian Perancangan bagi mendapatkan Kebenaran Perancangan (KP) untuk permohonan kemajuan ini adalah merupakan pengemaskinian Garis panduan yang sama yang diterbitkan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa pada November 2013 (edisi pertama). Dalam tempoh lebih 10 tahun sejak penerbitan pertama, beberapa perubahan dan perkembangan baru telah berlaku di dalam proses menghadapi permohonan Kebenaran Perancangan bagi kemajuan tanah dan bangunan demi meningkatkan kualiti perkhidmatan kepada orang ramai amnya dan pemegang teras (stakeholders) khususnya.

Salah satu perkembangan tersebut adalah dengan pewartaan Akta Perancangan Bandar dan Desa, Penggal 248 pada 1 Januari 2017 dan pelaksanaan tindakan kompaun di bawah Peraturan Perancangan Bandar dan Desa, Komposisi Kesalahan, 2018 (Kompaun) pada 1 Ogos 2021.

Antara yang diperkenalkan dalam Garis panduan ini adalah mengenai jenis kemajuan dan kegiatan yang tidak memerlukan Kebenaran Perancangan yang mana diterangkan dalam Bahagian B di dalam Garis Panduan ini.

Adalah diharapkan penerbitan edisi 2025 ini akan dapat menjadi panduan dan rujukan yang telus lagi komprehensif khusus kepada Pihak Yang Layak (Qualified Person), juga kepada agensi kerajaan, para pemilik tanah dan rumah serta orang ramai.

Akhir kata sukacita saya rakamkan ucapan penghargaan kepada mereka-mereka yang terlibat di dalam penyediaan Garis panduan Supplimentari ini dan tahniah kepada Pegawai dan Kakitangan Jabatan Perancang Bandar dan Desa secara amnya. Saya rakamkan ucapan syabas dan setinggi penghargaan dan terima kasih yang khusus kepada pegawai dan kakitangan di Bahagian Penguatkuasaan Akta (BPA) selaku penyelaras kajian di atas kejayaan menerbitkan Garis panduan Supplimentari ini.

Dr. Marsita Omar, MRTPI
Pesuruhjaya Perancang Bandar Dan Desa
Jabatan Perancang Bandar Dan Desa
Kementerian Pembangunan

ISI KANDUNGAN

1. PENGENALAN	1
2. AKTA & PERATURAN	2
3. BAHAGIAN A – KEBENARAN PERANCANGAN (KP)	
▪ Kategori A1: Membina Bangunan dan Premis Baru	5
▪ Kategori A2: Mengubah penggunaan sedia ada (Change of Use)	5
▪ Kategori A3: Kerja-kerja tanah	6
▪ Kategori A4: Membina Tambahan dan/ atau ubahsuai kepada bangunan sedia ada....	7
4. BAHAGIAN B – PENGECUALIAN KEBENARAN PERANCANGAN	
▪ Kategori B1: Kerja – Kerja pemeliharaan jalan laluan / utiliti dan infrastruktur fizikal.	10
▪ Kategori B2: Kerja-kerja atau struktur kegunaan sementara	12
▪ Kategori B3: Luaran bangunan (Struktur dan / atau Aktiviti)	13
▪ Kategori B4: Pembinaan struktur	17

1. PENGENALAN

- 1.1 Tujuan penyediaan Garis Panduan dan Piawaian bagi mendapatkan Kebenaran Perancangan untuk permohonan kemajuan edisi 2025 ini adalah sebagai panduan untuk arkitek dan jurutera (Qualified Person), pemaju dan orang ramai mengenai proses permohonan untuk mendapatkan Kebenaran Perancangan (Planning Permission) bagi pelbagai jenis kemajuan.
- 1.2 Disamping itu piawaian ini juga disediakan untuk menerangkan jenis-jenis pengecualian yang tidak perlu dipohonkan kebenaran perancangan tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat yang terdapat di Bahagian B di dalam Garis Panduan ini.
- 1.3 Piawaian yang dinyatakan di dalam buku ini adalah tertakluk kepada zon perancangan dan pelan kemajuan yang berkenaan serta mengikut Syarat Khas Tanah (Special Conditions of Land Title) yang tercatat di dalam Geran Tanah.
- 1.4 Garis panduan ini adalah bagi kemajuan yang terletak di dalam kawasan kawalan Autoriti Perancangan sepertimana yang termaktub di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa, Penggal 248
- 1.5 Garis panduan ini dibahagikan kepada **dua (02) bahagian** seperti berikut;
Bahagian A – Kebenaran Perancangan
Bahagian B – Pengecualian Kebenaran

2. AKTA & PERATURAN

- 2.1 Pemajuan yang dimaksudkan dalam Garis panduan ini adalah merujuk definisi Pemajuan sepertimana di dalam Seksyen 3(1), Akta Perancangan Bandar dan Desa Penggal 248 berikut;

“Pemajuan” bermakna menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, kerja tanah atau kerja lain di dalam, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, atau membuat apa-apa perubahan material dalam penggunaan mana-mana bangunan atau tanah”

- 2.2 Manakala proses kebenaran yang dimaksudkan adalah merujuk Seksyen 23 (2) (a) & 23 (f) Akta Perancangan Bandar dan Desa, penggal 248. Keterangan lanjut boleh dirujuk dalam bahagian selanjutnya.

- 2.3 Kegagalan mematuhi peraturan dan syarat yang terdapat di Garis Panduan ini boleh dikenakan tindakan pendakwaan seperti mana yang dinyatakan Seksyen 23 (6), Akta Perancangan Bandar dan Desa, penggal 248 seperti berikut;

“Mana-mana pembinaan tanpa Kebenaran Perancangan adalah suatu kesalahan dan boleh jika sabit kesalahan: - a) Dikenakan suatu denda tidak melebihi \$200,000 dan b) Dalam hal suatu kesalahan berterusan, dikenakan suatu denda tambahan tidak melebihi \$10,000 bagi setiap hari selama mana kesalahan itu berterusan selepas disabitkan

BAHAGIAN A:
KEBENARAN PERANCANGAN (KP)

3. BAHAGIAN A: KEBENARAN PERANCANGAN

- 3.1 Kebenaran Perancangan (KP) adalah kebenaran yang disebut di dalam Seksyen 23(2) (a), Akta Perancangan Bandar dan Desa, penggal 248.
- 3.2 Perkara-perkara utama yang akan diteliti di dalam sesuatu permohonan untuk KP termasuklah;
- Kesesuaian cadangan kegunaan tanah dengan sekelilingnya;
 - Jumlah unit / bangunan / kepadatan / size / keluasan bangunan / tanah, susun atur bangunan, kedudukan dan rupabentuk luaran bangunan;
 - Cadangan jalan laluan, landskap dan kesan kepada persekitaran kejiranan;
 - Keperluan kawasan hijau; dan
 - Kedayatahan dan kewujudan infrastruktur dan kemudahan asas yang diperlukan seperti jalan, pembedungan dan perparitan, bekalan air dan tenaga.
- 3.3 Pada dasarnya terdapat **empat (04) kategori permohonan kemajuan tanah dan bangunan yang memerlukan Kebenaran Perancangan.**
- 3.4 Adapun demikian, dalam usaha perbaikan proses *Dealing with Construction Permit* (DWCP), jenis permohonan di dalam Kategori A3 & A4 telah pun dikemaskini dan diproses terus di peringkat Autoriti Kawalan Kemajuan dan Industri Pembinaan (ABCi) tanpa perlu menghadapkan kepada Jabatan Perancang Bandar dan Desa.
- 3.5 Kategori – kategori permohonan yang dimaksudkan adalah seperti berikut;



Kategori A1:
Membina
Bangunan dan
Premis Baru



Kategori A2:
Mengubah
penggunaan
bangunan atau
premis sedia ada
(Change of Use)



Kategori A3:
Kerja-kerja tanah



Kategori A4:
Membina
Tambahan dan/
atau ubahsuai
kepada bangunan
sedia ada

Kategori A1: Membina Bangunan dan Premis Baru

- a. Pada dasarnya kesemua jenis kemajuan samaada membina bangunan / premis baru atau tambahan memerlukan Kebenaran Perancangan (KP) seperti rumah kediaman berasingan, rumah teres, rumah kembar, *walk up flat*, rumah pangsa, kondominium, bangunan perniagaan, bangunan industri, hotel, sekolah, masjid dan sebagainya.
- b. JPBD telah pun menyediakan garis panduan bagi setiap kemajuan seperti berikut;
 1. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Bagi Kemajuan Perumahan
 2. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Bagi Kemajuan Industri
 3. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Bagi Kemajuan Perniagaan
 4. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Bagi Kemajuan Sekolah Dan Pusat Penjagaan Kanak-Kanak
 5. Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Bagi Tambahan / Ubahsuai Kemajuan Perumahan
- c. Garis Panduan ini dari masa kesemasa akan direviu bagi memastikan ianya sentiasa relevan dengan perkembangan kemajuan yang terdapat di negara ini.
- d. Garis Panduan ini dapat di beli secara atas talian di laman sesawang Jabatan Perancang Bandar dan Desa.

Kategori A2: Mengubah Penggunaan Bangunan atau Premis Sedia Ada (Change of Use)

- a. Pada amnya, kesemua perubahan **penggunaan tanah dan / atau bangunan dari kebenaran yang asal samaada untuk kegiatan secara sementara atau kekal** hendaklah mendapatkan kebenaran *Change of use* (COU) termasuk perubahan penggunaan kawasan lapang dan / atau kawasan petak letak kenderaan.
- b. Penilaian dan pertimbangan bagi sesuatu permohonan tersebut adalah tertakluk kepada penelitian Pihak yang Berkuasa termasuklah kesesuaian diantara kegiatan sedia ada yang dibenarkan dan yang dipohonkan.
- c. Walaubagaimanapun, perubahan penggunaan tidak akan dibenarkan bilamana;
 - i. Premis sedia ada tidak mendapat Kebenaran Perancangan dari JPBD;
 - ii. Perubahan penggunaan tidak selaras dengan pelan / zon perancangan yang telah disediakan bagi sesuatu kawasan tersebut; dan
 - iii. Perubahan penggunaan tidak selaras dengan syarat khas tanah dan parameter perancangan yang lain tertakluk kepada Garis Panduan yang terdapat di Jabatan ini.

Kategori A2 (Contoh 1):

Mengubah penggunaan unit kedai kepada bengkel kenderaan / menjual barangan automobile / mencuci kenderaan.

- Jumlah petak Letak Kenderaan yang boleh digunakan adalah tertakluk kepada Kebenaran Change of Use yang dikeluarkan;
- Pengusaha yang berhasrat menggunakan unit kedai atau rumah sebagai bengkel hendaklah mendapatkan ulasan jenis kegiatan automobil dari Jabatan Pengangkutan Darat terlebih dahulu sebelum Kebenaran Perancangan (Change of Use) dipohonkan.



Kategori A2 (Contoh 2) :

Mengubah penggunaan rumah kepada Pusat Penjagaan Kanak-Kanak (Child Care Centre)

Pemohon yang berhasrat mengubah penggunaan rumah kepada pusat penjagaan kanak hendaklah menghadapi Kebenaran Perancangan (Change of Use) . Walaubagaimanapun, kebenaran operasi adalah tertakluk kepada komiti penilaian pendaftaran pusat penjagaan kanak-kanak di bawah kawalan Jabatan Pembangunan Masyarakat (JAPEM), KKBS.



Kategori A3: Kerja-Kerja Tanah

- a. Permohonan kerja-kerja tanah yang bertujuan untuk menyediakan tapak bagi pembangunan seperti berikut diproses terus di peringkat Autoriti Kawalan Kemajuan dan Industri Pembinaan (ABCi) tanpa perlu menghadapkan kepada Jabatan Perancang Bandar dan Desa.
 - i. Meruntuh, menimbuk dan meratakan;
 - ii. Mengalihkan anak sungai;
 - iii. Membersihkan kawasan hutan untuk tujuan pertanian yang berskala besar;
 - iv. Permohonan yang difikirkan perlu tertakluk kepada skala dan kesannya kepada alam sekitar dan persekitaran.

Kategori A4: Membina Tambahan dan/ atau Ubahsuai Kepada Bangunan Sedia Ada

- a. Permohonan kerja-kerja ubahsuai dan tambahan perumahan yang tidak melibatkan parameter perancangan boleh dihadapkan terus ke Autoriti Kawalan Kemajuan dan Industri Pembinaan (ABCi) tanpa perlu menghadapkan kepada Jabatan Perancang Bandar dan Desa.

Jenis Permohonan Tambahan yang melibatkan parameter perancangan yang masih memerlukan Kebenaran Perancangan (KP) adalah seperti berikut;

- i. Melibatkan garis bangunan;
- ii. Melebihi nisbah plot yang ditetapkan;
- iii. Melebihi liputan plot yang ditetapkan;
- iv. Mengurangkan kawasan hijau sehingga kurang dari 10%;
- v. Perubahan reka bentuk asal bagi kawasan RPN sahaja;
- vi. Melebihi had ketinggian yang dibenarkan;
- vii. Melebihi kedalaman (depth) dan panjang (length) yang dibenarkan; dan
- viii. Membina gelanggang sukan bagi kegunaan persendirian.

BAHAGIAN B:
PENGEQUALIAN
KEBENARAN PERANCANGAN (KP)

4. BAHAGIAN B: PENGECCUALIAN KEBENARAN PERANCANGAN

4.1 Pengeccualian yang dimaksudkan di dalam Garis Panduan ini adalah merujuk Seksyen 3(2), Akta Perancangan Bandar dan Desa, Penggal 248 seperti berikut;

- Menjalankan kerja bagi penyelenggaraan, pengelohan atau perubahan lain ke atas sesebuah bangunan yang tidak banyak menyentuh rupa di sebelah luar dan tidak menambah luas lantai;
- Menjalankan apa-apa kerja oleh Kerajaan, Lembaga Bandaran atau pihak berkuasa berkanun yang dikehendaki bagi penyelenggaraan atau pengelohan sesuatu jalan jika kerja-kerja tersebut adalah di atas tanah di dalam sempadan jalan dan simpanan jalan;
- Menjalankan apa-apa kerja oleh Kerajaan, Lembaga Bandaran atau pihak berkuasa berkanun bagi maksud memasang, memeriksa, membaiki, atau membaharui mana-mana pembentung, sesalur, paip, kabel atau alat lain termasuk memecah buka mana-mana jalan atau tanah lain bagi maksud itu;
- Menggunakan mana-mana bangunan atau tanah sedia ada di dalam perkarangan rumah kediaman bagi apa-apa maksud yang bersampingan dengan menikmati rumah kediaman itu; dan
- Sebarang jenis pemajuan lain yang boleh disiarkan oleh Menteri, dengan pemberitahuan dalam Warta Kerajaan.

4.2 Jenis – jenis kegiatan di dalam bahagian ini tidak perlu dipohonkan ke Autoriti Perancangan.




4.3 Adapun demikian sekiranya syarat-syarat tidak dipatuhi, pemaju/ pengusaha / pemilik boleh dikenakan tindakan penguatkuasaan yang bersesuaian mengikut Bahagian 5, Penguatkuasaan, Akta Perancangan Bandar dan Desa, penggal 248.




4.4 Kemajuan / kegiatan yang tidak disebutkan dalam mana-mana kategori, **HENDAKLAH** dirujuk ke Jabatan Perancang Bandar dan Desa sebelum ianya diadakan/ dilaksanakan bagi mengelakkan tindakan penguatkuasaan / pendakwaan serta kerugian.

4.5 Bagi tujuan garis panduan ini, pengeccualian berkenaan telah dikategorikan kepada empat (04) kategori kemajuan seperti berikut;


KATEGORI B ₁	KATEGORI B ₂	KATEGORI B ₃	KATEGORI B ₄
• Kerja – kerja pemeliharaan jalan laluan / utility dan infrastruktur fizikal	• Kerja-kerja atau struktur kegunaan sementara	• Luaran bangunan (Struktur dan / atau Aktiviti)	• Pembinaan struktur

Kategori B1: Kerja – Kerja Pemeliharaan Jalan Laluan / Utiliti dan Infrastruktur Fizikal




BIL	JENIS KEMAJUAN / KEGIATAN	SYARAT-SYARAT
B1.1	<p>Kerja – kerja pemeliharaan dan / atau pembaikan ke atas sesuatu jalan yang dilaksanakan oleh pihak yang berkuasa.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada
B1.2	<p>Kerja –kerja pemeliharaan dan / atau pembaikan ke atas sesuatu jalan persendirian untuk sesuatu bangunan yang sama ada dilaksanakan oleh pihak persendirian atau pihak yang berkuasa</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada
B1.3	<p>Menanam, memeriksa, membaik pulih atau memperbaharui pembedungan, paip utama, kabel dan lain-lain peralatan termasuk memecah jalan atau tanah oleh pihak yang berkenaan</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada




<p>B1.4</p>	<p>Memeriksa, membaikpulih atau memperbaharui pembedungan persendirian, paip utama, kabel dan lain-lain peralatan yang bukan dipelihara oleh pihak yang berkuasa</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Tidak ada</p>
<p>B1.5.</p>	<p>Mana-mana kerja yang dijalankan yang berkaitan dengan kalbat.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Tidak ada</p>
<p>B1.6</p>	<p>Mana-mana kerja yang dijalankan yang berkaitan dengan terusan, parit atau saluran.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Tidak ada</p>




Kategori B2: Kerja-Kerja atau Struktur Kegunaan Sementara

BIL	JENIS KEMAJUAN / KEGIATAN	SYARAT-SYARAT
B2.1	<p>Pembinaan pondok/rumah sementara pekerja atau kontraktor, pagar sementara (hoardings), aram - aram atau perancah (Scaffoldings) dan lain-lain di atas tanah yang sedang atau akan dimajukan selaras dengan kebenaran, tertakluk kepada struktur berkenaan akan di roboh setelah kerja-kerja pembinaan siap atau bilamana diarahkan oleh pihak yang berkenaan.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada

Kategori B3: Luaran Bangunan (Struktur dan / atau Aktiviti)

BIL	JENIS KEMAJUAN / KEGIATAN	SYARAT-SYARAT
B3.1	<p>Mengecat luaran bangunan</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada
B3.2	<p>Mengganti jendela dan pintu</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada
B3.3	<p>Tambahan tangki yang tidak bertutup tanpa atap dan tidak melebihi 3 meter (termasuk struktur pendokong) di atas atap bangunan</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	Tidak ada

<p>B3.4</p>	<p>3.4 Pemasangan <i>Automated Teller Machine (ATM)</i> yang dimasukkan ke dinding bangunan perniagaan tanpa menambah keluasan lantai kasar bangunan</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Tidak ada</p>
<p>B3.5</p>	<p>Pemasangan <i>roller shutter</i> atau pagar besi (grill) ke atas pintu dan jendela sedia ada bagi kemajuan yang telah diluluskan.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Kawasan di antara pintu dan pagar besi tidak digunakan sebagai tempat perusahaan seperti penyimpanan barang dan tempat perniagaan seperti tempat memasak melainkan dinyatakan dalam kebenaran asal.</p>
<p>B3.6</p>	<p>Pemasangan pagar besi/ skrin ke atas balkoni bagi semua kemajuan yang telah diluluskan.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Kedudukan balkoni adalah selaras dengan garis bangunan seperti yang telah diluluskan.</p>

<p>B3.7</p>	<p>Tambahan tempat menjemur pakaian bagi semua jenis bangunan</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<p>Kedudukan adalah bersesuaian dan tidak terkeluar dari sempadan lot atau mengubah bentuk asal bangunan.</p>
<p>B3.8</p>	<p>Penambahan peralatan bagi menghalang pancaran matahari (sun shading) ke atas bangunan sedia ada.</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. Kedudukan <i>sun shading</i> hendaklah tidak melibatkan tiga (3) meter garis bangunan, ii. Penambahan tidak akan menyebabkan limpahan air hujan kepada kawasan jiran
<p>B3.9</p>	<p>Menukar bahan atap sedia ada</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. Tidak mengubah ketinggian dan bentuk yang sedia ada. ii. Mengubah bentuk / warna atap pada kemajuan di Skim Perumahan Negara hendaklah merujuk garis panduan tambahan dan ubahsuai kemajuan perumahan di kawasan RPN.

<p>B3.10</p>	<p>Menyimpan rak almari, <i>water tank</i>, tong gas, di kawasan apron di bahagian belakang / tepi bangunan premis perniagaan dan perusahaan.</p>  <p>Sumber Gambar: JPBD</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. Kedudukan hendaklah mendapatkan ulasan Jabatan Bomba dan Penyelamat & Jabatan Jalan Raya; ii. Kedudukan hendaklah tidak menghalang pejalan kaki.
<p>B3.11</p>	<p>Penggunaan kawasan <i>walkway</i> sebagai tempat makan atau penyimpanan barang jualan di dalam kawasan perusahaan dan perniagaan.</p>  <p>Sumber Gambar: JPBD</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. Keluasan / kelebaran kawasan pejalan kaki hendaklah dikekalkan dengan kelebaran minima 2.25m ruang pejalan kaki. ii. Dijalankan di kawasan yang bersesuaian dan tidak menghalang pejalan kaki.
<p>B3.12</p>	<p>Mengubah penggunaan petak letak kenderaan sebagai penyimpanan/ penggunaan sampingan untuk kegiatan membaiki / mencuci kenderaan untuk bengkel dan <i>Automobil</i> yang telah mendapat Kebenaran Perancangan (Change of Use) terlebih dahulu.</p>  <p>Sumber Gambar: JPBD</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Menggunakan petak letak kenderaan berdepan/ belakang unit kemajuan/ kegiatan berkenaan sahaja. 2. Dijalankan di kawasan yang bersesuaian dan tidak menghalang pejalan kaki; 3. Mendapatkan ulasan / Kebenaran dari Jabatan Jalan Raya / Jabatan Saliran dan Pambetungan dan Jabatan Bomba dan penyelamat. 4. Kebenaran di dalam kemajuan Strata adalah tertakluk penelitian lanjut pihak yang berkuasa.

Kategori B4: Pembinaan Struktur

BIL	JENIS KEMAJUAN / KEGIATAN	SYARAT-SYARAT
B4.1	<p>Pembinaan pagar, pintu pagar, pagar pancang (termasuk pagar keliling rumah dan dibina diantara sempadan tanah) di dalam kawasan perumahan sahaja.</p>  <p>Sumber Gambar: JPBD</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketinggian pagar tidak melebihi 1.8 meter 2. Adalah digalakkan pagar mempunyai kadar kebolehnampakan (permeability) yang bersesuaian bagi menggalakkan suasana kejrangan 3. Batu sempadan tanah masih dapat dilihat/ dijejak dengan mudah di kedudukan asalnya, tidak hilang atau terlindung 4. Tidak menghalang pandangan ke ruang awam (terutama sekali yang berhadapan dengan simpanan jalan laluan) 5. Tidak menutupi atau menghalang pandangan pengguna jalan atau yang berdekatan dengan sudut jalan, selekoh, simpang empat, pertemuan jalan dan sebagainya. 6. Pemasangan pagar bagi rumah-rumah dalam kawasan Rancangan Perumahan Negara (RPN) adalah tertakluk kepada Jabatan Kemajuan Perumahan. 7. Penambahan tidak akan menyebabkan limpahan air hujan kepada kawasan jiran.
B4.2	<p>Membina garaj / Awning tanpa dinding sama ada yang disambung kepada bangunan sedia ada atau dibina secara berasingan di dalam Kawasan Perumahan</p>  <p>Sumber Gambar: JPBD</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garaj/ Awning hendaklah digunakan sebagai tempat petak letak kereta atau tempat perlindungan sahaja; 2. Kedudukan garaj/ Awning adalah tertakluk kepada sukatan garis bangunan lot berkenaan; 3. Ketinggian garaj/ Awning hendaklah tidak melebihi dari ketinggian tingkat bawah bangunan yang sedia ada.; dan 4. Penambahan tidak akan menyebabkan limpahan air hujan kepada kawasan jiran.

<p>B4.3</p>	<p>Membina garaj / Awning tanpa dinding sama ada yang disambung kepada bangunan sedia ada atau dibina secara berasingan di atas petak letak kereta yang sedia di dalam kawasan premis perusahaan dan perniagaan.</p>  <p>Sumber Gambar: JPBD</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mendapatkan Kebenaran dari Jabatan Jalan Raya dan Jabatan Bomba dan Penyelamat. 2. Garaj/ Awning hendaklah digunakan sebagai tempat petak letak kereta awam (bukan private parking) atau tempat perlindungan sahaja; 3. Kedudukan garaj/ Awning adalah tertakluk kepada sukatan garis bangunan lot berkenaan; 4. Ketinggian garaj/ Awning hendaklah tidak melebihi dari ketinggian tingkat bawah bangunan yang sedia ada.; 5. Penambahan tidak akan menyebabkan limpahan air hujan kepada kawasan jiran.
	<p>Kemajuan bagi <i>Green House</i> atau kegiatan pertanian serta penternakan bagi kegunaan persendirian</p>  <p>Sumber Gambar: Google Image</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kemajuan hendaklah tidak lebih 10meter persegi; 2. Kedudukan hendaklah di dalam lot; 3. Ketinggian hendaklah tidak melebihi dari ketinggian tingkat bawah bangunan yang sedia ada; 4. Kemajuan tidak boleh digunakan sebagai tempat tinggal; 5. Penambahan tidak akan menyebabkan limpahan air hujan kepada kawasan jiran.

GARISPANDUAN & PIAWAIAN PERANCANGAN BAGI MENDAPATKAN KEBENARAN PERANCANGAN (KP) UNTUK PERMOHONAN KEMAJUAN

Penghargaan di atas kerjasama, buah fikiran dan sokongan di dalam penyediaan Garis Panduan dan Piawaian Perancangan ini kepada;

- Kementerian Pembangunan
- Jabatan Tanah
- Jabatan Ukur
- Jabatan Alam Sekitar dan Rekreasi (JASTRe)
- Jabatan-Jabatan di bawah Jabatan Kerja Raya
- Divisyen Pihak Berkuasa (Autoriti Kawalan Bangunan dan Industri Pembinaan (ABCi)
- Jabatan Bomba dan Penyelamat, Kementerian Hal Ehwal Dalam Negeri (KHEDN)
- Jabatan Daerah, Kementerian Hal Ehwal Dalam Negeri (KHEDN)
- Jabatan Perkhidmatan Elektrik, Jabatan Perdana Menteri
- Jabatan Kesihatan Alam Sekitar, Kementerian Kesihatan
- Pesuruhjaya Perancang Bandar dan Desa
- Pmk. Timbalan Pesuruhjaya Perancang Bandar dan Desa
- Pmk Penolong Pesuruhjaya Perancang Bandar dan Desa
- Ketua, Pegawai dan kakitangan Bahagian Kemajuan Daerah, JPBD
- Ketua, Pegawai dan kakitangan Bahagian Perancangan Strategik, JPBD
- Ketua dan Pegawai Bahagian Perancangan Pembangunan, JPBD
- Ketua Cawangan JPBD Daerah Belait & Daerah Tutong
- Ketua Cawangan JPBD Daerah Temburong
- Pegawai dan Kakitangan, Jabatan Perancang Bandar dan Desa

PENYELARAS KAJIAN:

Nurizzatul Izzah Haji Abd Rahman, MRTPI
Pegawai Perancang Bandar dan Desa

Awg. Mohd Rifaie bin Zaini
Merinyu Perancang Bandar dan Desa Kanan

Nurul Fatin Afiqah binti Haji Abdul Razak
I-READY Penolong Pegawai Perancang Bandar dan
Desa Tingkat 1
(Iready Kohort 2020-2022)

Kakitangan-Kakitangan
Bahagian Penguatkuasaan Akta (BPA), JPBD

Jabatan Perancang Bandar dan Desa Kementerian Pembangunan
Lapangan Terbang Lama Berakas, Bandar Seri Begawan
BB3510 Brunei Darussalam
Tel: 2382591 (BM), 3330106 (KB), 4222272 (TUT), 5221286 (TEM)
Faks: 2383313 (BM)
Website: <http://www.mod.gov.bn/tcp>

ISBN 978-99917-903-6-7



9 789991 790367