布局规划许可 *(KM LAYOUT)* 与建筑规划许可 *(KM BUILDING)*

作者: 赖玟橙博士 | 2025 年 2 月 24 日

'Kebenaran Merancang (KM)' 或规划许可是向地方政府申请发展准证 (Development Order, DO) 的过程。根据《1982 年联邦直辖区（规划）法令》（2006 年修订）第 267 号法令第 2(1) 条文，"发展"被定义为：

> *"在土地上、土地内或土地下进行任何建筑、工程、采矿、工业或其他类似操作，或对任何土地或建筑物或其部分的用途进行任何实质性改变，或土地的细分或合并"* [1]

根据第 21 与第 22 条文，发展准证或称 "Perintah Pembangunan" 是：

> *"在获得规划许可批准后所发出的，有条件或无条件允许进行发展的批准"* [1]

同时，《1976 年城乡规划法令》（第 172 号法令）规定：

> *"除地方政府（Local Authority, LA）以外，任何人不得开始、承接或进行任何发展，除非该发展已根据第22 条文获得发展准证，或根据第 24(3) 小节获延长"* [2]

因此，若在未获得发展准证的情况下进行任何开发活动，将被视为违法。

一般来说，规划许可提呈可分为四类：

i) 布局图 *(Pelan Susunatur)*
ii) 建筑图 *(Pelan Pendirian Bangunan)*
iii) 用途变更 *(Perubahan Material Bangunan)*
iv) 临时 *(Sementara/ Tempoh Terhad)*

本文仅限于讨论布局规划许可提呈与建筑规划许可提呈之间的比较。一般而言，**布局规划许可**用于展示拟议土地范围内的土地用途，并用于编制总图、土地细分、土地分割、土地合并及 / 或土地转换等涉及拟议土地规范与用途变更的事项。

而**建筑规划许可**则用于展示建筑物在拟议土地范围内的相对位置，以符合各州城乡规划局所设定的各项建筑规划要求。这些要求包括退距、停车位、绿化面积、地积比等。

规划许可流程所依据的法规与指南（不限于以下）包括：

a) 国家土地法典 *(Kanun Tanah Negara)*
b) 城乡规划法令 *(Akta Perancangan Bandar dan Desa)*
c) 各州规划指南与标准手册 *(Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri)*
d) 地方政府法令 *(Akta Kerajaan Tempatan)*
e) 街道、排水与建筑物法令 *(Akta Jalan, Parit dan Bangunan)*
f) 政府宪报 (Warta Kerajaan)
g) 地方政府及外部技术机构 （External Technical Agencies, ETA） 制定的指导方针与附例

总图 *(Pelan Induk)*

总图是通过报告、草图、地图和模型详细展现开发计划的开发平面图[3]。它是一种用于展示土地或地块长期发展规划的综合图纸，其细节程度高于概念图，同时也作为规划审批中布局图编制的依据。通常情况下，如果一个单一地契地块无需更改土地大小或用途，只需提呈建筑规划许可，即可进入建筑图阶段。

但若该地块没有总图或未纳入任何总图规划范围，则必须先提呈布局规划许可以编制总图，并接受完整的技术审查。此因素决定是否需通过布局规划许可或建筑规划许可。

布局规划许可 *(Pelan Susunatur)*

此类提呈涉及一个以上的建筑单位，如住宅区、商业区、工业园区、土地细分、土地分割与土地合并[4]。布局图的编制是提出更改地界 / 土地用途条件 / 开发建议的起点，将涉及内部技术机构与外部技术机构的审查与批准，以制定总图并获得完整的外部技术审查。完成土地细分或土地分割后，需再提呈建筑规划许可作为个别地契申请建筑图与建筑批准[5]。

建筑规划许可 *(Pelan Pendirian Bangunan)*

此提呈的目的在于向地方政府的规划部门申请建筑施工与建筑批准。通常适用于独栋建筑，如洋房、公寓、加油站、工厂，以及具有分层地契的建筑，或已拥有总图的土地。此类提呈将涉及内部技术机构与外部技术机构的审查，并基于现有总图进行。提呈者须为根据《1995 年城市规划法令》（第 538 号法令）第 15(3)小节注册，并列入“注册规划师 A 类名录”中的人士[5]。由于此类土地已有总图，审批所需时间一般短于布局规划许可的审批。

若土地已有地方政府批准的总图，除非地方政府另有要求，外部技术机构一般不会进行全面审查。各地方政府的程序存在差异。正如图 1 所示，莎阿南市政厅要求无论有无总图，建筑图皆以建筑规划许可提呈；而涉及未解决的土地问题，则需通过布局规划许可提呈[6]。

图 1：莎阿南市政厅规划部采用的规划许可选择流程[7]

总结

建筑规划许可通常用于向地方政府申请建筑施工许可与批准；而布局规划许可则在开发前申请土地规范变更。因此，根据土地的现状，注册规划师将决定应提呈布局规划许可或建筑规划许可。规划许可提呈的选择取决于申请目的与土地状况。

表 1: 布局规划许可与建筑规划许可比较总结

项目	布局规划许可	建筑规划许可
目的	通过总图批准推动新开发	获取建筑施工与批准许可
适用情况	- 土地问题未解决 - 无总图的土地申请 - 需外部技术机构全面审查	- 无土地问题 - 有总图的土地申请 - 基于现有总图进行审查
涉及单位	- 地方政府内地部门 - 外部技术机构 （公共工程局，国能有限公司，矿物与地质科学局，排水与灌溉局，环境局，县与土地局，英达水务公司，马来西亚通讯及多媒体委员会，马来西亚电讯公司，供水公司，马来西亚大道局等）	
审批时长	较长	较短

赖玟樫博士
首席执行人/ 创始人
IPM 环球集团

参考文献：
[1] Laws of Malaysia. (2006). Federal Territory (Planning) Act 1982 (Act 267) (Amended 2006). Retrieved on 24th February 2025 from https://simplymalaysia.files.wordpress.com/2011/10/act-267-federal_territory_planning_act_1982_amended_2006.pdf
[2] Laws of Malaysia. (2014). Town and Country Planning Act 1976 (Act 172). Retrieved on 24th February 2025 from https://tcclaw.com.my/wp-content/uploads/2020/12/Town-and-Country-Planning-Act-1976.pdf
[3] Government of Malaysia. (n.d.). Kebenaran Merancang Kerja Bangunan (Dengan Kelulusan Pelan Induk/Master Plan). Retrieved on 24th February 2025 from https://www.malaysia.gov.my/media/uploads/3911be0c-67ba-4bbe-bcb0-5e7bf623d987.pdf
[4] Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA). (n.d.). Permohonan Kebenaran Merancang. Retrieved on 24th February 2025 from https://www.mbsa.gov.my/ms-my/mbsa/perkhidmatan/pelanpembangunan/Halaman/pelan_km.aspx
[5] PLANMalaysia. (n.d.). Kamus Perancangan Bandar dan Desa. Retrieved on 24th February 2025 from https://www.planmalaysia.gov.my/planmalaysia/modules_resources/database_stores/24/84_15.pdf
[6] Government of Malaysia. (n.d.). Kebenaran Merancang Kerja Bangunan (Tanpa Pelan Induk/Master Plan). Retrieved on 24th February 2025 from https://www.malaysia.gov.my/media/uploads/de689e95-5299-4ed9-96d8-e5eb691ecd7f.pdf
[7] Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA). (n.d.). Proses dan Carta Alir Aktiviti – Kebenaran Merancang. Retrieved on 24th February 2025 from https://www.malaysia.gov.my/portal/subcategory/208?language=my

***本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。*