



PLANMalaysia@Selangor
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor)



Garis Panduan

**Perancangan Menara
Dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi
Di Negeri Selangor 2019**





Garis Panduan
Perancangan Menara Dan Struktur Sistem Pemancar
Komunikasi Di Negeri Selangor 2019 ini telah diluluskan
pemakaiannya di MMKN ke 36/2019 pada 12 Disember 2019
dan disahkan di MMKN ke 1/2020 pada 8 Januari 2020.

Garis panduan ini mula berkuatkuasa mulai 1 Januari 2020.





Prakata



etinggi-tinggi syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan IzinNya, Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor 2019 ini berjaya diterbitkan.

Pada tahun 2018, Kerajaan Negeri telah memperkenalkan Garis Panduan Pembinaan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor bertujuan untuk membantu semua pihak berkuasa tempatan di Negeri Selangor, syarikat telekomunikasi dan syarikat yang mempunyai lesen penyedia rangkaian (*Network Facility Providers*) mengguna pakai satu prosedur permohonan permit Struktur Pemancar Telekomunikasi yang seragam.

Susulan daripada keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Ke 6/2018 pada 28 Februari 2018, pihak Kerajaan Negeri Selangor mengarahkan supaya sebarang permohonan baharu untuk pembinaan dan juga pembaharuan permit struktur telekomunikasi adalah melalui satu syarikat usahasama yang akan bertindak sebagai Penyelaras Utama atau Lead Coordinator. Keputusan ini juga selaras dengan *Management Service Agreement (MSA)* yang telah ditandatangani di antara Konsortium Jaringan Selangor Sdn Bhd (KJS) dan Kerajaan Negeri Selangor pada 17hb Disember 1999 dan 25hb April 2018.

Pada 1 Jun 2018 Pihak Berkuasa Negeri telah memutuskan supaya sebarang permohonan baharu untuk pembinaan dan juga pembaharuan permit struktur komunikasi di empat (4) PBT yang terlibat iaitu Majlis Bandaraya Shah Alam, Majlis Bandaraya Petaling Jaya, Majlis Perbandaran Subang Jaya dan Majlis Perbandaran Ampang Jaya hendaklah dikemukakan terus kepada Penyelaras Utama atau *One Stop Agency (OSA)* yang akan bertindak sebagai pihak yang mengemukakan permohonan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS).

Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor 2019 ini **telah diluluskan pemakaiannya di MMKN Selangor ke 36/2019 pada 12 Disember 2019 dan disahkan di MMKN Selangor ke 1/2020 pada 8 Januari 2020.**

TPr Gs. DR. SHAMSAINI BINTI SHAMSUDDIN
Pengarah PLANMalaysia@Selangor
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Negeri Selangor)





TAFSIRAN

1. **“Bangunan”** ialah termasuk apa-apa rumah, pondok, bangsal atau kepungan beratap, sama ada digunakan atau tidak digunakan sebagai kediaman manusia, dan apa-apa tembok, pagar, pelantar, perancah, pintu pagar, tiang, pilar, pagar pancang, bingkai, papan dendeng, pelancar, limbungan, dermaga, tembok sambut, jeti, pentas pengkalan, atau jambatan, dan apa-apa struktur, topang atau asas yang bersambung pada atau dengan mana-mana daripada struktur itu.
2. **“Komunikasi”** ialah apa-apa komunikasi, sama ada antara orang dengan orang, benda dengan benda, atau orang dengan benda, dalam bentuk bunyi, data, teks, imej visual isyarat atau apa-apa bentuk lain atau mana-mana gabungan bentuk-bentuk itu.
3. **“Menara”** ialah struktur yang dibina oleh pemaju atau pemberi kemudahan rangkaian atas muka bumi (self supporting structure) dan tidak atas bangunan.
4. **“Orang”** termasuklah sesebuah syarikat, syarikat perkongsian, suatu kumpulan orang dan sebuah perbadanan tunggal.
5. **“Orang yang berkelayakan”** ialah seorang Perunding/Konsultan, jururancang Bandar, arkitek, jurutera, atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang bertulis berhubung dengan pendaftarannya.
6. **“Pemaju”** ertinya seseorang, sesuatu kumpulan orang, syarikat firma atau pertubuhan yang mengambil bahagian dalam atau menjalankan atau mengusahakan perniagaan memajukan atau mengadakan wang bagi kemajuan atau membeli atau memajukan secara sebahagian dan mengadakan wang bagi membeli bangunan-bangunan.
7. **“Pemberi Kemudahan Rangkaian”** ialah mana-mana syarikat yang diberi lesen untuk mempunyai atau memberi kemudahan rangkaian di bawah Akta Komunikasi dan Multimedia 1998.
8. **“Pihak Berkuasa Tempatan”** ialah mana-mana majlis bandaraya, majlis perbandaran, majlis bandaran, lembaga bandaran, majlis tempatan, lembaga desa atau pihak berkuasa tempatan yang seumpamanya yang ditubuhkan oleh undang-undang bertulis.
9. **“Struktur Sistem Pemancar”** ialah struktur termasuk tiang antena yang dibina oleh pemberi kemudahan rangkaian atas bumbung atau mana-mana bahagian bangunan dan atas tanah.
10. **“Multi - Fungsi”** ialah struktur komunikasi yang dibina dengan tujuan untuk diintegrasikan dengan fungsi yang lain.
11. **“Tanah Rizab”** ialah tanah yang dirizabkan untuk maksud awam menurut peruntukan Seksyen 62 Kanun Tanah Negara atau mana-mana undang-undang tanah terdahulu.





12. **“Tanah Milik”** ialah tanah-tanah kerajaan yang telah dilupuskan secara pemberimilikan tanah di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara dan telah dikeluarkan dokumen hakmilik tanah di bawah Seksyen 78 Kanun Tanah Negara.
13. **“Lesen Pendudukan Sementara”** ialah suatu kebenaran dalam bentuk lesen yang bersifat sementara diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) atau mana-mana pihak yang diberikan kuasa untuk tujuan yang telah dikhaskan di mana tanpanya seseorang itu akan dianggap sebagai penceroboh dan boleh dikenakan tindakan undang-undang.
14. **“Kebenaran Merancang”** ialah kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan.
15. **“OSA”** ialah pihak yang mengemukakan permohonan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS).



GARIS PANDUAN PERANCANGAN MENARA DAN STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI DI NEGERI SELANGOR 2019

ISI KANDUNGAN		MUKA SURAT
	Prakata	i
	Taksiran	ii
1.0	Tujuan	1
2.0	Latar Belakang	2
3.0	Undang-Undang / Dasar Yang Terlibat	4
4.0	Kriteria Umum Perancangan	6
5.0	Proses Permohonan Kebenaran Merancang (Tempoh Terhad) dan Permit Sementara Bangunan Bagi Menara Pemancar Komunikasi Di Atas Tanah Rizab Kerajaan/Tanah Milik	11
6.0	Proses Permohonan Permit Bangunan Sementara Bagi Pembinaan Menara Pemancar dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi	24
7.0	Lain-Lain Struktur Sistem Pemancar Komunikasi	34
8.0	Lain-Lain Syarat Tambahan	38
9.0	Pembaharuan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan (Tempoh Terhad) dan Permit Sementara Bangunan	40
10.0	Audit Tapak	45
11.0	Tarikh Kkuatkuasa	47



1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini bertujuan untuk mengawal perancangan dan pembangunan menara pemancar di atas tanah dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas bangunan serta lain-lain jenis menara pemancar dan struktur sistem pemancar yang dibenarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berdasarkan peruntukan undang-undang dan dasar-dasar yang telah ditetapkan di Negeri Selangor. Selain itu, ianya juga bertujuan untuk membantu PBT di Negeri Selangor, syarikat penyedia kemudahan rangkaian atau *Network Facilities Provider (NFP)* mengenai **tatacara permohonan kebenaran merancang, permit sementara bangunan** dan **permohonan pajakan/Lesen Pendudukan Sementara (LPS)** bagi pembinaan struktur pemancar komunikasi yang seragam di samping menjaga kepentingan umum khususnya dari segi aspek keselamatan awam.
- 1.2 Garis panduan ini dirangka secara menyeluruh dengan mengambil kira kaedah kebolehlaksanaan yang lebih mudah dan efisien, sekaligus menjaga kepentingan industri sejajar dengan matlamat serta visi Kerajaan Negeri Selangor dalam arus pembangunan dan perkembangan teknologi perkhidmatan rangkaian komunikasi untuk mencapai status Negeri Pintar (*Smart State*) menjelang tahun 2025.
- 1.3 Garis panduan ini adalah terpakai bagi semua jenis menara pemancar di atas tanah dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas bangunan, struktur multi-fungsi serta lain-lain jenis struktur komunikasi.



2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Ke-6 Tahun 2018 pada 28 Februari 2018, telah bersetuju bagi sebarang permohonan baharu untuk pembinaan dan pembaharuan permit menara/struktur komunikasi adalah melalui satu syarikat usahasama yang akan bertindak sebagai **Penyelaras Utama** atau **Lead Coordinator**. Keputusan ini juga selaras dengan *Management Service Agreement (MSA)* yang telah ditandatangani di antara Konsortium Jaringan Selangor Sdn. Bhd. (KJS) dan Kerajaan Negeri Selangor pada 17hb Disember 1999 dan 25hb April 2018.
- 2.2 Kerajaan Negeri Selangor telah memutuskan agar Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor yang telah diluluskan pemakaiannya pada 16 Ogos 2017 dan mula berkuatkuasa mulai 1 Januari 2018 dikaji semula bagi memperkenalkan peranan Penyelaras Utama yang selepas ini dikenali sebagai *One Stop Agency (OSA)* yang bertindak sebagai pihak yang mengemukakan (*submission*) permohonan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS).
- 2.3 OSA disarankan untuk melantik Juru Perunding selaku panel yang akan menyediakan semua keperluan dalam penyediaan pelan susunatur, pelan reka bentuk, perincian spesifikasi struktur, Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan lain-lain dokumen yang diperlukan oleh pihak agensi yang terlibat. Walau bagaimanapun, pihak NFP juga mempunyai pilihan sekiranya tidak mahu menggunakan perkhidmatan panel jururunding daripada OSA.

Rajah 1: Peranan One Stop Agency (OSA)



- Mengemukakan dokumen kepada OSA
- Membuat saringan (menepati syarat-syarat PBT, kecukupan dokumen yang dikemukakan oleh pemohon)
- Menerima, memproses dan membuat keputusan lulus/tolak terhadap permohonan yang dikemukakan oleh OSA
- Memastikan permohonan mematuhi senarai semak permohonan dan garis panduan yang ditetapkan
- Memastikan tiada konflik antara pihak NFP dan pembina struktur
- Bertanggungjawab mengemukakan permohonan KM yang telah lengkap kepada pihak OSC dan Jabatan Bangunan (permohonan permit sementara bangunan) di PBT
- Bekerjasama dengan Jabatan Perancang PBT di dalam mengendalikan proses rundingan dengan penduduk (jika ada bantahan diterima terhadap permohonan yang dicadangkan)
- Mengemukakan permohonan mendapatkan pajakan/LPS kepada PTGS/PTD selepas kelulusan KM pendirian bangunan tempoh terhad/permit sementara bangunan yang diperolehi daripada PBT
- Penyelaras dan pihak yang mengemukakan permohonan bagi pembaharuan KM tempoh terhad/permit sementara bangunan/LPS atau pajakan
- Menjalankan proses Audit Tapak

*Dalam menjalankan peranan sebagai **Penyelaras Utama atau Lead Coordinator**, OSA hendaklah melaksanakan peranannya dengan telus khususnya dalam menyelaraskan antara pihak Network Facilities Provider (NFP) agar tiada berlakunya isu berat sebelah (biased) semasa penentuan lokasi*



3.0 UNDANG-UNDANG / DASAR YANG TERLIBAT

- 3.1 Setiap perancangan dan pembangunan kemudahan infrastruktur awam seperti menara pemancar dan struktur sistem pemancar komunikasi di semua kawasan seliaan PBT di Negeri Selangor hendaklah tertakluk kepada undang-undang semasa serta perlu menekankan elemen keselamatan kepada penduduk setempat.

- 3.2 Subseksyen 2(1) Akta 172, mentafsirkan pemajuan sebagai menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan “memajukan” hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.

- 3.3 Berdasarkan kepada peruntukan subseksyen 19(1) Akta 172, tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya. Selain itu, subseksyen 21(1) Akta 172 juga memperuntukan, sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang berkenaan dengan suatu pemajuan hendaklah dibuat kepada pihak berkuasa perancang tempatan dan hendaklah dalam bentuk dan hendaklah mengandungi butir-butir dan disertakan dengan dokumen, pelan, dan fi yang ditetapkan.

- 3.4 Berdasarkan kepada subseksyen 19(1) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986, Suatu permit sementara bagi suatu tempoh terhad boleh dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan.

3.5 Secara dasarnya, Garis Panduan Pembinaan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor 2019 adalah berpandukan kepada akta-akta, undang-undang kecil, garis panduan dan keputusan-keputusan Kerajaan Negeri (MMKN) seperti berikut:

- Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172];
- Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56];
- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133];
- Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171];
- Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 [Akta 588];
- *Civil Aviation Act* 1969;
- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986;
- Kaedah-Kaedah Tanah Selangor 2003;
- *Technical Standard and Infrastructure Requirements (TSIR) – Radiocommunication Network Infrastructure (External)* (Doc Bo: MTSFB 001:2009)
- Peraturan-Peraturan Komunikasi dan Multimedia (Perlesenan) 2000;
- Garis Panduan Pembinaan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Telekomunikasi di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, April 2002;
- Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Telekomunikasi di Negeri Selangor 2018;

4.0 KRITERIA UMUM PERANCANGAN

4.1 Prinsip-Prinsip Asas

- 4.1.1 Pembinaan menara pemancar komunikasi yang didirikan di bawah kategori satu (1) yang dinyatakan di dalam Jadual 1 (a) sama ada di atas tanah rizab kerajaan atau hakmilik individu perlu mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang C(1) daripada PBT;
- 4.1.2 Memastikan setiap permohonan pembinaan menara pemancar dan struktur sistem pemancar komunikasi dikemukakan kepada *One Stop Agency (OSA)* dan mendapat kelulusan PBT;
- 4.1.3 OSA sebagai penyelaras utama berperanan untuk membantu pihak penyedia kemudahan rangkaian (NFP) dalam perancangan pembinaan menara pemancar dan struktur sistem pemancar komunikasi dengan memaksimumkan penggunaan sedia ada yang telah mempunyai kelulusan dengan memperuntukkan penambahan pemasangan antena dan pemancar baru;
- 4.1.4 Menggalakkan pihak penyedia kemudahan rangkaian (NFP) berkongsi kemudahan menara di satu lokasi;
- 4.1.5 Menggalakkan pendekatan reka bentuk yang kreatif, mesra alam dan mempunyai nilai-nilai estetika;
- 4.1.6 Meminimumkan peletakan lokasi kemudahan di kawasan-kawasan yang ketara sehingga menjejaskan kualiti pemandangan (skyline) sesebuah bandar; dan
- 4.1.7 Mengutamakan tahap keselamatan penduduk awam setempat.

Jadual 1: Keperluan Proses dan Prosedur Permohonan Mengikut Kategori Menara/Struktur Pemancar Komunikasi

Kategori Menara/Struktur Pemancar Komunikasi	Penerangan	Jenis dan Contoh	Proses/Prosedur Permohonan
1. MENARA PEMANCAR KOMUNIKASI	Menara satu fungsi dan menara yang mempunyai ciri-ciri estetika (sekiranya perlu).	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Monopole</i> 2. <i>Monopole tree</i> 3. Menara kekisi berkaki tiga (<i>three-legged lattice tower</i>) 4. Menara kekisi berkaki empat (<i>four legged lattice tower</i>) 5. <i>Mast</i> dan lain-lain 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Public Engagement 2. KM Pendirian Bangunan (Tempoh Terhad) dan Permit Sementara Bangunan 3. LPS dan Pajakan (bagi tanah rizab kerajaan sahaja)
2. STRUKTUR PEMANCAR KOMUNIKASI MULTI-FUNGSI	Struktur pemancar komunikasi yang dibina dengan tujuan untuk diintegrasikan dengan fungsi yang lain.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lampu limpah multi-fungsi 2. Lampu jalan multi-fungsi 3. <i>Smart pole</i> dan lain-lain 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Permit Sementara Bangunan 2. LPS dan Pajakan (bagi tanah rizab kerajaan sahaja)
3. STRUKTUR PEMANCAR KOMUNIKASI MUDAH ALIH (PORTABLE BTS)	Perletakan struktur pemancar komunikasi jenis ini adalah bagi tujuan menutup kelompongan atau menambahbaik liputan atau kapasiti rangkaian komunikasi secara sementara: <ol style="list-style-type: none"> i. Sebelum menara atau struktur pemancar komunikasi kekal dapat dibina; ii. Bagi sesuatu acara, sambutan, majlis atau keraian; atau iii. Bagi tujuan bantuan bencana. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Portable BTS (mast)</i> 2. <i>Portable BTS (monopole)</i> 	Permit Sementara Bangunan
4. STRUKTUR PEMANCAR KOMUNIKASI ATAS BANGUNAN	"Bangunan" termasuklah apa-apa rumah, pondok, bangsal atau kepungan beratap, samada digunakan bagi kediaman manusia atau selainnya (seperti industri dan komersial).	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Unipole</i> 2. <i>Pole</i> 3. <i>Boom</i> dan lain-lain 	Permit Sementara Bangunan
5. STRUKTUR PEMANCAR KOMUNIKASI ATAS BINAAN	"Binaan atau struktur sementara" termasuklah apa-apa tembok, pagar, pelantar, pementasan, get, tiang, pilar, paling, bingkai, papan dendeng, tempat lancar, limbungan, dermaga, tembok sambut, jeti, pentas mendarat, atau jambatan, atau apa-apa binaan, tupang atau asas yang	Struktur pemancar komunikasi yang dibina atau dipasang secara tumpangan atau penambahan pada: <ul style="list-style-type: none"> • Pintu gerbang • Tangki air • Menara 	Permit Sementara Bangunan

Kategori Menara/Struktur Pemancar Komunikasi	Penerangan	Jenis dan Contoh	Proses/Prosedur Permohonan
	berkaitan dengan yang tersebut di atas. Binaan atau struktur sementara tersebut amnya perlu dipinda atau diubahsuai bagi membolehkan tumpangan atau penambahan struktur pemancar komunikasi.	muazin • Tiang bendera • Tiang CCTV • <i>Pilar</i> • Lampu isyarat • Lampu jalan • Lampu limpah • Papan tanda • Papan iklan (<i>billboard</i>) dan lain-lain	
6. STRUKTUR PEMANCAR KOMUNIKASI BERGERAK (CELLULAR ON WHELLS)	Perletakan struktur pemancar komunikasi di sesuatu tapak adalah bagi tujuan menutup kelopongan atau menambahbaik liputan atau kapasiti rangkaian komunikasi sementara: i. Sebelum menara atau struktur pemancar komunikasi kekal dapat dibina;	1. <i>Cellular on wheels (COW)</i> 2. <i>Mobile Cellular Vehicle (MCV)</i>	Permit Sementara Bangunan <i>Bagi acara, sambutan, majlis atau keraian, bantuan bencana, boleh dikecualikan permohonan permit sementara.</i>

Jadual 2: Kategori Menara/Struktur Pemancar Komunikasi dan Peringkat Permohonan

Peringkat Permohonan	Kategori Menara/Struktur Sistem Pemancar Komunikasi						
	1		2	3	4	5	6
	Tanah Milik	Tanah Rizab Kerajaan					
PERINGKAT 1							
<i>Public Engagement (PBT & OSA)</i>	✓	✓	X	X	X	X	X
PERINGKAT 2							
a. KM Pendirian Bangunan (Tempoh Terhad) (Jabatan Perancang, PBT) * Tempoh masa 42 hari	✓	✓	X	X	X	X	X
b. Permit Sementara Bangunan (Jabatan Bangunan, PBT) * Tempoh masa 35 hari	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PERINGKAT 3							
Pajakan/LPS (PTGS & PTD) * Tempoh masa 30 hari	X	✓	✓	X	X	X	X



Foto 1: Contoh Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi



Menara kekisi berkaki empat (four-legged lattice tower)



Menara kekisi berkaki tiga (three-legged lattice tower)



Monopole tree



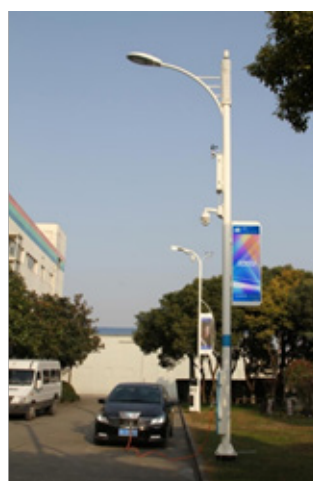
Monopole



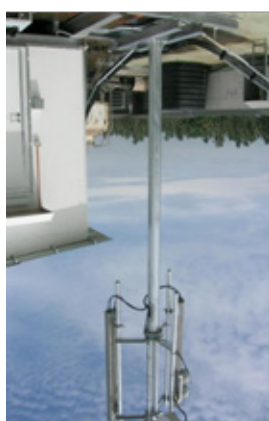
Lampu limbah Multi-fungsi



Lampu jalan Multi-fungsi



Smart Pole



Boom (Tripod / Bipod)



Unipole



Mast






Portable BTS



Cellular on wheels (COW)

4.2 Penglibatan Penduduk

- 4.2.1 Berdasarkan maklum balas yang diterima oleh PBT sepanjang memproses permohonan bagi mendirikan menara pemancar dan struktur sistem pemancar komunikasi, terdapat banyak bantahan yang diterima daripada penduduk.
- 4.2.2 Hal ini secara tidak langsung memberi kesan kepada kelancaran proses di PBT semasa memberikan kelulusan kepada pihak pemohon. Justeru, proses rundingan atau '*public engagement*' bersama penduduk ini harus dikendalikan bersama Jabatan Perancang PBT dan agensi-agensi yang berkaitan (jika ada bantahan diterima terhadap permohonan yang dicadangkan).

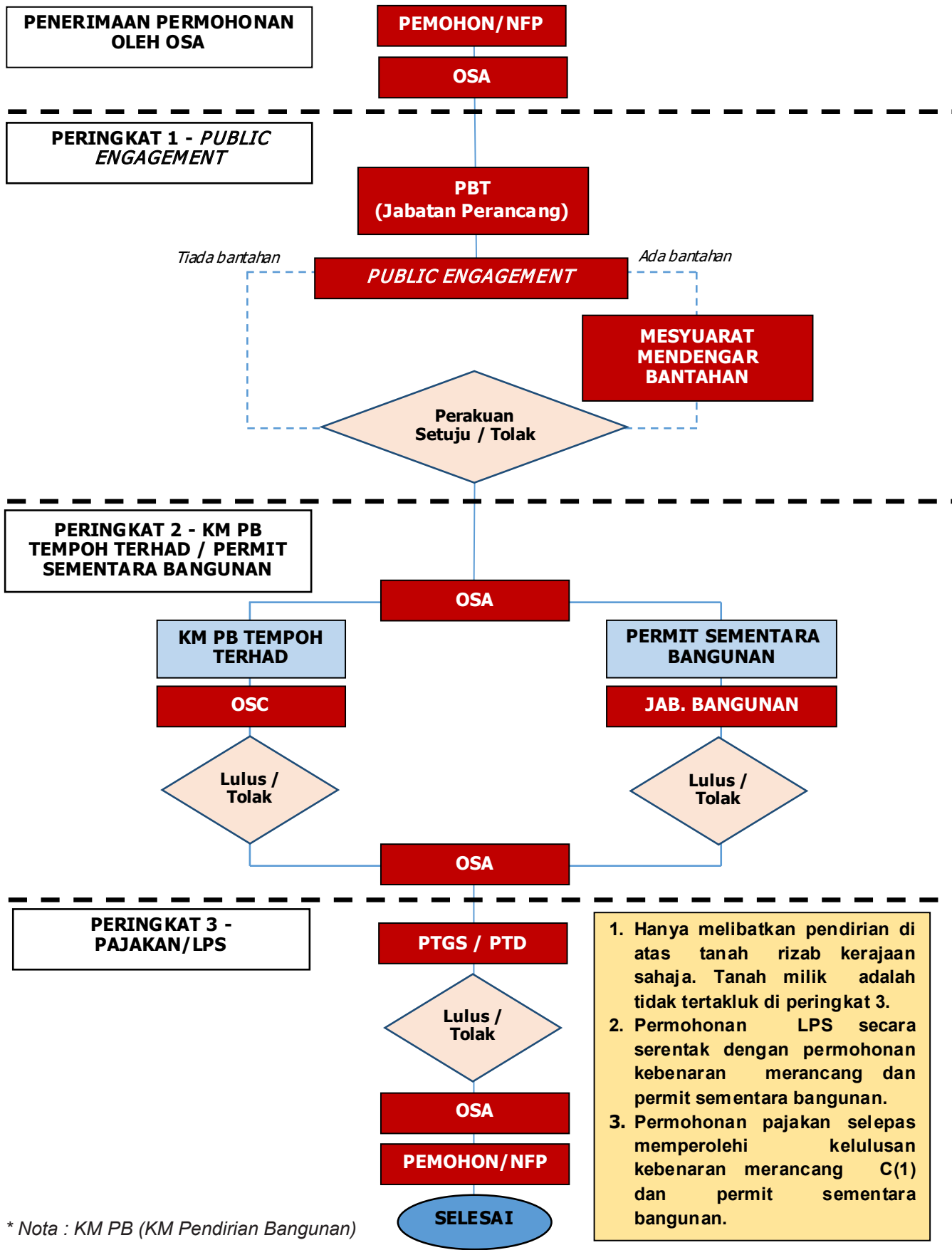


5.0 PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (TEMPOH TERHAD) DAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN BAGI MENARA PEMANCAR KOMUNIKASI DI ATAS TANAH RIZAB KERAJAAN/TANAH MILIK

5.1 PERINGKAT 1 - *PUBLIC ENGAGEMENT*

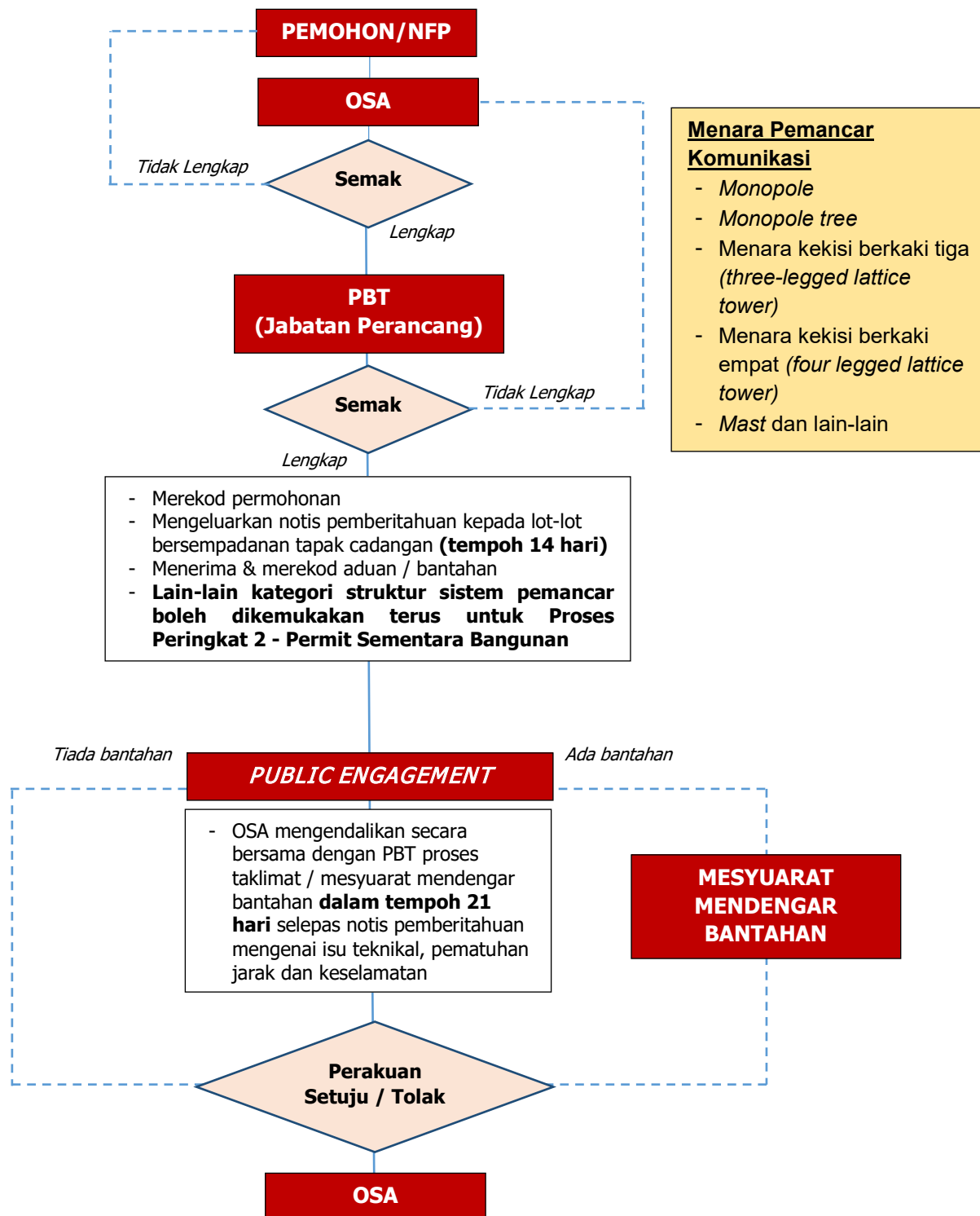
- 5.1.1 Pihak OSA dan PBT dipertanggungjawabkan untuk melaksanakan proses ***public engagement*** bersama penduduk. PBT akan mengeluarkan notis pemberitahuan kepada lot-lot bersempadanan tapak cadangan dalam **tempoh 14 hari** selepas menerima permohonan daripada OSA. **Mesyuarat Mendengar Bantahan Penduduk** akan diadakan dalam **tempoh 21 hari** selepas notis pemberitahuan tamat sekiranya terdapat bantahan diterima **dalam tempoh notis pemberitahuan. Taklimat/sesi mendengar bantahan hanya dibuat untuk aduan selain daripada isu radiasi sahaja.**
- 5.1.2 Setelah semua syarat dan keperluan dipenuhi, Jabatan Perancang PBT akan mengeluarkan surat perakuan persetujuan/penolakan permohonan kepada OSA.
- 5.1.3 Peringkat ini hanya melibatkan permohonan Kebenaran Merancang (Tempoh Terhad) Kategori Menara:
- i. **Menara Pemancar Komunikasi**
 - *Monopole;*
 - *Monopole tree;*
 - Menara kekisi berkaki tiga (*three-legged lattice tower*);
 - Menara kekisi berkaki empat (*four legged lattice tower*); dan
 - *Mast* dan lain-lain.
- 5.1.4 Lain-lain kategori struktur sistem pemancar boleh dikemukakan terus ke Jabatan Bangunan, PBT bagi permohonan Permit Sementara Bangunan (**Rujuk Jadual 1 dan 2**).

Rajah 2: Tatacara Keseluruhan Proses Permohonan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di atas Tanah Rizab Kerajaan/Tanah Milik



* Nota : KM PB (KM Pendirian Bangunan)

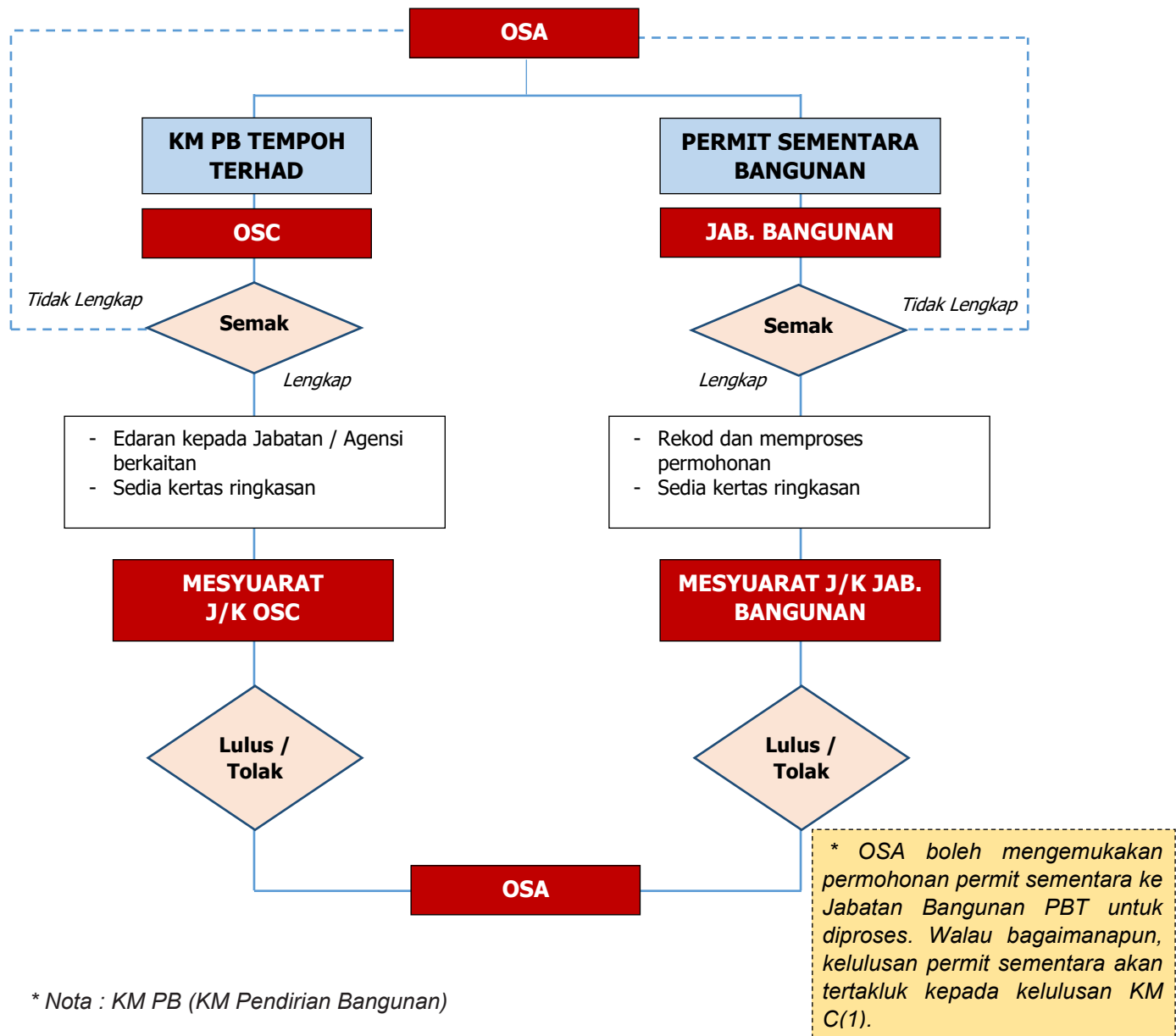
Rajah 3: Carta Alir Proses Peringkat 1 - Public Engagement



5.2 PERINGKAT 2 - KEBENARAN MERANCANG PENDIRIAN BANGUNAN TEMPOH TERHAD/PERMIT SEMENTARA BANGUNAN

- 5.2.1 OSA perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang pendirian bangunan (tempoh terhad) mengikut keperluan senarai semak kepada Unit OSC di PBT. Tatacara proses dan dokumen-dokumen yang perlu dikemukakan adalah sebagai mana pelaksanaan OSC 3 *Plus* di bawah kategori projek skala kecil di mana tempoh bagi mendapatkan **kelulusan kebenaran merancang C(1) tidak melebihi daripada 42 hari**.
- 5.2.2 Setelah semua syarat dan keperluan dipatuhi, permohonan akan dibentangkan ke Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) di PBT untuk dipertimbangkan.
- 5.2.3 **Cadangan pemberian kebenaran merancang (tempoh terhad) selama setahun dan diperbaharui setiap tahun.** (mengguna pakai pendekatan proses semasa yang diamalkan oleh MBPJ)
- 5.2.4 Di peringkat ini, OSA juga boleh mengemukakan permohonan permit sementara bangunan ke Jabatan Bangunan PBT untuk diproses. Walau bagaimanapun, **kelulusan permit sementara bangunan** hanya boleh dikeluarkan **setelah kelulusan kebenaran merancang C(1)** diberikan.
- 5.2.5 Bagi pembinaan menara dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas **tanah milik** kategori kegunaan **tanah pertanian**, **proses tukar syarat nyata tanah perlu dikecualikan**.
- 5.2.6 Kategori Struktur Sistem Pemancar yang perlu dikemukakan untuk proses kebenaran merancang pendirian bangunan (tempoh terhad)/permit sementara bangunan adalah merujuk kepada **Jadual 1: Keperluan Proses dan Prosedur Permohonan Mengikut Kategori Menara dan Struktur Pemancar Komunikasi**.

Rajah 4: Carta Alir Proses Peringkat 2 - Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan (Tempoh Terhad)/Permit Sementara Bangunan.



- 5.2.7 Semua pembinaan Menara pemancar dan struktur sistem pemancar komunikasi hendaklah mematuhi syarat asas iaitu jarak minimum antara struktur dan sisi bangunan terdekat seperti jadual berikut:

Jadual 3: Jarak Minimum Antara Struktur dan Sisi Bangunan Terdekat

Jenis Bangunan	Jarak Minimum Antara Struktur Pemancar Sisi Bangunan Yang Terdekat	
	Ketinggian Menara Kurang Dari (<) 45m	Ketinggian Menara Melebihi (>) 45m Ke atas
Kediaman	20m	30m
Komersial	10m	15m
Industri	5m	10m
Institusi	30m	40m

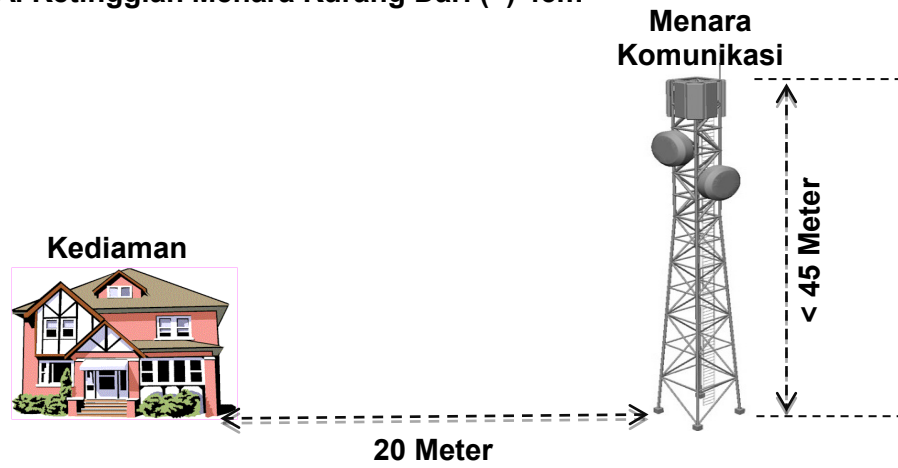
Sumber : *Garis Panduan Pembinaan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Telekomunikasi di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, April 2002 (KPKT).*

***Nota:**

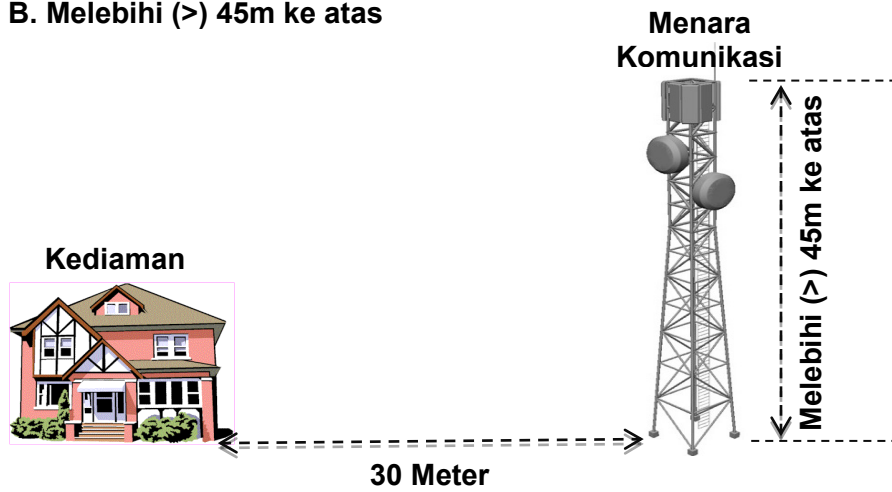
1. Ukuran jarak minimum di atas adalah untuk memastikan keselamatan fizikal (contohnya risiko perkakas terjatuh). Ianya bukanlah jarak bagi keselamatan sinaran radiasi frekuensi daripada peralatan komunikasi yang dipasang pada menara tersebut kerana RF adalah rendah dan memenuhi piawaian 'Regulatory Framework on the Sharing of Radiocommunications Infrastructure' (Reg-R002), Jabatan Telekomunikasi Malaysia, 1hb Ogos 1998 serta disahkan oleh pihak Agensi Nuklear Malaysia (ANM) dan Badan Antarabangsa (ICNIRP);
2. Ukuran-ukuran jarak dalam jadual ini dikira antara tepi menara dan tepi bangunan; dan
3. Ukuran jarak dalam jadual ini tidak meliputi jarak menara dengan bangunan seperti kabin berdekatan menara yang merupakan sebahagian daripada sistem pemancar telekomunikasi.

Rajah 5: Jarak Minimum Menara/Struktur Daripada Kediaman

A. Ketinggian Menara Kurang Dari (<) 45m



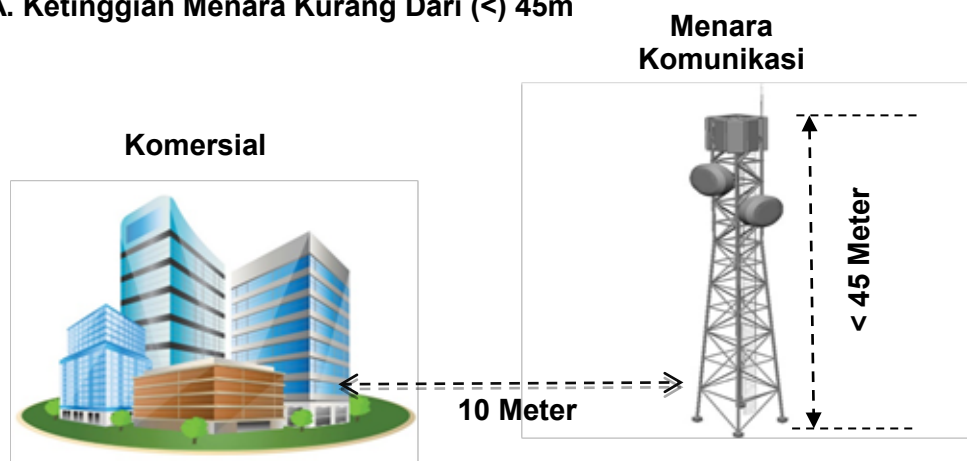
B. Melebihi (>) 45m ke atas



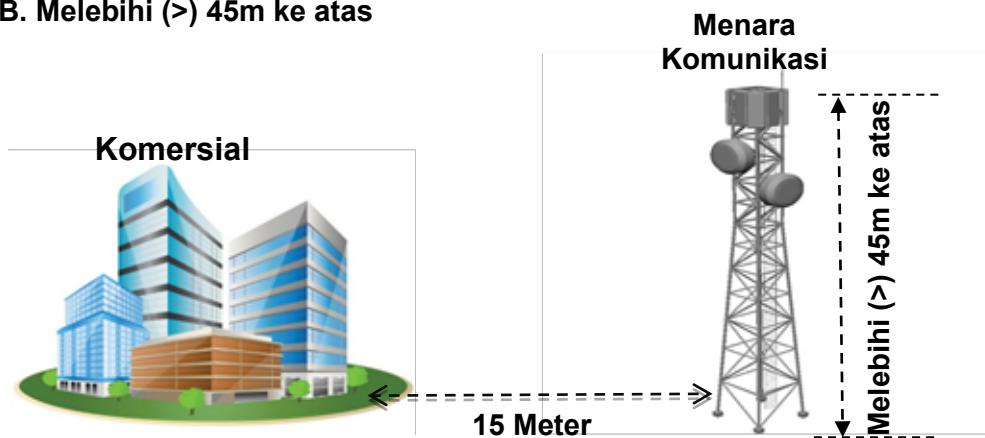


Rajah 6: Jarak Minimum Menara/Struktur Daripada Komersial

A. Ketinggian Menara Kurang Dari (<) 45m



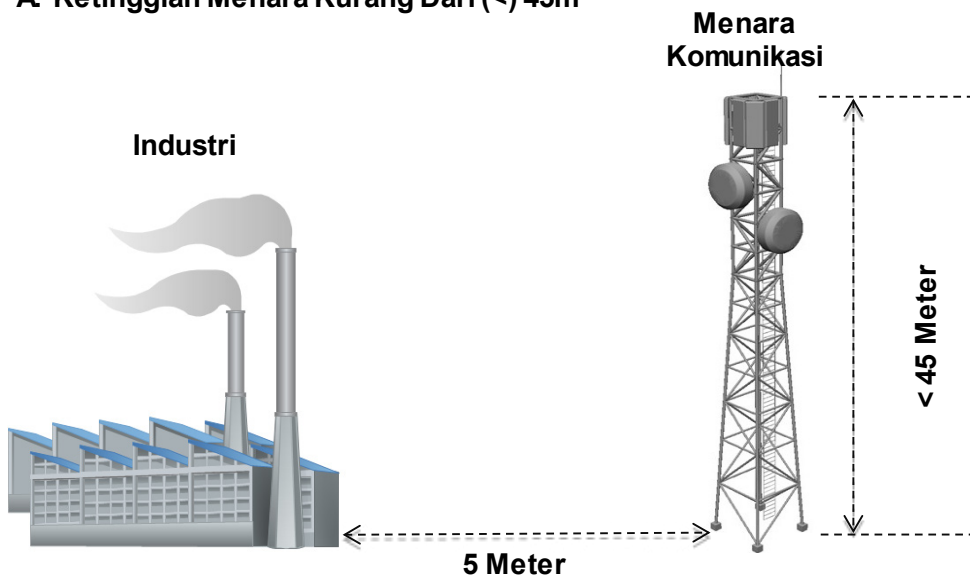
B. Melebihi (>) 45m ke atas



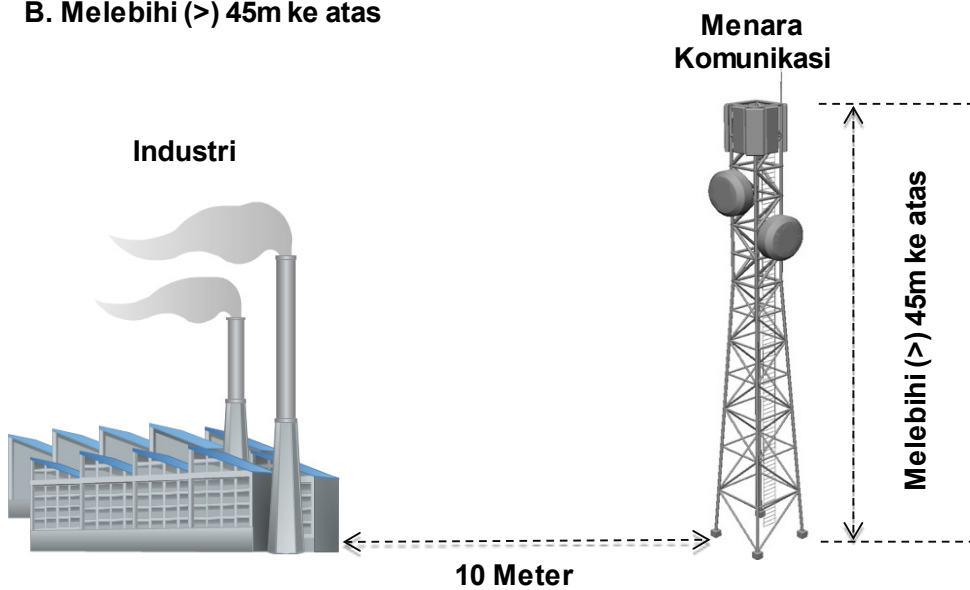


Rajah 7: Jarak Minimum Menara/Struktur Daripada Industri

A. Ketinggian Menara Kurang Dari (<) 45m

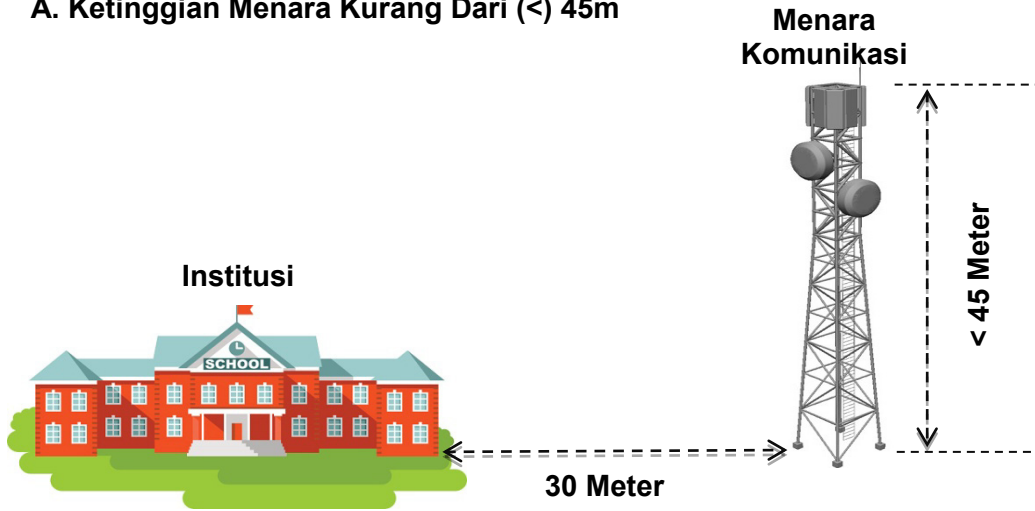


B. Melebihi (>) 45m ke atas

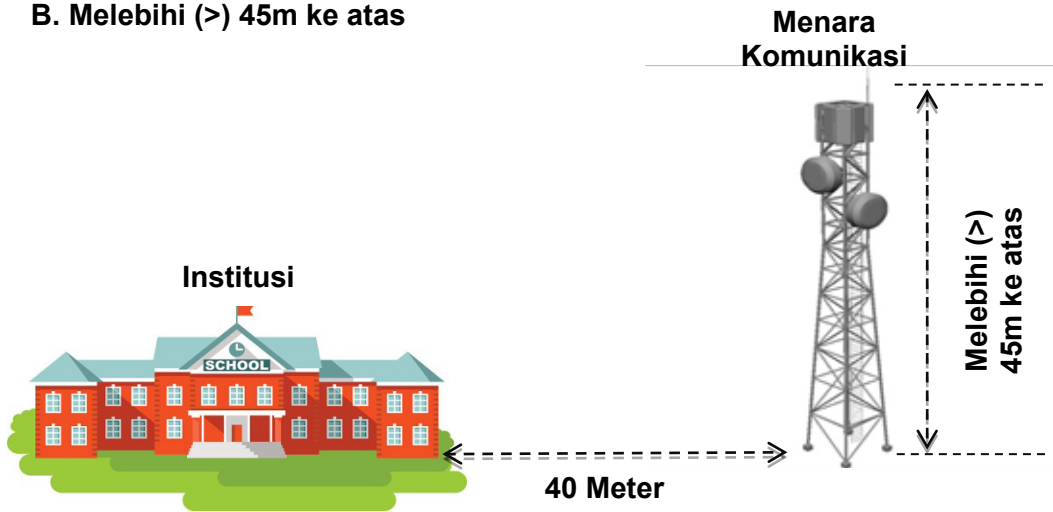


Rajah 8: Jarak Minimum Menara/Struktur Daripada Institusi

A. Ketinggian Menara Kurang Dari (<) 45m



B. Melebihi (>) 45m ke atas



Jadual 4: Senarai Semak Pengemukakan Permohonan Untuk Menara Komunikasi Di Atas Tanah - Peringkat Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan (Tempoh Terhad).

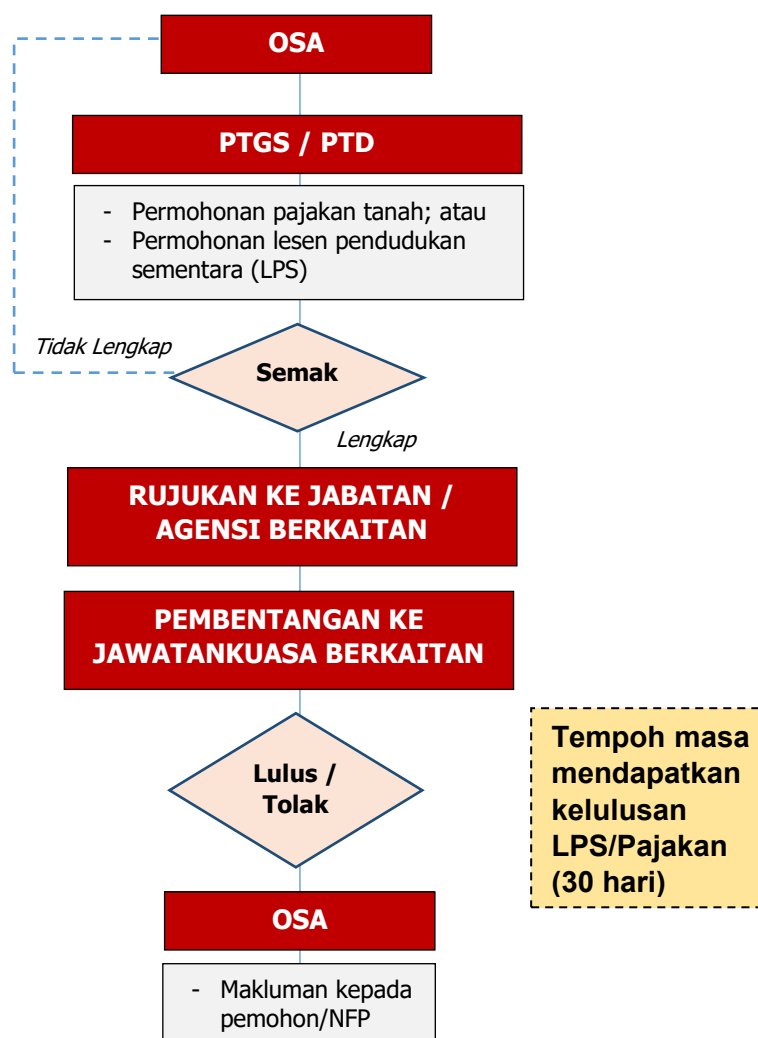
Bil.	Dokumen	Bil. Dokumen	Semakan
1.	Surat permohonan rasmi daripada <i>Principle Submitting Person (PSP)</i>	1	✓
2.	Borang A – Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan Am (KPPA) Negeri Selangor	1	✓
3.	Surat Sokongan Peringkat 1: <i>Public Engagement</i>	1	✓
4.	<p>Laporan LCP (Berdasarkan Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua)</p> <p>Kandungan Laporan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Konsep dan justifikasi pemajuan (tujuan, latar belakang dan justifikasi) Pelan lokasi dan pelan tapak (menunjukkan lokasi tapak dan kawasan sekitarnya) Butir-butir hak milik tanah dan sekatan Analisis keadaan semasa tapak (perihal tanah – gunatanah semasa, jarak minimum antara menara / struktur dengan sisi bangunan terdekat, saluran dan perparitan, infrastruktur – jalanraya, utiliti dan kemudahan awam) Cadangan Pemajuan Impak Cadangan Pemajuan Pematuhan dasar dan garis panduan yang berkaitan dengan menara dan struktur sistem pemancar komunikasi <p>Perkara-perkara yang perlu dilampirkan dalam Laporan (jika berkaitan):</p> <ol style="list-style-type: none"> Tandatangan Perancang Bandar / Arkitek / Jurutera bertauliah Salinan Sijil Ahli Korporat (Pertubuhan Perancang Malaysia/Pertubuhan Arkitek Malaysia/Lembaga Jurutera Malaysia) dan resit bayaran yuran keahlian terkini Salinan Sijil Perakuan Praktis (Lembaga Perancang Bandar Malaysia)/Arkitek/Jurutera bertauliah terkini Salinan surat perlantikan sebagai perunding Salinan geran atau hakmilik tanah (disahkan oleh Pentadbir Tanah) Salinan Carian Rasmi terkini (sah 6 bulan dari tarikh ia dikeluarkan) Power of Attorney (PA) – jika tiada nama pemilik baru dalam geran atau hakmilik tanah. PA perlu berdaftar dengan Mahkamah Tinggi/Pejabat Tanah Gambar tapak terkini – keadaan semasa tapak dan kawasan sekitar tapak 	3	✓
5.	Pelan Susunatur/Pelan Kejuruteraan/Pelan Jurukur/Pelan Struktur yang menunjukkan:	3	✓

Bil.	Dokumen	Bil. Dokumen	Semakan
	<p>a. Pelan kunci; b. Pelan lokasi, c. Pelan tapak;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi: parameter dan keluasan keseluruhan tapak yang digunakan bagi tujuan pembinaan struktur komunikasi termasuk peralatan sokongan seperti kabin dan pagar - Sempadan lot tapak cadangan di mana struktur telekomunikasi dibina, jalanraya dan lot-lot yang berdekatan - Jarak struktur komunikasi dengan dinding bangunan terdekat mengikut kategori permohonan - Komponen seperti laluan pejalan kaki, parit, longkang, sungai, pagar, pokok, papan tanda, papan iklan, utiliti seperti paip air, kabel elektrik dan sebagainya <p>Memasukkan pernyataan Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan (DOSH) di atas pelan susunatur seperti berikut: <i>“Pemaju dan kontraktor yang dilantik hendaklah memastikan keselamatan, kesihatan dan kebajikan orang-orang lain selain daripada pekerja yang mungkin tersentuh semasa aktiviti pemajuan dijalankan sebagaimana yang ditetapkan di bawah Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 serta Peraturan-peraturan yang dibuat dibawahnya dan Akta Kilang dan Jentera 1967 serta peraturan-peraturan yang dibuat dibawahnya, dan perlu menyediakan sumber bagi mencapai tujuan tersebut”</i></p>		
6.	Salinan dokumen perjanjian sewaan (bagi tanah milik)	1	✓
7.	Dokumen hakmilik Tanah/geran/sijil carian rasmi yang terkini	1	✓
8.	Cukai tanah terkini	1	✓
9.	Cukai taksiran terkini (jika berkaitan):	1	✓
10.	Dokumen dalam bentuk softcopy (CD)	1	✓
11.	Salinan resit bayaran fee permohonan KM	1	✓
12.	<p><i>Agensi yang perlu dirujuk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGNS)/Pejabat Tanah Daerah (PTD);</i> b. <i>Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM)*;</i> c. <i>Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM);</i> d. <i>Tenaga Nasional Berhad;</i> e. <i>Jabatan Kerja Raya/Jabatan Kejuruteraan PBT</i> f. <i>Lain-lain Jabatan atau Agensi mengikut keperluan.</i> <p><i>* Hanya melibatkan PBT yang mempunyai lapangan terbang di dalam kawasan pentadbirannya.</i></p>	1	✓

5.3 PERINGKAT 3 – PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS) ATAU PAJAKAN DI ATAS TANAH RIZAB KERAJAAN

- i. OSA perlu mengemukakan permohonan mendapatkan LPS di bawah seksyen 65, KTN secara serentak dengan permohonan kebenaran merancang dan permit sementara bangunan kepada PBPT; atau
- ii. OSA perlu mengemukakan permohonan mendapatkan pajakan di bawah seksyen 63, KTN kepada PTGS/PTD selepas memperolehi kelulusan kebenaran merancang C(1) dan permit sementara bangunan daripada PBT; dan
- iii. Tatacara dan syarat kelulusan LPS atau pajakan adalah tertakluk kepada pekeliling yang dikeluarkan oleh pihak Pejabat Tanah Dan Galian Selangor (PTGS).

Rajah 9: Carta Proses Peringkat 3 - Permohonan Pajakan/Lesen Pendudukan Sementara (LPS) Bagi Tanah Rizab



6.0 PROSES PERMOHONAN PERMIT BANGUNAN SEMENTARA BAGI PEMBINAAN MENARA PEMANCAR DAN STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI

6.1 Menara Di Atas Tanah

6.1.1 Dokumen-Dokumen dan Borang Permohonan

- i. Semua pelan yang dikemukakan mesti ditandatangani oleh Pemilik Tanah, Pemilik Struktur, Jurutera Perunding dan Juru Ukur Tanah Berlesen. Pemaju tidak dibenarkan menandatangani pelan bagi pihak pemilik harta.
- ii. Semua permohonan permit bagi pembinaan semua jenis menara di atas tanah masih lagi menguna pakai Garis Panduan Pembinaan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Telekomunikasi di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, 2002 (KPKT).
- iii. Dokumen-dokumen yang perlu dikemukakan kepada OSA adalah seperti berikut:

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Salinan surat kelulusan Kebenaran Merancang C(1)
2.	Cetakan Pengesahan Borang T "Online" Jabatan Bangunan PBT yang berkaitan
3.	Pelan (Pelan Kunci, Pelan Tapak, Pelan Lokasi dan Pelan Struktur) (Disahkan oleh Jurutera yang bertauliah)
4.	Laporan Jurutera (Rekabentuk Struktur, Laporan Penyiasatan Tapak dan Tapak Asas Menara)
5.	Surat ulasan daripada Suruhanjaya Komunikasi & Multimedia Malaysia (SKMM)
6.	Borang A (PBT) Akta 133
7.	Perjanjian Sewa Tenancy/Surat Tawaran (Persetujuan antara Pemilik dan Penyewa)
8.	Insuran Perlindungan Liabiliti Awam (Tempoh Masa Sah Setahun)



Bil.	Jenis Dokumen
9.	Dokumen Hakmilik Tanah/Geran/Carian Rasmi/Cukai Tanah terkini yang telah dijelaskan
10.	Surat ulasan rekabentuk struktur oleh PBT (Jabatan Kejuruteraan)

6.2 Struktur Sistem Pemancar Multi-Fungsi

6.2.1 Kriteria Dan Syarat-Syarat Pembinaan

- i. Sebarang kerja pendirian Struktur Multi-Fungsi hendaklah selepas kelulusan Permit Sementara dan kelulusan Pelupusan Tanah diperolehi.
- ii. Walaubagaimanapun, sekiranya pihak pemaju berkehendakan untuk memulakan kerja pendirian struktur menara sebelum kelulusan pelupusan tanah diperolehi ia akan tertakluk kepada pertimbangan oleh pihak PBT masing-masing.
- iii. Syarat-syarat pembinaan ialah seperti berikut:
 - a. Struktur Multi-Fungsi Di Atas Tanah Milik Persendirian / Syarikat / Tanah Rizab / Tanah Kerajaan
 - Ketinggian maksimum bagi struktur pemancar lampu limbah "Multi-Fungsi" adalah tidak melebihi 24 meter. (kecuali lampu jalan PBT);
 - Rekabentuk yang hendak dibina mesti mengambil kira ciri-ciri estetika dan tersusun yang dikehendaki oleh PBT berkenaan;
 - Ukuran Jarak minimum struktur pemancar "Multi-Fungsi" adalah Lima (5) Meter dari sisi bangunan terdekat. Menggunakan pakai ukuran jarak jenis bangunan industri;
 - Kelulusan dari segi rekabentuk dan permit pembinaan hendaklah meminimalkan atau penggunaan antenna dan microwave daripada atau penggunaan tidak melebihi - **(Antenna - 9 unit, < 3.0m) dan (Microwave Disc – 3 unit (Ø 0.6m); dan**



- Bagi pembinaan seperti yang disebutkan diatas, ulasan hendaklah diperolehi terlebih dahulu dari segi reka bentuk daripada Jabatan Kejuruteraan (PBT) .

b. Struktur Multi-Fungsi (Lampu Jalan PBT)

- Ketinggian maksimum 18 meter termasuk peralatan Antenna;
- Menjaga nilai estetika struktur lampu jalan sedia ada; dan
- Struktur lampu jalan yang hendak dibina hendaklah mengikut ciri-ciri lampu jalan sedia ada yang telah ditetapkan bagi menjaga keseragaman.

6.2.2 Dokumen-Dokumen dan Borang Permohonan

i. **Struktur Multi-Fungsi Di Atas Tanah Milik Persendirian/Syarikat/Tanah Rizab/Tanah Kerajaan**

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Cetakan Pengesahan Borang T "Online" Jabatan Bangunan PBT yang berkaitan.
2.	Pelan (Pelan Kunci/Pelan Tapak/Pelan Lokasi Dan Rekabentuk Struktur)- disahkan oleh orang yang bertauliah
3.	Laporan Jurutera (Rekabentuk Struktur Dan Peralatan)
4.	Perjanjian Sewa/Surat Tawaran
5.	Surat ulasan daripada Suruhanjaya Komunikasi & Multimedia Malaysia (SKMM)
6.	Surat ulasan Rekabentuk Struktur Oleh PBT (Jabatan Kejuruteraan)
7.	Insuran Perlindungan Liabiliti Awam (Tempoh Masa Sah Setahun)
8.	Borang A (PBT) Akta 133
9.	Dokumen Hakmilik Tanah/Geran/Carian Rasmi/Cukai Tanah Terkini Yang Telah Dijelaskan

ii. Struktur Multi-Fungsi (Lampu Jalan PBT)

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Cetakan Pengesahan Borang T "Online" Jabatan Bangunan PBT yang berkaitan
2.	Pelan (Pelan Kunci, Pelan Tapak/Pelan Lokasi dan Rekabentuk Struktur)
3.	Laporan Jurutera (Rekabentuk Struktur dan Peralatan)
4.	Ulasan dari Suruhanjaya Komunikasi Multimedia Malaysia (SKMM)
5.	Insuran Perlindungan Liabiliti Awam (Tempoh Masa Sah Setahun)
6.	Borang A (PBT) Akta 133
7.	Ulasan Rekabentuk struktur oleh PBT (Jabatan Kejuruteraan)
8.	Perjanjian Sewa/Surat Tawaran PBT

6.3 Struktur Sistem Pemancar Atas Bangunan - (Roof Top)

6.3.1 Kriteria Pembinaan

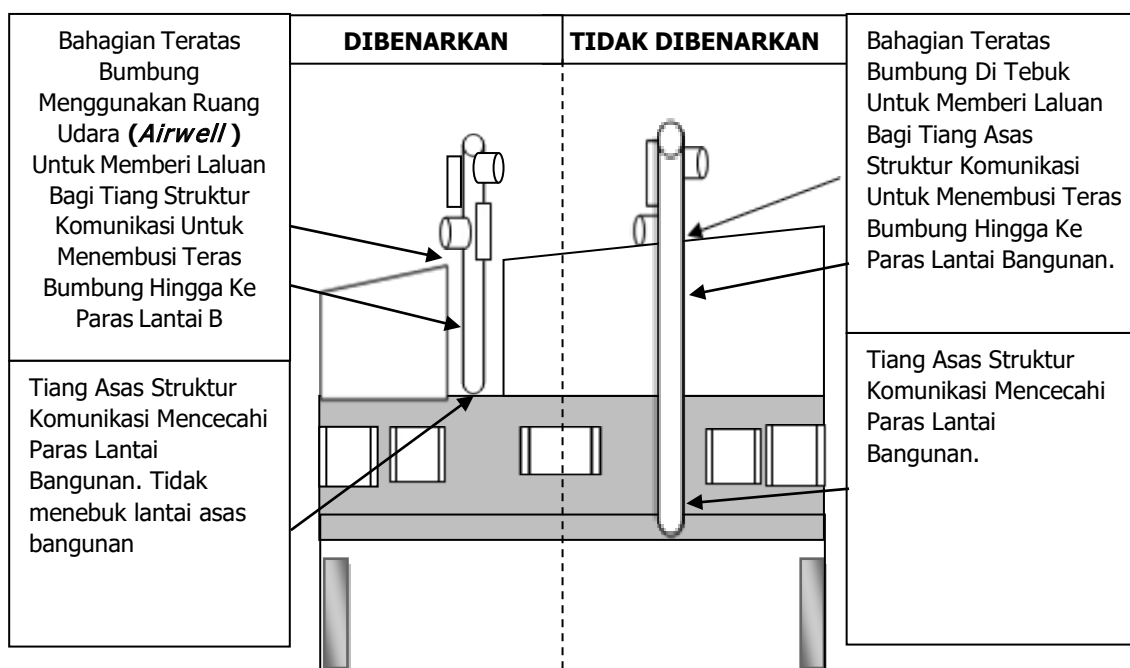
- i. Syarat asas yang perlu dipatuhi bagi pembinaan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi Atas Bangunan pelbagai jenis adalah:
 - a. Ketinggian struktur komunikasi tidak boleh melebihi separuh ketinggian permukaan tampak bangunan atau 12 meter, yang mana lebih rendah;
 - b. Warna struktur perlu seragam atau selaras dengan warna keseluruhan tampak bangunan. Pembinaan struktur hendaklah mengambil kira serta memelihara ciri-ciri estetika bangunan berkenaan;
 - c. Dicadangkan perlu kod warna pada peralatan untuk setiap syarikat komunikasi;
 - d. Syarat Asas bagi jenis atas bumbung bangunan (**punch through**):



- Maksimum lima (5) unit menara komunikasi di atas 1 unit kedai pejabat.
- Lokasi pemasangan adalah di separuh (50%) belakang bangunan.
- Pembinaan yang melibatkan penebukan dibumbung mesti menggunakan struktur *unipole* dan *minimast* sahaja.
- Pembinaan yang melibatkan penebukan bumbung mesti menetapkan jarak minimum 10 Meter ke sisi bangunan kediaman.

e. **Bagi pembinaan dalam kawasan Majlis Bandaraya Petaling Jaya, struktur pemancar atas bangunan jenis teres adalah tidak dibenarkan. Pembinaan hanya dibenarkan di atas bangunan jenis sesebuah (*free standing*) sahaja.**

- Pembinaan struktur dari lantai tingkat teratas bangunan menembusi bumbung (*punch through*) yang **DIBENARKAN** dan **TIDAK DIBENARKAN** adalah seperti rajah di bawah:



f. Surat Aku Janji hendaklah disertakan sekiranya berlaku aduan untuk pihak Syarikat Komunikasi bertanggungjawab ke atas struktur tersebut.

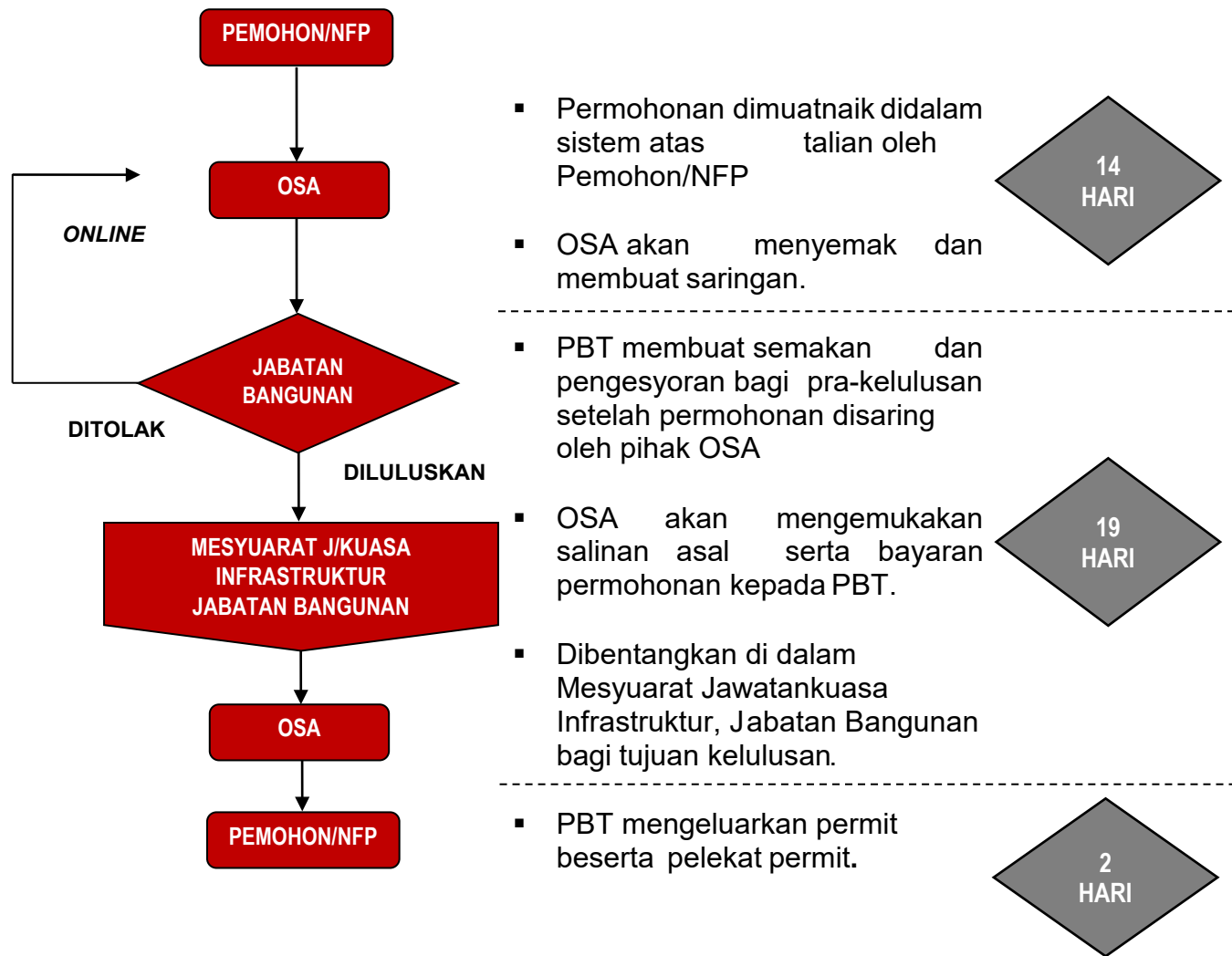




- g. Semua permohonan permit bagi pembinaan Struktur Pemancar Sistem Komunikasi masih mengguna pakai Garis Panduan Pembinaan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Telekomunikasi di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, 2002 (KPKT). Dokumen-dokumen yang perlu dikemukakan adalah seperti berikut:

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Cetakan Pengesahan Borang T "Online" yang telah mendapat Pra-Kelulusan dari Jabatan Bangunan PBT
2.	Pelan (Pelan Kunci, Pelan Tapak, Pelan Lokasi Dan Pelan Struktur)
3.	Laporan Jurutera (Rekabentuk Struktur, Laporan Penyiasatan Tapak Dan Tapak Asas Menara)
4.	Perjanjian Sewa/Surat Tawaran (Persetujuan Antara Pemilik Dan Penyewa)
5.	Surat ulasan Jabatan Bomba & Penyelamat (*Hanya Bagi Pembinaan Yang Melibatkan Pengubahsuaian Bilik)
6.	Surat ulasan Suruhanjaya Komunikasi Multimedia Malaysia (SKMM)
7.	Insuran Perlindungan Liabiliti Awam (Tempoh Masa Sah Setahun)
8.	Borang A (PBT) (Akta 133)
9.	Surat Perakuan Kekukuhan Struktur Bangunan Dari Jurutera Bertauliah
10.	Salinan Cukai Taksiran Terkini Yang Telah Dijelaskan

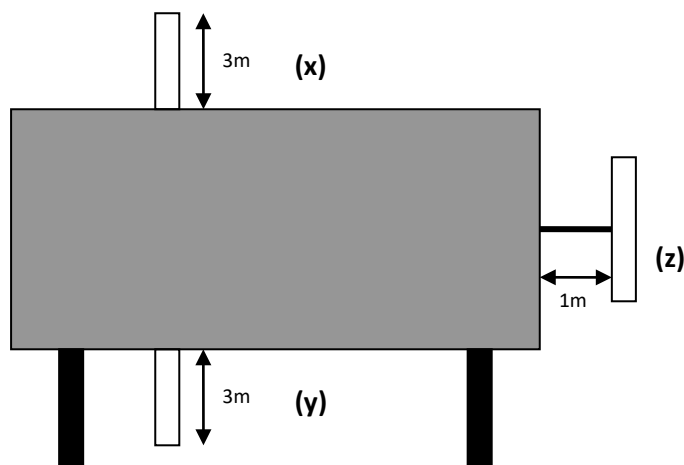
Rajah 10: Carta Alir Kerja Permohonan Permit Struktur Sistem Pemancar Atas Bangunan



6.4 Struktur Sistem Pemancar Pada Papan Iklan

6.4.1 Kriteria Pembinaan

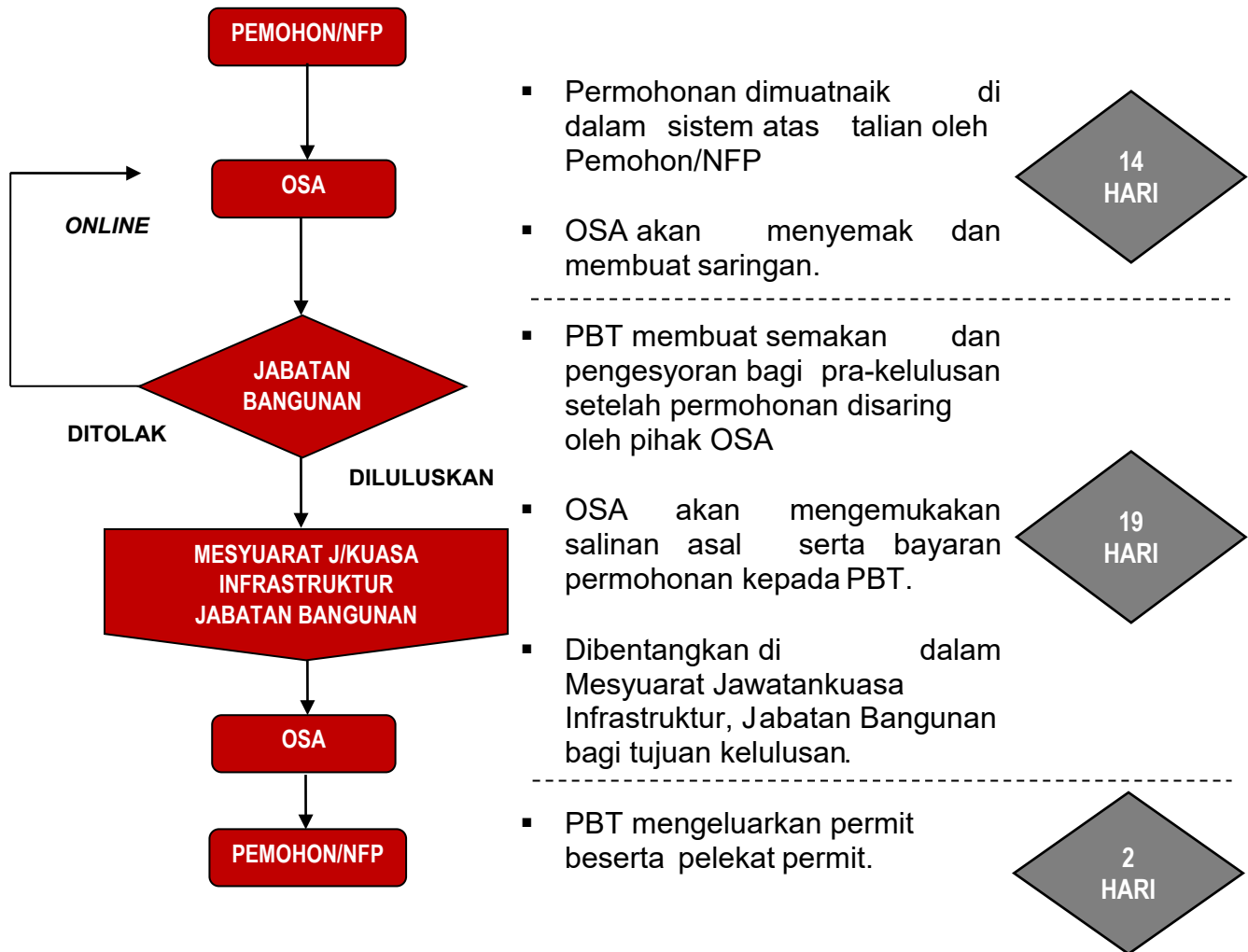
- i. Syarat-syarat asas bagi pemasangan Sistem Pemancar Komunikasi pada Papan Iklan adalah seperti berikut:
 - a. Papan iklan mesti mempunyai permit kelulusan PBT;
 - b. Mendapatkan ulasan daripada Jabatan Perlesenan PBT;
 - c. Penempatan peralatan telakomunikasi di atas tanah hendaklah berada di dalam kompaun papan iklan;
 - d. Struktur cadangan boleh dipasang di bahagian atas dan bahagian sisi papan iklan;
 - e. Ketinggian keseluruhan struktur pemancar atas papan layar adalah maksima 3 meter; (x)
 - f. Ketinggian keseluruhan struktur pemancar di sisi bawah papan layar adalah 3 meter; (y)
 - g. Jarak dari sisi ke struktur pemancar tidak boleh melebihi 1 meter dari sisi atau menegak papan layar tersebut (z) seperti rajah di bawah:



6.4.2 Dokumen-dokumen dan Borang Permohonan

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Cetakan Pengesahan Borang T "Online" yang telah mendapat Pra-Kelulusan dari Jabatan Bangunan PBT
2.	Pelan (Pelan Kunci, Pelan Tapak Dan Pelan Lokasi Dan Rekabentuk Struktur)
3.	Laporan Proforma bagi tapak yang dicadangkan mengikut format dan maklumat yang telah ditetapkan.
4.	Perjanjian Sewa/Surat Tawaran
5.	Ulasan Dari Suruhanjaya Komunikasi Multimedia Malaysia SKMM
6.	Insuran Perlindungan Liabiliti Awam (Tempoh Masa Sah Setahun)
7.	Permit Kelulusan Papan Iklan Dari Jabatan Bangunan Dan Ulasan Jabatan Perlesenan
8.	Laporan/Pengesahan Jurutera Berkenaan Penempatan <i>Antenna</i> & <i>Microwave Disc</i> Di Struktur Tersebut
9.	Borang A (PBT) Akta 133

Rajah 11: Carta Alir Kerja Permohonan Permit Bagi Pemasangan Sistem Pemancar Komunikasi Pada Papan Iklan





7.0 LAIN-LAIN STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI

- 7.1 Pembinaan Struktur sistem pemancar komunikasi yang ditempatkan di kawasan Utiliti adalah terdiri daripada:
- i. *Indah Water Konsortium (IWK)* - (Kawasan Loji Rawatan Kumbahan sama ada Terbuka / Tertutup dll).
 - ii. Tenaga Nasional Berhad (TNB) - (Kawasan Pencawang Pengagih Utama (PPU) Pencawang Pengagih Elektrik (PPE) dll). Prosedur pembinaan struktur berdasarkan kepada prosedur bagi menara atas tanah .
- 7.2 Sistem pemancar komunikasi yang ditempatkan di jejantas pejalan kaki dan di bahagian bawah jejantas tidak dibenarkan kerana terlalu hampir dengan pengguna dan tidak dapat dipastikan kestabilannya.
- 7.3 Dasar Jabatan Agama Islam ketika ini **TIDAK** membenarkan pembinaan Minaret / Menara Muazin **BARU** di premis Surau, Masjid atau Madrasah bagi tujuan pemasangan sistem pemancar komunikasi **KECUALI** pembinaan struktur “Multi-Fungsi”.
- 7.4 Struktur sementara seperti “**Portable Base Transceiver Station**” (PBTS) atau “**Cellular On Wheels**” (COW) hanya dibenarkan dalam dua (2) keadaan dan permohonan adalah melalui OSA dan seterusnya ke Jabatan Bangunan PBT:
- i. Menambah kapasiti liputan atau meningkatkan kualiti liputan semasa sesuatu majlis yang melibatkan perhimpunan orang ramai. Pemasangan peralatan pemancar ekomunikasi seperti ini hendaklah mematuhi syarat – syarat seperti berikut:
 - a. Permohonan kelulusan pemasangan struktur pemancar komunikasi sementara (BTS/COW) dikemukakan terus oleh OSA kepada Jabatan Bangunan PBT dalam tempoh empat belas (14) hari sebelum tarikh sesuatu majlis diadakan.
 - b. Bayaran proses ke PBT adalah RM 250.00 (tertakluk kepada PBT).
 - c. Pemasangan struktur pemancar komunikasi sementara (BTS/COW) dilaksanakan tujuh (7) hari sebelum tarikh sesuatu majlis dan hendaklah dibuka semula dalam tempoh **tujuh (7)** hari selepas tarikh majlis tersebut berakhir.





- d. Tapak tersebut hendaklah diserahkan semula ke PBT seperti sedia kala.
- e. Pemilik struktur perlu membayar cagaran sebanyak (RM3,000.00) (tertakluk kepada PBT) kepada PBT dan akan dikembalikan semula apabila tapak tersebut diserahkan semula seperti sedia kala kepada PBT.

ii. **Menambah kapasiti liputan atau meningkatkan kualiti liputan** sementara tapak kekal dibina. Pemasangan peralatan pemancar komunikasi seperti ini hendaklah mematuhi syarat-syarat seperti berikut:

- a. Permohonan kelulusan pemasangan struktur pemancar komunikasi sementara (BTS/COW) dikemukakan kepada PBT selepas **empat belas (14)** hari permohonan pembinaan struktur pada tapak kekal dikemukakan kepada pihak PBT
- b. Bayaran proses ke PBT RM 250.00 (tertakluk kepada PBT).
- c. Permit kelulusan maksimum untuk tempoh **enam (6) bulan** sahaja;
- d. Bayaran permit adalah RM5,000.00 sebulan (tertakluk kepada PBT).
- e. Pemilik struktur perlu membayar cagaran **dua (2) bulan** bayaran permit (RM10,000.00) (tertakluk kepada PBT) dan akan dikembalikan tamat tempoh permit kelulusan dengan mematuhi syarat-syarat pembukaan (*Dismantling*) struktur pemancar sementara serta tapak tersebut diserahkan semula kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) seperti sedia kala;
- f. Struktur mesti disahkan selamat oleh jurutera yang bertauliah;
- g. Jarak minimum struktur mesti sepuluh (10) meter dari bangunan terdekat atau berdasarkan ketinggian struktur, yang mana lebih rendah;
- h. Proses permohonan permit adalah sama seperti permohonan struktur di atas bangunan atas dasar merupakan permohonan sementara bagi memenuhi dan melengkapkan tujuan khusus dengan jaminan serta sandaran syarat-syarat perkara A di atas;
- i. Sebarang permohonan lanjutan masa adalah tidak dibenarkan.
- j. Jika terdapat struktur yang dipasang tanpa kelulusan permit, pihak PBT boleh mengeluarkan notis **empat belas (14) hari** untuk dirobuhkan dan segala kos terlibat akan ditanggung oleh pihak syarikat komunikasi.
- k. Permit kelulusan dari PBT mesti diletakkan di tapak pembinaan struktur PBTS.

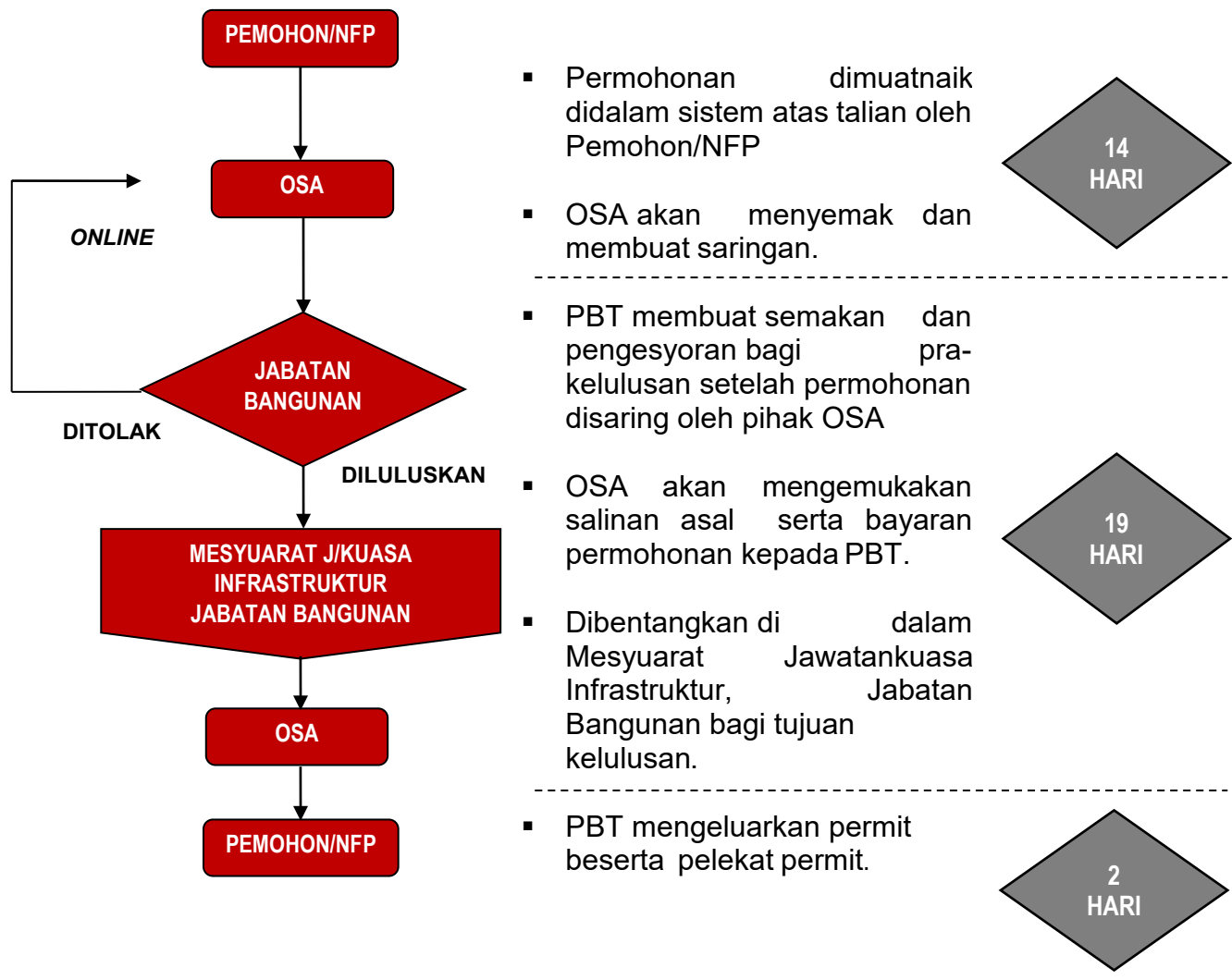


- i. OSA perlu memastikan pemilik struktur menggunakan lokasi kedudukan yang sesuai untuk menempatkan struktur PBTS bagi mengelakkan kecacatan pandangan dan menjaga keselamatan kawasan tersebut.

7.5 Dokumen-Dokumen dan Borang Permohonan

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Cetakan Pengesahan Borang T "Online" yang telah mendapat Pra-Kelulusan dari Jabatan Bangunan PBT
2.	Pelan (Pelan Kunci, Pelan Tapak, Pelan Lokasi Dan Pelan Struktur)-A3
3.	Laporan Jurutera (Rekabentuk Struktur, Laporan Penyiasatan Tapak Dan Tapak Asas PBTS- <i>Portable Base Transceiver Station</i>).
4.	Perjanjian Sewa/Surat Tawaran (Persetujuan Antara Pemilik Tanah Dan Penyewa)
5.	Borang Aku Janji Merobohkan Struktur Dalam Tempoh 14 Hari Dari Tarikh Kelulusan Tamat. (PBT)
6.	Insuran Perlindungan Liabiliti Awam (Tempoh Masa Sah Setahun)
7.	Borang A (PBT)

Rajah 12: Carta Alir Kerja Permohonan Permit Pembinaan



8.0 LAIN-LAIN SYARAT TAMBAHAN

8.1 Papan Tanda Maklumat

8.1.1 Semua tapak-tapak stesen pemancar komunikasi hendaklah meletakkan papan tanda maklumat bagi mengenal pasti pemilik stesen pemancar. Penempatan papan tanda tersebut adalah seperti berikut:

No	Jenis Struktur	Pemilik	Lokasi
1	Menara	Pemilik Menara	Di Pintu Pagar
2	Bangunan	Pemilik Struktur	Kabin/Bilik Peralatan/ <i>Outdoor</i> BTS
3	Lampu Limpah	Pemilik Struktur	Peralatan/Di Pintu Pagar
4	Papan Iklan	Pemilik Struktur	Peralatan

8.1.2 Contoh Papan Tanda Maklumat Tapak:

LOGO SYARIKAT PEMBERI KEMUDAHAN	LOGO PBT
Pemilik Struktur : Pemberi Kemudahan Rangkaian	
Nama Tapak	: xxxxxxxxxxxx
Alamat Pemilik	: W-11-19, Amcorp Business Suites, Menara Melawangi, Pusat Perdagangan Amcorp, No 18, Jalan Persiaran Barat, 46050, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan.
No Tel	: 03 – 7957XXXX
Fax	: 03 – 7957XXXX
Alamat Tapak	: Lot 89855, Jalan Sg Chandong 12, Pulau Indah, Pelabuhan Klang.
No Rujukan PBT	: LBS 139/06
Jururunding	: ABC Perunding Sdn Bhd
Kontraktor	: DEF Sdn Bhd
Tarikh Tamat	: 31 Disember 2007
<i>Saiz : 15" x 13" Material : Plastik</i>	



8.2 Penerapan Keperluan Estetika Tambahan

- 8.2.1 Penerapan keperluan **estetika tambahan** di tapak, kawasan, kompaun atau bangunan yang berhampiran dengan guna tanah kawasan-kawasan yang sensitif seperti pusat jagaan kanak-kanak, taman permainan, fasiliti kesihatan, tapak warisan, perumahan berkepadatan tinggi, kawasan tumpuan pelancong atau kawasan yang mempunyai bantahan penduduk.
- 8.2.2 Antara kaedah yang boleh meningkatkan estetika ini ialah seperti teknik penyamaran (camourflaging), pelitupan dan penyeragaman warna.

8.3 Landskap Bagi Struktur Sistem Pemancar Komunikasi Atas Tanah

- 8.3.1 Kebersihan dan Keindahan
- i. Kawasan sekitar tapak perlu dilandskap dengan elemen landskap lembut yang bersesuaian.
 - ii. Reka bentuk bangunan yang menarik dan tidak menyebabkan kacau ganggu.
 - iii. Menyediakan kawasan penamparan dan anjakan bangunan yang bersesuaian.
- 8.3.2 Penjimatan dan Ekonomik
- i. Peletakan tapak infrastruktur dan utiliti yang disediakan secara bersepadu akan menjimatkan kos dari segi pelaksanaan dan penyelenggaraannya.
- 8.3.3 Kemudahsampaian
- i. Perancangan dan pembangunan kemudahan di lokasi yang sesuai dan mudah sampai untuk tujuan penyelenggaraan.
 - ii. Laluan keluar masuk daripada jalan utama mestilah diselenggara mengikut kekerapan.
 - iii. Kos bagi kerja penyelenggaraan akses/laluan keluar masuk hendaklah ditanggung oleh pemilik menara dan struktur sistem pemancar komunikasi.

9.0 PEMBAHARUAN KEBENARAN MERANCANG PENDIRIAN BANGUNAN (TEMPOH TERHAD) DAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN

9.1 Pembaharuan Kebenaran Merancang Pendirian Bangunan Tempoh Terhad dan Permit Sementara Bangunan adalah secara tahunan iaitu berakhir bulan DISEMBER setiap tahun

9.1.1 Makluman pembaharuan Kebenaran Merancang dan Permit Sementara

- i. OSA akan memaklumkan kepada Pemohon/Pemegang Lesen NFP/Pemaju sama ada masih berminat untuk mengekalkan sistem pemancar komunikasi sedia ada agar proses pembaharuan kebenaran merancang (tempoh terhad) dan permit sementara bangunan boleh dilakukan.
- ii. OSA juga bertanggungjawab memberi laporan kepada PBT sebelum sesuatu pembaharuan kebenaran merancang pendirian bangunan (tempoh terhad) dan permit sementara bangunan boleh diperbaharui pada awal suku pertama tahunan.
- iii. Bagi struktur sistem pemancar yang tidak terlibat dengan kelulusan pembaharuan kebenaran merancang pendirian bangunan (tempoh terhad), kaedah pembaharuan juga adalah sama iaitu berakhir dalam bulan Disember setiap tahun.
- iv. Bagi Struktur-struktur yang tidak mematuhi garis panduan, kelulusan pembaharuan permit sementara bangunan tidak akan dikeluarkan oleh PBT. PBT akan mengeluarkan notis satu (1) bulan agar Pemohon/Pemegang Lesen NFP/Pemaju atau pemilik struktur mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan atau struktur tersebut haruslah dirobuhkan.
- v. OSA mengeluarkan notis peringatan kepada pemohon/pemegang lesen NFP/pemaju tiga (3) bulan sebelum tamat tempoh permit sementara bangunan (awal suku ke empat tahunan):
 - a. Senarai tapak yang akan tamat tempoh
 - b. Pemohon/Pemegang Lesen NFP/Pemaju hendaklah mengenalpasti tapak-tapak yang hendak diperbaharui dalam tempoh empat belas (14) hari melalui OSA.

9.1.2 Dokumen-Dokumen Pembaharuan Permit Tahunan

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Salinan surat kelulusan pembaharuan kebenaran merancang pendirian bangunan (tempoh terhad) bagi struktur sistem pemancar yang terlibat dengan kelulusan kebenaran merancang
2.	Laporan Lawatan Tapak untuk tujuan Pembaharuan Permit Tahunan & Disediakan oleh pihak OSA
3.	Salinan Perjanjian Sewa Tapak/Surat Tawaran Penyambungan Sewa jika tamat tempoh
4.	Mengemukakan Salinan Insurans Terkini jika tamat tempoh
5.	Bayaran Yuran Proses Pembaharuan Permit Tahunan kepada syarikat OSA
6.	Bayaran Pembaharuan Permit Sementara BangunanTahunan kepada PBT berkaitan



9.1.4 Contoh Borang Permohonan Kebenaran Merancang

BORANG A
PERMOHONAN BAGI KEBENARAN MERANCANG
Di Bawah
Subseksyen 21(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976
[Subkaedah 3(1)]

Kepada.....

**NAMA DAN ALAMAT JAB.*

PERANCANGAN BANDAR PBT

*Saya/Kami.....

(Nama penuh pemohon dengan huruf besar)

beralamat

No. KP.dengan ini memohon untuk kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan yang berikut:

- | | |
|--|--|
| | (a) untuk *mendirikan/merobohkan/menjalankan kerja perubahan di atas tanah yang diperihalkan di bawah ini *suatu bangunan/bangunan-bangunan atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya mengikut pelan yang disertakan; |
| | (b) untuk menjalankan kerja-kerja kejuruteraan; |
| | (c) untuk menjalankan kerja-kerja perlombongan; |
| | (d) untuk menjalankan kerja-kerja perindustrian; |
| | (e) untuk membuat perubahan material dalam penggunaan tanah yang diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan; |
| | (f) untuk membuat perubahan material dalam penggunaan bangunan di atas tanah yang diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan; |
| | (g) untuk *memecah sempadan/mencamtumkan tanah yang diperihalkan di bawah ini mengikut pelan yang disertakan; |

**Potong mana yang tidak berkenaan*

Sila tandakan (✓) di kotak yang berkenaan. Pilihan tidak melebihi satu.

Penggunaan tanah sedia ada

Penggunaan bangunan sedia ada (jika ada) di atas tanah.....

Kepentingan pemohon pada tanah: *pemunya/penghuni/bakal pembeli/kepentingan lain:

2. Seperti yang dikehendaki oleh subkaedah 3(2), Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) (Selangor) (Pindaan) 2020, saya/kami sekarang menyerahkan semua dokumen dan pelan yang relevan sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual Kedua.

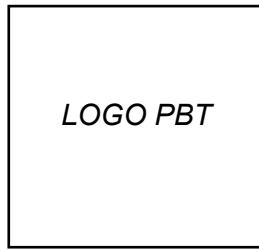
3. Seperti yang dikendaki oleh Kaedah 4, Pindaan Kaedah-Kaedah Kawalan Perancangan (Am) (Selangor) (Pindaan) 2020, saya/kami sekarang menyerahkan bayaran sebanyak RM.....(Ringgit Malaysia :) sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

Tarikh :

Tandatangan Pemohon



9.1.5 Contoh Borang Kelulusan Kebenaran Merancang



LOGO PBT

*NAMA DAN ALAMAT JAB. PERANCANGAN BANDAR PBT

.....

BORANG C(1)
PERMOHONAN BAGI KEBENARAN MERANCANG
Di Bawah
Subseksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976
[Subkaedah 10(1)]

Nombor Rujukan:.....

KEBENARAN MERANCANG adalah dengan ini diberi kepada.....

(Nama penuh pemohon dengan huruf besar)

beralamat

bagi maksud.....

(Nyatakan jenis pemajuan)

sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan nombor

yang dilampirkan bagi tujuan di atas lot nombor

*Mukim/Bandar Daerah.....

Negeri

Pemberian kebenaran merancang adalah tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

*DIBERIKAN SELAMA 5 TAHUN.

Tarikh :

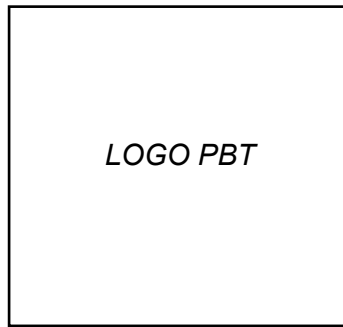
Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa

Nota :

- 1. Mengikut peruntukan perenggan 23(1)(a) Akta, tuan berhak membuat rayuan di atas keputusan yang dibuat oleh pihak berkuasa perancang tempatan dalam tempoh satu (1) bulan daripada tarikh keputusan itu disampaikan.
2. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri Selangor.

*Potong mana yang tidak berkenaan

9.1.6 Senarai Semak Pembaharuan Kebenaran Merancang (Tempoh Terhad)



**NAMA DAN ALAMAT JAB.
PERANCANGAN BANDAR PBT*
.....
.....
.....

PERMOHONAN BAGI KEBENARAN MERANCANG

1. SURAT PERMOHONAN
2. 1 SALINAN PELAN LULUS KEBENARAN MERANCANG (TEMPOH TERHAD)
3. 1 SET PELAN PEMBAHARUAN KEBENARAN MERANCANG (TEMPOH TERHAD)
4. 1 SET SALINAN LCP
5. BAYARAN FEE ADALAH BERDASARKAN KEPADA KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM) (SELANGOR) YANG BERKUATKUASA



10.0 AUDIT TAPAK

- Audit Tapak bagi tujuan penilaian kesesuaian tapak adalah secara 3 tahun sekali iaitu berakhir pada Bulan Disember setiap Tahun Ke-4.

10.1 Makluman Audit Tapak

- i. OSA akan memaklumkan kepada Pemohon/Pemegang Lesen NFP/Pemaju tapak sedia ada perlu dilakukan Audit Tapak agar proses pembaharuan permit boleh dilakukan.
- ii. OSA juga akan bertanggungjawab menyediakan Laporan Audit Tapak yang terlibat kepada PBT sebelum sesuatu permit boleh diperbaharui pada awal suku pertama tahunan.
- iii. Bagi Struktur-struktur yang dilaporkan tidak selamat untuk dikekalkan berdasarkan laporan audit tapak, kelulusan pembaharuan permit tidak akan dikeluarkan oleh PBT. PBT akan mengeluarkan notis satu (1) bulan agar Pemohon/Pemegang Lesen NFP/Pemaju atau pemilik struktur memastikan struktur yang dimaksudkan mematuhi keselamatan yang ditetapkan oleh orang yang bertauliah atau struktur tersebut haruslah dirobohkan.

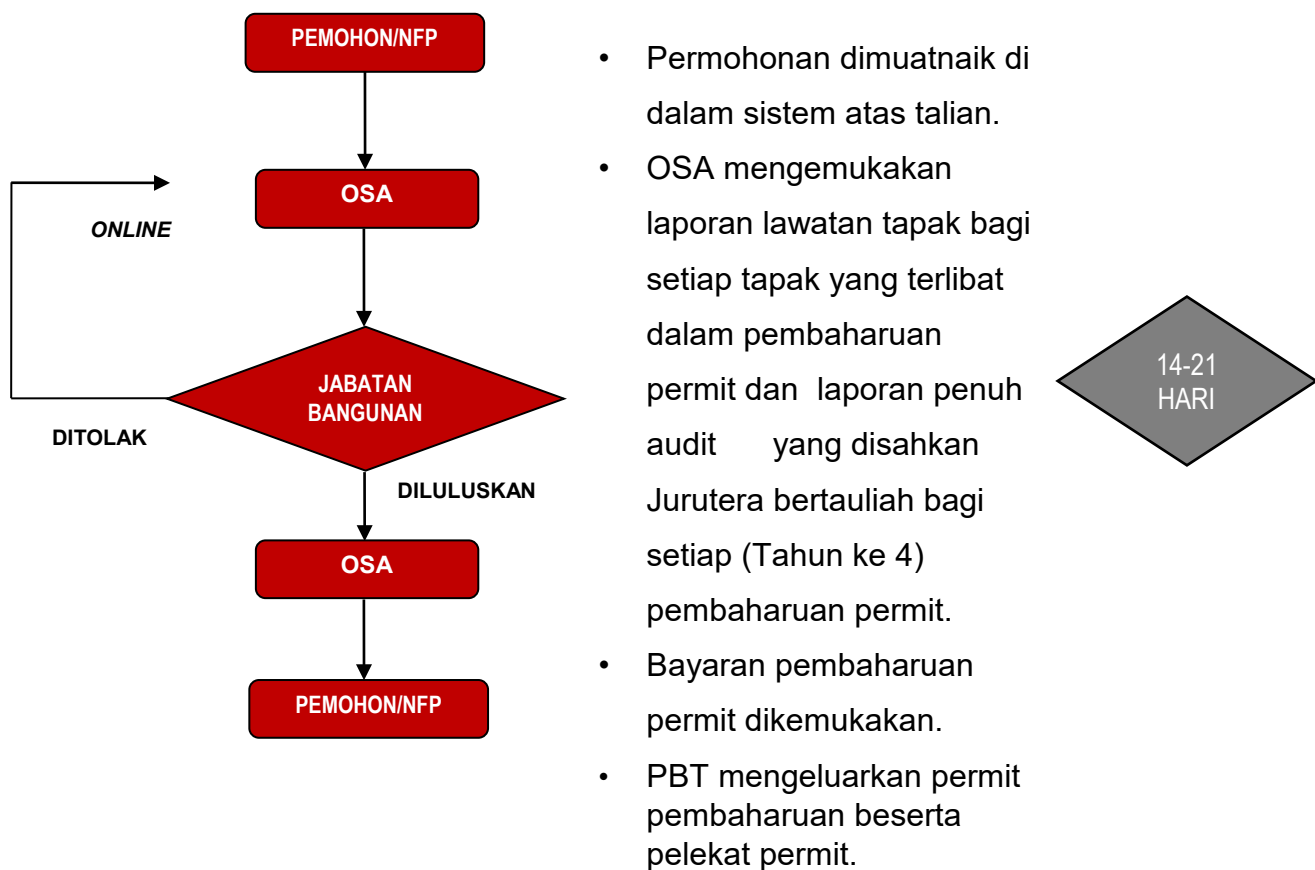
10.2 Proses Audit Tapak

- i. OSA mengeluarkan notis peringatan kepada pemohon/pemegang lesen NFP/pemaju tiga (3) bulan sebelum tamat tempoh permit (awal suku ke empat tahunan):
 - a. Senarai tapak yang perlu dilakukan proses Audit Tapak
 - b. Pemohon/Pemegang Lesen NFP/Pemaju hendaklah mengenalpasti tapak-tapak yang hendak terlibat dalam tempoh empat belas (14) hari melalui OSA.

10.3 Dokumen-Dokumen Audit Tapak bagi tujuan Pembaharuan Permit Tahunan

Bil.	Jenis Dokumen
1.	Laporan Lawatan Tapak untuk tujuan Pembaharuan Permit Tahunan - Disediakan oleh pihak OSA
2.	Salinan Perjanjian Sewa Tapak/Surat Tawaran Penyambungan Sewa jika tamat tempoh
3.	Mengemukakan Salinan Insurans Terkini jika tamat tempoh
4.	Yuran Proses Dan Yuran Pembaharuan Permit Tahunan PBT Melalui syarikat OSA Serta Bayaran Lengkap Laporan Lawatan Tapak

Rajah 13: Carta Aliran Proses Audit Tapak Pembaharuan Permit





11.0 TARIKH KUATKUASA

Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor 2019 ini berkuatkuasa mulai **1hb Januari 2020**.







Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi Di Negeri Selangor 2019 disediakan oleh Kerajaan Negeri Selangor dengan kerjasama PLANMalaysia@Selangor, Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor, Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor, Pejabat-Pejabat Daerah/Tanah Negeri Selangor, Jabatan/Agensi Teknikal dan Suruhanjaya Komunikasi & Multimedia Malaysia.





