



SELANGOR APPEAL BOARD LAW REPORTS

[Section 36, Town and Planning Act, 1976 (Act 172)]

Volume 1, Issue 1 [SABLR/1/1/2011, Mac 2011]

**Blumenthal Realty Sdn. Bhd, Dato' Abdul Aziz B. Ibrahim,
Tan Gim Eng V. MPAJ**

Pusat Jagaan Harian Genius V. MPSJ



SELANGOR APPEAL BOARD LAW REPORTS

Volume 1, Issue 1 [SABLR/1/1/2011, Mac 2011]

HIGHLIGHTS

Blumenthal Realty Sdn. Bhd, Dato' Abdul Aziz B. Ibrahim, Tan Gim Eng V. MPAJ

Pusat Jagaan Harian Genius V. MPSJ

MEMBERS OF SELANGOR APPEAL BOARD

Chairman

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang (BCK, SMP, SDK, DSDK)

Deputy of Chairman

Y.Bhg. Tuan Hj. Nordin b. Sulaiman

Members

Y.Bhg. Dato' Hj. Azmeer b. Rashid
Y.Bhg. Dato' Hj. Abd. Mutallib b. Jelani
Y.Bhg. Datin Teh Zawahir bt. Abdul Malek
Y.Bhg. Tuan Ho Khong Ming
Y.Bhg. Prof. Ezrin Arbi
Y.Bhg. Puan Hj. Norasiah bt. Yahya
Y.Bhg. Tuan. T. Mahesan

Registrar

En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

Secretariats

En. Amarakaran a/l Karthigasu
En. Yuen Kai Tuck
Pn. Azlina bt. Asiar
En. Nooryady b. Mohd. Panut

Editorial

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang

©All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or any means, electronic or mechanical, including photocopy, recording or any information storage and retrieval system, without the prior written of Appeal Board of Selangor

View expressed by contributors are entirely their own and do not necessarily reflect those of the Selangor Appeal Board.

Published by:

Selangor Appeal Board

AWARDS REPORTED

FILE NO	PARTIES
LR.SEL.(83-85)MPAJ(07-09)2008	Blumenthal Realty Sdn. Bhd, Dato' Abdul Aziz B. Ibrahim, Tan Gim Eng V. MPAJ
LR.SEL.(92)MPSJ/08/2008	Pusat Jagaan Harian Genius V. MPSJ

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: LR.SEL.(83-85)MPAJ/07-09/2008

DI ANTARA

TETUAN BLUMENTHAL SDN.BHD
DATO' ABDUL AZIZ B. IBRAHIM
EN. TAN GIM ENG

PERAYU

DAN

MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

RESPONDEN

DAN

MALAYSIAN ASSURANCE ALLIANCE BHD (MAA)

PENCELAH

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN 149 UNIT LOT BANGLO DAN 460 UNIT KEDAI PEJABAT 10 TINGKAT DENGAN 5 TINGKAT TEMPAT LETAK KERETA DI ATAS LOT 1680 & 1681 (PT14250 HS(D) 24220) DAN LOT 530 & 531 (PT14251 HS(M) 10339) JALAN HULU KLANG, MUKIM HULU KLANG, DAERAH GOMBAK, SELANGOR DARUL EHSAN.

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. T. Mahesan - Ahli
Y.Bhg. Hjh. Norasiah bt. Yahya - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

LATAR BELAKANG

1. MPAJ sebagai responden telah meluluskan Permohonan Kebenaran Merancang dalam Mesyuarat Penuh Majlis Bil 13/07 pada 31 Disember 2007 kepada MAA.
2. Responden telah menolak bantahan Pihak Perayu melalui borang B pada 18.03.2008.
3. Perayu mendaftarkan kes di Lembaga Rayuan Negeri Selangor pada 04 April 2008 dan didaftarkan dalam fail **LR.SEL.(83-85)MPAJ/07-09/08**.

ALASAN RAYUAN

- a) Perayu membangkitkan isu kegagalan MAA menyediakan Laporan EIA ke atas alam sekitar dan tindakan MPAJ yang meluluskan pembangunan yang dirancang MAA tanpa mengambilkira Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA).
- b) Pembangunan adalah di atas tanah kelas II yang terdiri daripada kuartz Colluvium yang mampu mengancam kestabilan geologi dan seterusnya memberi kesan kepada kerja-kerja tanah atau pembinaan teutamanya ke atas lereng-lereng bukit.
- c) Perayu berpendapat penyediaan '*retaining wall*' oleh pihak MAA bukanlah jaminan kepada keselamatan jangka masa panjang pada sesuatu pembangunan bagi mengelakkan kemerosotan tanah.
- d) Perayu membantah kerja-kerja peletupan batuan yang dijalankan oleh MAA bagi tujuan pembangunan, kerana ia membahayakan kawasan cadangan dan kawasan sekitarnya. Sekaligus mengganggu geologi tanah bagi jangka masa panjang.
- e) Perintisan Mekanikal (*mechanical hacking*) merupakan *opsyen* kepada kerja-kerja peletupan batuan. Namun yang demikian menyatakan ia akan memberi impak kepada pencemaran bunyi yang tinggi, seterusnya ia mengganggu kawasan sekitarnya yang merupakan kawasan perumahan. Sehubungan itu, Perayu membangkitkan isu MPAJ yang bertindak meluluskan pembangunan yang dicadangkan MAA.
- f) Perayu mencadangkan pihak MAA menjalankan penyelidikan terhadap geologi tanah bagi menjamin pembangunan yang lebih bersifat mesra alam.
- g) Perayu turut memberi alasan terhadap pembangunan yang akan dijalankan oleh MAA akan mengundang pelbagai masalah seperti kesesakan lalulintas, pencemaran bunyi dan pencemaran udara akibat daripada aktiviti pembangunan yang dijalankan.
- h) Perayu membantah konsep pembangunan yang melibatkan proses pembahagian lot-lot melalui kaedah *cut* dan *fill*, bagi jangka masa panjang keadaan ini akan

mendedahkan kawasan pembangunan kepada masalah hakisan dan tanah runtuh.

- i) Perayu juga memberi alasan bahawa pembangunan yang dijalankan oleh MAA akan mewujudkan konflik antara kawasan perumahan dan kawasan komersil yang dicadangkan. Ini berikutan pembangunan komersil yang dicadangkan adalah bersifat skala besar.
- j) Kegagalan pihak MAA menjelaskan kesan kerja-kerja tanah yang dicadangkan dan kerja-kerja bagi sesuatu jangka masa menyebabkan Perayu menimbulkan isu bahawa pihak MPAJ telah meluluskan pembangunan yang tidak mengambilkira aspek hartanah dengan sebaiknya.
- k) Perayu turut memberi alasan pembangunan yang dijalankan akan mengganggu sistem ekologi sekitarnya, berikutan pihak MPAJ gagal memastikan bahawa MAA akan mempunyai obligasi bagi mengekalkan badan-badan air dan anak sungai sedia ada apabila menjalankan pembangunan yang dicadangkan.
- l) Perayu turut memberi alasan bahawa pembangunan yang dijalankan oleh MAA akan mengancam kawasan yang berkecerunan. Ini akan mewujudkan masalah apabila berlaku kecemasan seperti kebakaran di mana ia menimbulkan kesulitan kepada kenderaan bomba untuk bergerak. Pelbagai alasan ini dikemukakan oleh Perayu seperti di lampiran yang berikutnya.

Sumber:

Borang A, Notis Rayuan Perayu yang didaftarkan pada 4hb April 2008

Kronologi Perbicaraan

BIL.	PERKARA	PANEL	KEPUTUSAN
1.	Sebutan 11/05/08	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	<ul style="list-style-type: none"> a) Tarikh Responden memfailkan Ikatan Dokumen Responden pada atau sebelum 3/7/2008; b) Tarikh Pihak Pencelah memfailkan Ikatan Dokumen Pencelah pada atau sebelum 19/8/2008; c) Tarikh Pihak Perayu menjawab Ikatan Dokumen Responden dan Ikatan Dokumen Pencelah pada atau sebelum 4/8/2008; d) Tarikh Pihak Responden dan Pihak Pencelah menjawab Ikatan Dokumen Perayu pada atau sebelum 20/8/2008; e) Tarikh Pihak Perayu menjawab jawapan Pihak Responden dan Pihak Pencelah pada atau sebelum 4/9/2008; dan f) Tarikh Perbicaraan ialah 10/9/2008 dan 11/9/2008.
2.	Pendengaran 10&11/09/08	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	<ul style="list-style-type: none"> a) Tarikh Perbicaraan ialah 24/11/2008 dan 25/11/2008.
3.	Pendengaran 24&25/11/08	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	Lembaga Rayuan Negeri Selangor telah menetapkan tarikh Bicara Rayuan ini akan disambung pada 04 Mei 2009 (Isnin) 05 Mei 2009 (Selasa) 02 Jun 2009 (Selasa) 03 Jun 2009 (Rabu) 04 Jun 2009 (Khamis) 24 Jun 2009 (Rabu) 25 Jun 2009 (Khamis)

BIL.	PERKARA	PANEL	KEPUTUSAN
4.	Pendengaran 04/05/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	Tarikh Sambung Bicara Rayuan ini pada 02/06/2009 dan, a) Pendengaran yang telah ditetapkan pada 05/05/2009 dibatalkan. b) Pendengaran yang telah ditetapkan iaitu pada 03/06/2009, 04/06/2009, 24/06/2009 dan 25/06/2009 dikekalkan; c) Pihak Perayu menyerahkan Ikatan Cadangannya terus kepada Pihak Pencelah pada atau sebelum 20/05/2009; d) Pihak Pencelah menjawab Ikatan Cadangan Pihak Perayu pada atau sebelum 01/06/2009; dan e) Pihak Perayu dan Pihak Pencelah memaklumkan kepada Urusetia Lembaga ini kedudukan kes ini pada atau sebelum 01/06/2009.
5.	Pendengaran 02/06/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	Pendengaran 03 dan 04 Jun 2009 adalah dibatalkan. Pendengaran yang telah ditetapkan semula pada 24 dan 25 Jun 2009.

BIL.	PERKARA	PANEL	KEPUTUSAN
6.	Pendengaran 24/06/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hjh Norasiah bt. Yahya	<p>Pendengaran Rayuan ini ditetapkan pada 13/08/2009, 14/08/2009, 25/08/2009 dan 26/08/2009 dan,</p> <p>a) Pendengaran yang telah ditetapkan pada 25/06/2009 dibatalkan.</p> <p>b) Pihak Perayu menyerahkan Ikatan Dokumen sebelum atau pada 27/07/2009;</p> <p>c) Sebutan Rayuan ini ditetapkan pada 29/07/2009; dan</p> <p>d) Pendengaran yang telah ditetapkan iaitu pada 13/08/2009, 14/08/2009, 25/08/2009 dan 26/08/2009 dikekalkan.</p>
7.	Pendengaran 29/07/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hjh Norasiah bt. Yahya	<p>Pendengaran Rayuan ini ditetapkan pada 16/11/2009, 17/11/2009, 18/11/2009, 19/11/2009, 20/11/2009, 23/11/2009 dan 24/11/2009</p> <p>a) Pendengaran yang telah ditetapkan pada 13/08/2009, 14/08/2009 dan 26/08/2009 dibatalkan;</p> <p>b) Sebutan Rayuan ini ditetapkan pada 25/08/2009; dan</p> <p>c) Pendengaran ditetapkan pada 16/11/2009, 17/11/2009, 18/11/2009, 19/11/2009, 20/11/2009, 23/11/2009 dan 24/11/2009.</p>

BIL.	PERKARA	PANEL	KEPUTUSAN
8.	Pendengaran 25/08/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	<p>Pendengaran Rayuan ini ditetapkan pada 16/11/2009, 17/11/2009, 18/11/2009, 19/11/2009, 20/11/2009, 23/11/2009 dan 24/11/2009</p> <p>a) Pihak Pencelah memfailkan Ikatan Dokumen pada atau sebelum 16/09/2009;</p> <p>b) Pihak Responden memfailkan Ikatan Dokumen pada atau sebelum 16/09/2009;</p> <p>c) Pihak Perayu menjawab Ikatan Dokumen Pihak Pencelah dan Pihak Responden pada atau sebelum 16/10/2009; dan</p> <p>d) Pendengaran Rayuan ini ditetapkan pada 16/11/2009, 17/11/2009, 18/11/2009, 19/11/2009, 20/11/2009, 23/11/2009 dan 24/11/2009.</p>
9.	Pendengaran 16/11/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	<p>Pendengaran Rayuan ini ditetapkan pada 23&24/11/2009.</p>
10.	Pendengaran 23&24/11/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	<p>menetapkan tarikh Sambung Bicara Rayuan ini pada 7 Disember 2009.</p>

BIL.	PERKARA	PANEL	KEPUTUSAN
11.	Pendengaran 07/12/09	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	menetapkan tarikh Sambung Bicara Rayuan ini pada 7hb. - 8hb. Januari 2010 dan 9 – 10hb. Februari 2010.
12.	Pendengaran 07&08/01/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	menetapkan tarikh Sambung Bicara Rayuan ini pada 09 – 10 Februari 2010 (dikekalkan) & 10 – 11 Mac 2010.
13.	Pendengaran 09/02/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	Pendengaran pada 10hb. Mac 2010 adalah Kekal dan Sambungan pendengaran pada 16hb. Mac 2010.
15.	Pendengaran 10/03/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	Pendengaran pada 16hb. Mac 2010 adalah ditangguhkan kepada 15hb. dan 16hb. April 2010.
16.	Pendengaran 15&16/04/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	perbicaraan adalah disambung pada 14hb. Mei 2010 (Jumaat).
17.	Pendengaran 14/05/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hj Norasiah bt. Yahya	MPAJ adalah diminta untuk mengemukakan surat kebenaran Jalan Keluar-Masuk dari MRR2 ke tapak cadangan oleh pihak-pihak berkaitan kepada pihak MAA untuk tindakan lanjut Lembaga Rayuan Selangor sebelum/pada 21hb. Mei 2010. Tarikh Pembacaan Keputusan adalah ditetapkan pada 1hb. Jun 2010.

BIL.	PERKARA	PANEL	KEPUTUSAN
18.	Pendengaran 01/06/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hjh Norasiah bt. Yahya	ditangguhkan dan ditetapkan semula pada 16hb. Julai 2010.
18.	Pendengaran 16/07/10	Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang Y.Bhg. Tuan T Mahesan Y.Bhg. Puan Hjh Norasiah bt. Yahya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rayuan Pihak Perayu dibenarkan dan Kebenaran Merancang bertarikh 17hb. Mac 2008 dibatalkan; 2. Perintah ini ditangguh perlaksanaannya sehingga diketepikan oleh perintah Mahkamah Tinggi; dan 3. Kos seperti yang dipersetujui pada 15hb April 2010 akan ditanggung oleh pihak masing-masing.

Sumber:
Fail Lembaga Rayuan

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: SEL.(83-85)MPAJ(07-09)/08(1)

DI ANTARA

BLUEMENTHAL REALTY SDN. BHD.
DATO' ABDUL AZIZ BIN IBRAHIM
TAN GIM ENG

PERAYU

DAN

MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA (MPAJ)

RESPONDEN

DAN

MALAYSIAN ASSURANCE ALLIANCE BHD (MAA)

PENCELAH

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. T. Mahesan - Ahli
Y.Bhg. Hjh. Norasiah bt. Yahya - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

ALASAN PERINTAH

LATAR BELAKANG TAPAK

1. Status Tanah

Status asal tapak pembangunan seluas 61.64 ekar ini adalah tanah pertanian. Pada tahun 1992, pemilik asal berkenaan telah menukar syarat tanah daripada tanah pertanian kepada bangunan. Pihak Berkuasa Negeri pada ketika itu telah melulus tukar syarat tapak ini daripada pertanian kepada bangunan dengan menetapkan syarat-syarat ke atas tapak seperti berikut:-

“Tanah ini hendaklah digunakan bagi pembinaan bangunan-bangunan mengikut Pelan Pertapakan yang diperakui oleh Pengarah Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Selangor Darul Ehsan.”

Pemilik tanah telah semasa mengemukakan pelan susunturnya kepada Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Selangor setuju mematuhi syarat ini untuk mendapatkan kelulusan. Pada tahun 1996, Pihak Berkuasa telah meluluskan pelan susunatur berkenaan tetapi pemilik tanah tidak mengambil tindakan susulan maka tempoh kelulusan telah luput. Pemohon terkini Malaysian Assurance Alliance Bhd iaitu pihak Pencelah telah mengemukakan permohonan baru pada tahun 2007 untuk mendapat Kebenaran Merancang baru dan telah memperolehnya pada 17 Mac 2008 dibawah rujukan Pelan No. JPG/SEL-HL/03/113/2-05B.

2. Sekatan Atas Tapak.

Tapak cadangan melibatkan 4 hakmilik lot lama yang telah dicantumkan menjadi 2 hakmilik baru iaitu Lot 1680 & 1681 telah dicantumkan dan dikeluarkan hakmilik baru iaitu Lot PT 14250 HS (D) 24220, manakala Lot 530 dan 531 telah dicantumkan menjadi Lot PT 14251 HS (M) 10339. Permohonan ini telah dikemukakan oleh Tetuan Southland Sdn. Bhd untuk menyatukan tanah di bawah Seksyen 148 dan 137 Kanun Tanah Negara (surat bertarikh 11 April 1986. Bil (B1) dlm PTG 7/257/79).

3. Topografi Tapak

Keseluruhan bentuk mukabumi adalah bercerun dan berbukit di bahagian Timur, Utara & Selatan tapak. Ketinggian tapak adalah lebih kurang 190 meter atas paras laut dengan terdapat beberapa kawasan cerun di bahagian Utara tapak. Berdasarkan maklumat analisis kecerunan yang terkandung di dalam Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) pemohon/pencelah, Malaysian Assurance Alliance Bhd 25% adalah di bawah kategori kecerunan < 15 darjah, 31.39% di bawah kategori antara 15-23 darjah, 38.56% di bawah kategori kecerunan 26-35 darjah dan 4.94% adalah di bawah kategori melebihi 35 darjah. Secara purata bahagian tengah tapak merupakan kawasan yang bercerunan

15-35 darjah manakala bagi bahagian jalan masuk cadangan pembangunan yang bersambung dengan MRR 2 (Lingkar Tengah 2), kawasan itu mempunyai kecerunan kurang dari 15 darjah (rujuk Pelan Analisis Kecerunan & Keratan Rentas didalam LCP). Tapak cadangan berada di kawasan lebih tinggi daripada kawasan kejirannya. Di sempadan Hijau Apartments, perbezaan ketinggian mencecah lebih kurang 40 meter (120 kaki) dan lereng bukitnya pula bercerun. Dari segi kategori kelas kegunaan tanah, didapati 49% kawasan tapak adalah di bawah kelas I, 47.47% di bawah kelas II dan kelas III meliputi 39.35% dan 8.21% lereng kelas IV.

Terdapat anak-anak sungai di bahagian Utara dan di bahagian Timur bersempadan dengan Menara Mutiara Jln 11, Taman Tun Abdul Razak yang dimiliki oleh Bluementhal Realty Sdn Bhd dan anak-anak sungai ini menghala ke selatan ke kolam semulajadi yang bersempadan dengan rumah Dato' Abdul Aziz Ibrahim, Pihak Perayu 2.

4. **Rayuan**

Rayuan ini adalah terhadap keputusan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ), pihak Responden meluluskan Kebenaran Merancang seperti C1 kepada Pihak Pencelah untuk pembangunan 149 Unit Lot Banglo dan 460 Unit Kedai Pejabat 10 Tingkat dengan 5 Tingkat Tempat Letak Kereta Atas Lot 1680 dan 1681 (Lot PT 14250 HS (D) 24220) dan Lot 530 dan 531 (Lot PT 14251) HS (M) 10339 Jalan Hulu Kelang Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan.

Pihak Perayu adalah Bluementhal Realty Sdn. Bhd. proprietor unit No. A44; A47 dan B234 Menara Mutiara Jalan 11, Taman Tun Abdul Razak, 68000 Ampang, Selangor Darul Ehsan; Dato' Abdul Aziz bin Ibrahim ialah tuannya rumah dan pemilik sebuah banglo di Taman Hijau di alamat No. 52 Taman Hijau Ukay Heights, 68000 Ampang dan Perayu 3 adalah Tan Gim Eng pemilik dan tuannya satu unit Hijau Apartments di alamat 105, Hijau Apartments, Taman Hijau, Ukay Heights, 68000 Ampang Jaya. Kedudukan tanah dan rumah mereka adalah berjiran dengan lot-lot yang hendak dibangunkan tersebut.

FAKTA KES

- i. Malaysian Assurance Alliance Bhd. (MAA) dirujuk selepas ini sebagai pihak Pencelah adalah pemilik tanah Lot 1680 dan 1681 sekarang Lot PT 14250 HS (D) 24220 dan Lot 530 & 531 dan sekarang Lot PT 14251, HS (M) 10339 dalam ukuran lebih kurang 61.64 ekar dan terletak di Jalan Hulu Kelang, Ampang Jaya, Mukim Hulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan selepas ini dirujuk sebagai tanah tersebut.

- ii. Malaysian Assurance Alliance Bhd. atau Pencelah telah memohon Kebenaran Merancang melalui perunding Tetuan Juruasli Planning & Consultancy pada 25.7.2007 kepada Majlis Perbandaran Ampang Jaya iaitu Responden untuk membangunkan tanah tersebut, kepada unit-unit banglo dan rumah kedai dsb. Cadangan pembangunan adalah terkandung di dalam Pelan Susunatur yang disokong oleh satu Laporan Cadangan Pemajuan yang ditanda sebagai (Exsibit MI didalam ikatan Dokumen Pencelah). Secara ringkas cadangan pembangunan tersebut merangkumi pembinaan 149 unit-unit banglo dan 460 unit kedai pejabat 10 tingkat dengan 5 tingkat tempat letak kereta.
- iii. Pada 21.8.2007, pihak Responden telah mengeluarkan notis-notis menurut Seksyen 21(6) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 kepada pemilik-pemilik tanah berjiran, termasuk kepada Pihak Perayu memaklumkan kepada mereka hak-hak mereka untuk mengemukakan bantahan terhadap permohonan Pencelah iaitu cadangan membangun tanah tersebut. Dikatakan Pihak Responden walaupun telah mendengar kesemua bantahan-bantahan dari pemilik-pemilik tanah yang berjiran, melulus dan mengeluarkan juga Kebenaran Merancang C1 bertarikh 17.3.2008 kepada Pihak Pencelah. Kelulusan ini sah daripada 31.12.2007 sehingga 30.12.2008.
- iv. Pihak-pihak Perayu yang terkilan dengan keputusan pihak Responden telah memfailkan Notis Rayuan menurut Seksyen 23 (1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Terdapat 3 Perayu dalam rayuan ini iaitu Bluementhal Realty Sdn. Bhd, Dato' Abdul Aziz Bin Ibrahim dan Tan Gim Eng. Penelitian kepada Borang A (notis rayuan) yang difailkan oleh Perayu masing-masing menunjukkan bahawa:
 - a) Bluementhal Realty Sdn. Bhd. adalah proprietor Unit A44, A47 dan B23 Menara Mutiara Apartments, Taman Tun Abdul Razak, pemilik berjiran dengan Lot 1681.
 - b) Dato' Abdul Aziz Bin Ibrahim pemilik unit rumah banglo No.52, Taman Hijau berjiran dengan Lot 531.
 - c) Tan Gim Eng pemilik satu unit apartment di Pangsapuri Hijau Apartment yang berjiran dengan Lot 531.

ALASAN RAYUAN PERAYU

Perayu di antara lain telah mengemukakan alasan rayuan mereka seperti berikut:

- i. Cadangan pembangunan ini bertentangan dengan peruntukan perancangan yang terkandung di dalam dokumen-dokumen berikut:-
 - a) Rancangan Struktur Majlis Perbandaran Ampang Jaya 1995-2020 (bertarikh Oktober 1997). Menurut Garispanduan ini pengawalan pembangunan di antara lain tidak membenarkan kawasan melebihi 30 darjah untuk sebarang pembangunan;
 - b) Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semulajadi dalam Perancangan Dan Pembangunan Fizikal mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor (JPNS). Garispanduan ini mengawal dan mengekalkan anak-anak sungai semulajadi seperti yang diperuntukkan di dalam garispanduan tersebut.
 - c) Rancangan Struktur Negeri Selangor 2020. Dasar F25C9 telah memperuntukkan bahawa pembangunan di kawasan berkecerunan 25-35 darjah boleh dibangunkan hanya untuk pembangunan berkepadatan sederhana sahaja dan dengan syarat tertentu. Bagi kawasan kecerunan melebihi 35 darjah tiada sebarang pembangunan kecuali pembangunan infrastruktur dan utiliti sahaja;
 - d) Manual Garis Panduan dan Piawai Perancangan Negeri Selangor (diluluskan oleh JPNS pada 6 Ogos 2006) telah menghadkan penggunaan tanah kepada 30% sahaja daripada keseluruhan keluasan tapak yang hendak dimajukan;
 - e) Garis Panduan Pengurusan Dan Perancangan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar, Perbukitan dan Tanah Tinggi Selangor Majlis Perbandaran Ampang Jaya (Jun 2007) menetapkan kawalan pembangunan di kawasan yang mempunyai ketinggian lebih daripada 150 meter dan kecerunan lebih dari 25 darjah untuk membina rumah;
 - f) Rancangan Struktur Majlis Perbandaran Ampang Jaya, mengawal pembangunan di kawasan tanah tinggi yang terletak di dalam zon pembangunan, supaya berdasarkan kepada kelas kecerunan (TT1 iii) dan Jadual 4.2.2;

- g) Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Kawasan Bukit, November 1997 yang memperuntukkan bahawa bagi kawasan yang mempunyai kecerunan 20 hingga 25 darjah bangunan perniagaan yang maksimum 5 tingkat sahaja dibenarkan dan bagi kecerunan 25 darjah dan lebih tidak dibenarkan sebarang pemajuan dilaksanakan dan topografi semulajadi hendaklah dikekalkan dalam keadaan asal.
- h) Manual Garispanduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor mensyaratkan pemotongan bukit hendaklah dilaksanakan dengan minimum dan tindakan pemotongan bukit bagi tujuan meratakan permukaan keseluruhan tapak pembangunan adalah tidak dibenarkan.
- ii. Pengemukaan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Pelan Susunatur tidak lengkap. LCP hendaklah mengandungi prinsip-prinsip dan dasar perancangan serta faktor-faktor pembangunan seperti diperuntukkan oleh S21(A) – dan yang terkandung di dalam Buku Garis Panduan Penyediaan Laporan Cadangan Pemajuan yang diterbitkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor Darul Ehsan.

Ada beberapa item penting yang tidak diutarakan (*highlight*) di dalam LCP berkenaan, antaranya adalah:

- Analisis kegunaan tanah dan kesannya ke atas kegunaan tanah yang bersempadan dengannya.
- Langkah-langkah bagi melindungi dan memperelokkan alam sekitar S21B(a)(i)
- Langkah-langkah untuk pemeliharaan topografi semulajadi kawasan S21B(1)(i)
- Langkah-langkah untuk pemeliharaan dan tanaman pokok-pokok S21B1(a)(ix)

Permohonan Kebenaran Merancang dianggap lengkap apabila disokong dengan Laporan Cadangan Pemajuan yang mengandungi maklumat yang cukup serta justifikasi yang jelas seperti tersebut di atas. Kaedah 2, Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (Selangor) 2001 mengulangi kehendak ini.

- iii. Pemotongan Bukit dan Perancangan Kerja Tanah Yang Berlebihan:
Manual Garispanduan Perancangan dan Pembangunan Negeri Selangor telah menetapkan bahawa sebarang pemotongan bukit hendaklah dilaksanakan dengan minima. Ini bermakna, tindakan pemotongan bukit bagi tujuan meratakan permukaan keseluruhan tapak pembangunan tidak dibenarkan. Daripada laporan

kerja tanah yang dikemukakan, menunjukkan bahawa kerja tanah akan berlaku sepenuhnya dengan menggunakan tanah yang ada di kawasan pemajuan. Kiraan yang terkandung di dalam laporan menyatakan bahawa lebih kurang 1.53 juta m³ tanah akan dipotong. Lihat kepada Pelan Susunatur yang dikemukakan, menunjukkan bahawa kerja tanah akan berlaku secara berlebihan (*extensive*). Ini akan tentu memberi kesan bahaya kepada lot/tanah berjiran dengannya kerana lot-lot/tanah-tanah ini adalah lebih rendah daripada kawasan pemajuan. Implikasinya risiko tanah runtuh mudah berlaku.

- iv. Garis Panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan dan Pembangunan Fizikal memperuntukkan bahawa aliran sungai dan anak-anak sungai semulajadi hendaklah dikekalkan.
- v. Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor memperuntukkan bahawa penggunaan tanah mestilah dihadkan kepada 30% daripada keseluruhan tanah sedia ada.
- vi. Manual ini juga memperuntukkan bahawa struktur di atas rebung cerun hendaklah dianjakkan sekali ganda ketinggian cerun itu.
- vii. Pelan Susunatur yang diluluskan menunjukkan bahawa anak-anak sungai tidak dikekalkan tetapi telah digantikan dengan sistem perparitan dan ada kawasan-kawasannya telah ditukar syarat kegunaannya kepada lot-lot bangunan.
- viii. Ketidakpatuhan Ulasan Jabatan Teknikal

Ulasan Jabatan Teknikal menguatkan lagi larangan di atas iaitu:

- a) Jabatan Mineral dan Geosains Selangor Darul Ehsan/Wilayah Persekutuan dalam surat ulasan bertarikh 10.05.2007 JMG SWP (GS) 001/12/1(R1) bahawa di bahagian utara tapak terdapat cadangan sebuah takungan air seluas 50 meter persegi dan terdapat beberapa aliran sungai kecil dari arah selatan mengalir ke dalam takungan ini. Terdapat juga aliran sungai kecil di kawasan barat yang mengalir ke parit utama bersempadan dengan jalan raya.

Pihak Pemaju perlu mengambilkira kemudahan aliran sungai dan perlu mengambil langkah-langkah kejuruteraan khusus untuk mengekalkan aliran sungai tersebut.

Sebarang pembangunan serta pembinaan ke atas Kelas IV adalah tidak dibenarkan dan ia hendaklah dikekalkan sebagai kawasan hijau.

- b) Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor bertarikh 5 Disember 2007 (JPBD Sel/09/002/2007 Jilid 2) (22)(R1) mensyaratkan kepada Pencelah supaya memastikan prosidur Kebenaran Merancang mematuhi peruntukkan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) Selangor Darul Ehsan 2001.
- c) Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor dalam suratnya bertarikh 27 November 2007, (P2) telah menyatakan syarat-syarat untuk dipatuhi iaitu Perkara 3.4, dimana kawasan yang terlibat dengan kecerunan Kelas III dan Kelas IV hendaklah dikekalkan dan Perkara 3.5, kawasan yang menjadi aliran air semulajadi di tapak cadangan tidak dibenarkan pembangunan dan hendaklah dikekalkan.
- d) Majlis Perbandaran Ampang Jaya dalam suratnya bertarikh 4 Januari 2008 (P2), menetapkan syarat bahawa kawasan Kelas IV tidak boleh dibangunkan dan ia mestilah dilabelkan dalam pelan dan petunjuk (*legend*) tetapi tidak dipertunjukkan.
- e) Tiada Akses ke MRR 2
Pencelah menjelaskan bahawa cadangan pembangunan akan menggunakan akses dari MRR 2 tanpa menyedari bahawa tapak ini tiada akses sedia ada ke MRR 2 dan perlu menunjukkan bahawa beliau telah mendapat kelulusan daripada JKR Persekutuan terlebih dahulu untuk jalan keluar masuk dari tapak ke MRR 2 yang telah diluluskan di dalam Pelan Susunatur. Setakat ini tiada bukti yang Pencelah telah dapat surat kelulusan secara hitam putih atau persetujuan dari pihak yang berkuasa tersebut.
- f) Kacauganggu Kestabilan Kecerunan Bukit di Kawasan Taman Hijau
Kestabilan cerun bukit berdekatan dengan Taman Hijau akan terganggu dengan pembinaan *platform* mengikut Pelan Kerja Tanah yang dicadangkan. Ini bermakna jumlah besar batu-batu di kawasan ini akan diperolehi melalui kaedah *rock-blasting* tetapi tidak menyatakan konsep yang digunapakai supaya ia tidak melanggar larangan yang telah ditetapkan oleh pihak yang berkuasa iaitu *rock blasting* tidak dibenarkan.
- g) Isu hidrologi dan perparitan:
 - i. Tidak mempunyai sebab yang munasabah mengapa tidak menggunakan data hujan (*data on rainfall*) yang terkini tetapi telah menggunakan data

10 tahun yang lalu iaitu data tahun 1997 untuk membuat pengiraan hidrologi.

- ii. Tidak mempunyai sebab yang munasabah mengapa guna *rainfall statistic* di Petaling Jaya dan tidak memberi statistik dari Bukit Antarabangsa dan Empangan Klang Gate. Ini penting kerana statistik berbeza dimana catatan hujan di kawasan ini adalah lebih tinggi dalam lingkungan 63% lebih tinggi.
- iii. Kolam takungan yang diluluskan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) dalam suratnya bertarikh 27.4.2007 (IDP.Tab 12) tidak ada *correlation* dengan kolam takungan (*detention pond*) di dalam surat Pencelah bertarikh Ogos 2007 dan Mei 2008 Laporan Hidrologi.
- iv. Pencelah telah tidak mematuhi keperluan 5% minima sebagai kolam pemendapan dan kolam takungan air mengikut Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor Darul Ehsan Edisi Pertama Jun 2006 yang mewajibkan 5% dikhaskan untuk kolam pemendapan (*siltation pond*) serta kolam takungan air untuk digunakan sebagai perangkap lumpur kekal dan kolam takungan banjir yang telah disyaratkan.
- v. Pencelah tidak mengekalkan anak sungai dan menutup kolam takungan sedia ada di sebelah utara. Ini telah melanggar larangan yang telah ditetapkan di dalam syarat-syarat kelulusan. Antaranya adalah seperti berikut:-

Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Selangor dalam suratnya bertarikh 27.11.2007 (IDP.Tab 37) menghendaki Pencelah mengekalkan “kawasan yang menjadi punca aliran air semulajadi di tapak cadangan dan tidak membenarkan pembangunan dan hendaklah dikekalkan”. Mengikut laporan dari perunding Pencelah (Piedra Enterprise) ia mengesahkan ada 3 anak sungai mengalir dari bahagian selatan kawasan pembangunan ke arah kolam takungan di bahagian Utara (IDP Tab 32 mukasurat 54). Tindakan menutup kolam takungan ini akan menyekat aliran anak sungai di bahagian ini. Pihak Pencelah disaran di dalam ulasan Jabatan Teknikal mengambilkira kewujudan aliran sungai dan perlu mengambil langkah kejuruteraan khusus untuk mengekalkan aliran sungai-sungai ini. Jabatan Kerja Raya (JKR) telah mengenalpasti aliran sungai dan kolam takungan yang dilalui iaitu di bahagian Utara

tapak cadangan terdapat sebuah takungan air seluas 50 meter persegi (150 kaki persegi) dan terdapat beberapa aliran sungai kecil dari arah selatan mengalir ke dalam takungan ini. Justeru itu, jelas bahawa pihak berkuasa tidak membenarkan aliran anak sungai semulajadi ke dalam kolam yang hendak dimajukan. Garis panduan topografi jelas mengatakan bahawa aliran anak sungai perlu dipelihara dan mengadakan landskap semulajadi di kawasan sungai dan anak sungai dan dipelihara sebagai kawasan hijau. Pencelah tidak dibenarkan sama-sekali menutup aliran anak sungai dan kolam takungan di dalam proses merancang pembangunannya.

- vi. Penyelenggaraan perparitan luaran kawasan pembangunan dan dalam pembangunan:
Pihak Perayu telah membuat perhatian bahawa sistem perparitan sedia ada di bahagian timur Taman Hijau Apartments selalu melimpah dan khuatir sekiranya air limpahan dari sistem perparitan dari kawasan pembangunan mengalir ke sistem perparitan sedia ada di luar kawasan ia akan memberi risiko yang tinggi kepada Taman Hijau Apartments dan rumah Dato' Abdul Aziz Ibrahim, Perayu 2.
- vii. Penggunaan Kelas IV Untuk Padang Permainan Kanak-kanak:
Pencelah di dalam Pelan Susunaturnya menunjukkan penggunaan sebahagian daripada kawasan Kelas IV sebagai tujuan landskap dan kawasan permainan kanak-kanak. Tapak permainan kanak-kanak dan landskap tidak termasuk di dalam skop pembangunan infrastruktur dan utiliti. Maka, penggunaan kawasan Kelas IV untuk pemajuan permainan kanak-kanak dan landskap adalah satu langkah ketidakpatuhan garis panduan.
- viii. Tanah Kelas IV Tidak Boleh Dibangunkan (Mutlak):
Pemajuan atas tanah Kelas IV adalah satu tegahan mutlak. Dalam hal ini tidak dibenarkan pihak Berkuasa Tempatan iaitu Responden menggunakan budibicaranya, mengolah-olahkan tegahan ini dan membenarkan, apabila sudah wujud Garis Panduan mengenainya.
- ix. Melanggar Peruntukan Zon Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS):
Kawasan pembangunan ini adalah berada di dalam zon sensitif alam sekitar kerana berada lebih daripada 100 meter ketinggian. Rancangan Struktur Negeri Selangor menerimapakai kriteria yang disenaraikan di dalam Rancangan Fizikal Negara 2005 dimana sekatan kawasan ini

adalah bahawa pembangunan hendaklah dikawal untuk mengelakkan hakisan dan tanah runtuh.

KSAS telah memperuntukkan bahawa kawasan yang mempunyai ketinggian lebih daripada 150 meter dan kecerunan lebih daripada 25 darjah tidak boleh dirancang untuk pembangunan.

Ini bermakna Pencelah tidak boleh memajukan kawasan di bahagian utara-timur kerana kawasan ini mempunyai ketinggian lebih 150 meter dan curam lebih > 25 darjah.

- x. **Kepadatan Gunatanah Melebihi Yang Dibenarkan:**
Rancangan Struktur Negeri Selangor Darul Ehsan telah menetapkan bahawa bagi pembangunan di zon Kelas II (06° - 25°), ketinggian bangunan tidak boleh melebihi 5 tingkat. Syarat kepadatan ini perlu dipatuhi oleh Pencelah di Lot 1680. Dalam Garis Panduan Topografi pula, pembangunan tidak boleh melebihi 5 tingkat di atas tanah berbukit tetapi Pihak Responden telah dengan salah meluluskan cadangan 460 unit kedai/pejabat 10 tingkat di atas Lot 1680 iaitu berlawanan dengan piawaian ini yang ditetapkan.
- xi. **Melanggar peruntukan seksyen 21A (i) (e). Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172):**
Laporan Cadangan Pemajuan tidak membuat analisis kegunaan tanah dan tidak menyatakan kesan pembangunannya kepada tanah berjiran khususnya impak alam sekitar daripada kawasan pembangunan ke kawasan berjiran. Ini merupakan ketidakpatuhan kepada prosidur yang perlu semasa mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan seperti yang diperuntukkan di bawah Seksyen 21A(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Garis Panduan Topografi juga menyatakan keperluan kepada *Environmental Impact Assessment Study* dimasukkan di dalam laporan EIA bagi kawasan berbukit dan mempunyai kecerunan antara 12 -25 darjah dan ini tidak dipatuhinya.
- xii. **Penahan Dinding dan Lereng:**
Cadangan pembangunan Pencelah melibatkan pembinaan dinding penahan di bahagian barat Taman Hijau berukuran 38.5 meter. Penahan dinding pertama mempunyai ketinggian 31.5 meter. Penahan dinding yang kedua mempunyai ketinggian 7 meter. JKR dalam suratnya menyatakan bahawa bagi *concrete walls* dan *rubble walls* ketinggian

maksimum adalah 2.5 meter sahaja dan *reinforced earth walls* hendaklah 6.5 meter sahaja. Ini adalah langkah oleh JKR untuk memelihara kontur dan kecerunan bukit sebaik mungkin. Pencelah mencadang untuk bina platform yang luas dan ini memerlukan dinding penahan yang lebih tinggi. Bagi *reinforced walls* ketinggian maksimum adalah 15 meter sahaja (Laporan IKRAM 2003-2004). Oleh itu cadangan Pencelah ini tidak mematuhi piawaian yang dibenarkan oleh pihak JKR.

xiii. Amalan Kejuruteraan Yang Kurang Baik - Pembinaan kolam takungan di atas dinding penahan:

Pencelah cadangkan pembangunan melibatkan pembinaan kolam takungan di atas dinding penahan berdekatan dengan Taman Hijau. Ini adalah satu langkah yang berisiko tinggi kerana jika berlaku sahaja kebocoran akibat dari penyelenggaraan yang kurang baik atau kecuaiannya maka dinding penahan di bahagian Taman Hijau tidak akan selamat. Kaedah seperti ini sekiranya dibenarkan akan menjadi contoh yang bahaya kepada pembangunan masa hadapan.

HUJAH PENCELAH

- i. Cadangan pembangunan tersebut tidak melanggar Rancangan Struktur MPAJ atau Rancangan Struktur Negeri Selangor atas sebab-sebab berikut:-
 - a) Gambarajah utama dalam Rancangan Struktur MPAJ jelas menunjukkan bahawa tanah tersebut adalah ditetapkan untuk pembangunan.
 - b) Tidak menghalang pembangunan-pembangunan pada lereng bukit tetapi tertakluk kepada akta, dasar dan garis panduan berkaitan. Pematuhan kepada kesemua ini telah ditentukan oleh Jabatan Teknikal semasa proses meluluskan permohonan pihak Pencelah untuk Kebenaran Merancang ini.
- ii. Tuduhan bahawa pembinaan atas lereng bukit yang melebihi 30 darjah adalah melanggar Rancangan Struktur MPAJ adalah tidak benar. Rancangan Struktur Negeri Selangor membenarkan pembangunan atas cerun yang berkecerunan 30 darjah dengan beberapa syarat.
- iii. Terdapat satu kawasan/bahagian dalam kecerunan tanah tersebut yang terdiri daripada cerun Kelas IV (> 35 darjah). Tidak ada bangunan di atas kelas IV, tembok penghadang yang ditunjukkan di dalam pelan susunatur yang diluluskan, bukannya satu struktur bangunan di atas cerun ini. Amnya kawasan ini dikekalkan sebagai kawasan hijau.

Dimana terdapat binaan seperti surau dan taman permainan kanak-kanak di atas Kelas IV binaan itu merupakan bangunan tertentu sahaja.

- vi. Adalah salah bahawa cerun-cerun semulajadi adalah lebih stabil termasuk cerun Kelas IV. Dimana perlu untuk mencapai keselamatan yang cukup, cerun Kelas IV hendaklah dibentuk dengan faktor keselamatan dan termasuk membuat tembok penghadang untuk mengelakkan kegagalan cerun-cerun; maka bagi cerun Kelas IV platform setempat akan dibina dan bagi cerun Kelas IV yang besar dibiarkan sebagai kawasan hijau. Dimana terdapat binaan atas Kelas IV seperti surau, kolam takungan bersama dengan tapak permainan kanak seperti ditunjuk didalam Pelan Susunatur yang diluluskan oleh Responden menurut JPC/SEL.HL/03/113/L05B, sebahagian ini akan disentuh melalui pemotongan dan perataan (*levelling*) untuk memenuhi syarat kelulusan seperti tercatat di sub syarat 1.2 Majlis Penuh Bil 13/7 bertarikh 31 Disember 2007 bahawa rezab kawasan lapang dan tapak kemudahan awam perlu diratakan sebelum diserahkan kepada kerajaan.
- v. Adalah salah untuk membuat andaian bahawa cerun-cerun semulajadi adalah stabil pada semua masa dan andaian ini juga terpakai bagi cerun-cerun Kelas IV. Alam semulajadi tidak mengenali faktor-faktor keselamatan dan kestabilan cerun-cerun semulajadi adalah bersifat sementara. Oleh yang demikian cerun-cerun perlu dibentuk dengan faktor keselamatan yang mencukupi dan tembok penghadang dibina untuk mengelakkan kegagalan cerun-cerun setempat.
- vi. Mengenai isu penjagaan tembok-tembok penghadang, cadangan pembangunan adalah direka untuk menjadi satu pembangunan '*gated and guarded*'. Pengurusan untuk memberi kemudahan dan penjagaan tembok-tembok penghadang dan longkang adalah dipertanggungjawabkan oleh satu jawatankuasa pengurusan yang ditubuhkan oleh pemaju. Cadangan demikian adalah tertakluk kepada kajian semula dan kelulusan dari pihak berkenaan.
- vii. Satu zon penampan kecil dan tembok penghadang dicadang dibina di atas sempadan antara cadangan pembangunan tersebut dan Hijau Apartments. Ini merupakan keselamatan kepada penduduk Hijau Apartments dan Taman Hijau. Panjang tembok penghadang yang dicadangkan adalah > 135 meter.
- viii. Sebarang struktur yang dibina di kaki cerun harus di tempatkan pada jarak dua kali ganda ketinggian cerun (Garis Panduan Pemeliharaan Topografi dan Kawasan Berbukit). Cadangan ini tidak terpakai dalam situasi semasa di sini kerana tidak ada cerun yang terlibat kerana tanah ini telah dihadang di belakang dengan reinforced earth walls yang dicadangkan dengan zon penampan 20 meter. Diantaranya, cerun yang curam adalah berada di luar sempadan tanah Pencelah dengan Hijau Apartments

terletak di kaki cerun tersebut. Oleh itu Pencelah mencadangkan untuk memotong cerun tersebut untuk meningkatkan kestabilan kawasan tersebut.

- ix. Jenis atau kuantiti tembok penghadang yang dicadangkan tidak semestinya boleh digunakan sebagai pengukur untuk mengukur tahap bahaya atau kesensitifan atau keselamatan tanah tersebut bagi tempoh jangka masa panjang.
- x. Pihak Pencelah menyatakan lagi bahawa hanya akan terdapat satu jalan masuk ke dalam kawasan cadangan pembangunan tersebut semasa peringkat pembinaan dan ia adalah dari MRR 2.
- xi. Pihak Pencelah menyatakan bahawa selepas penyempurnaan pembangunan, pengaliran arus air semulajadi pada anak-anak sungai akan dialih ke sistem perparitan yang dicadangkan dengan mengambilkira jatuhan hujan dalam kawasan itu. Sistem perparitan dan kolam takungan telah dibina untuk menerima 100% jatuhan hujan dikawasan tersebut. Terdapat 7 kemudahan tadahan air yang terdiri daripada 6 kolam tadahan terbuka dan 1 kolam tadahan dibawah tanah untuk menguruskan air hujan. Justeru itu, kemudahan aliran air permukaan, longkang-longkang serta pembedungan telah mengambilalih tempat anak-anak sungai yang sedia ada di kawasan itu.
- xii. Kawasan 2.44 ekar tanah Kelas IV dalam cadangan pembangunan tidak pernah diambilkira sebagai kawasan hijau. Di dalam Pelan Susunatur yang diluluskan bil 11/2/2/151 bertarikh 17 Mac 2008, kawasan Kelas IV adalah ditunjukkan sebagai kawasan yang berkategori lain. Kawasan hijau di dalam cadangan pembangunan ini hanya terdiri dari kawasan yang ditetapkan sebagai hijau, atau kawasan landskap, zon penampakan dan 30% dari kawasan kolam tadahan. Pengiraan ini adalah dilakukan mengikut Manual Garispanduan Piawai Perancangan Negeri Selangor Darul Ehsan Keseluruhan kawasan tanah yang disediakan bagi kawasan hijau adalah 8.23 ekar tidak termasuk tanah Kelas IV.
- xiii. Pihak Pencelah telah bersetuju untuk menyediakan zon penampakan dan meletakkan tembok penghadang 20 meter dari garis sempadan untuk mengurangkan risiko bahaya kepada lot-lot bersempadan dengannya.
- xiv. Pihak Pencelah mengatakan bahawa Jabatan Alam Sekitar (JAS) dalam surat mereka bertarikh 18.5.2007 bahawa JAS tidak mempunyai bantahan kepada cadangan pembangunan Pihak Pencelah tersebut jika Pihak Pencelah menepati kelulusan EIA yang dikeluarkan pada tarikh 3.8.2005.

JAWAPAN RESPONDEN KEPADA ALASAN RAYUAN PERAYU

- i. Pelan susunatur yang diluluskan adalah pelan terkini setelah mengambilkira semua ulasan jabatan-jabatan teknikal terlibat iaitu Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBD), Unit Cerun, Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Mineral dan Geosains (JMG), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Jabatan Alam Sekitar (JAS), IKRAM, Pejabat Tanah Daerah Gombak (PTD) dan Jabatan Kejuruteraan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ).
- ii. Rancangan Struktur MPAJ 1998-2020, TTI (IV)M/SIV67) menyatakan bahawa kawasan-kawasan yang mempunyai kecerunan 20 darjah dan lebih boleh dibangunkan untuk pembangunan terhad. Manakala Rancangan Struktur Negeri Selangor 2004-2020 (F25 CB/M/S.IV-IV8) menyatakan bahawa tiada kelulusan Kebenaran Merancang boleh diberikan kepada kawasan berkecerunan 35 darjah dan lebih. Pihak Responden menegaskan bahawa Responden dalam mempertimbangkan permohonan pihak Pencelah telah merujuk kepada Rancangan Struktur Negeri Selangor 2004-2020 (F25CB(M/S. 4-48).
- iii. Pemantauan yang tertentu telah disyaratkan.
 - Responden telah menarik perhatian pihak Pencelah bahawa pihak Pencelah perlu mematuhi syarat-syarat kelulusan EIA sepanjang kerja-kerja pembangunan dilaksanakan.
- iv. a) Pembukaan jalan melalui Jalan II Taman TAR adalah di atas keperluan pihak IKRAM & JMG kerana terdapat perbezaan tanah yang tinggi bagi kawasan 42 lot rumah sesebuah (bersebelahan Taman TAR) dengan pembangunan selebihnya perbezaan tanah yang tinggi ini tidak sesuai dan tidak selamat untuk dibina jalan. Jadi harus satu-satunya jalan keluar ke lot ini adalah melalui Jalan II Taman TAR.

b) Responden telah menegaskan kepada Pencelah bahawa akses untuk jentera seperti lori, hendaklah melalui lebuh raya MRR 2 dan jalan utama iaitu Jalan II, Taman TAR, Ampang Jaya. Pencelah tidak dibenarkan melalui kawasan perumahan yang mempunyai jalan sedia ada.
- v. Kelulusan juga mengambilkira dasar kerajaan Negeri Selangor Darul Ehsan iaitu semua permohonan pembangunan yang terlibat dengan Kelas III dan IV (> 35 darjah) perlu mendapat kelulusan Jawatankuasa Penyelarasan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar, Selangor Darul Ehsan (JKSAS) terlebih dahulu. JKSAS ini telah berkuatkuasa pada 7/3/2005. Pencelah ini telah mendapat kelulusan JKSAS pada

- 13/12/2006 didalam mesyuarat JKAS Bil 5/2006 dengan syarat kawasan Kelas IV > 35 darjah tidak dibenarkan untuk pembangunan kerana mendapat bantahan daripada penduduk.
- vi. Bahawa pihak Pencelah telah diisyaratkan untuk menyelenggara struktur tembok penahan dan longkang-longkang awam sehingga penyerahan dan pengambilan alih dilakukan secara rasminya oleh pihak Responden.
 - vii. Berdasarkan kepada semakan ketinggian 7 tembok penahan yang dicadangkan oleh pihak Pencelah adalah 13.28m pada bahagian yang berjiran dengan Hijau Apartments (rujuk kepada Pelan Rentasan no. Lukisan AP/205/BW/LS/01)
 - vii. Permohonan Pencelah telah mematuhi Rancangan Struktur Selangor Darul Ehsan 2004-2020 iaitu:
 - a) Cadangan 460 unit kedai pejabat 10 tingkat dengan 5 tingkat TLK adalah di atas tanah berkecerunan kelas I & II (< 25 darjah).
 - b) Pelan Susunatur telah mengambilkira ulasan jabatan-jabatan teknikal dan mendapat sokongan semua jabatan teknikal yang terlibat (IDR-G I II) iaitu Jabatan Perancangan Bandar & Desa Negeri Selangor (JPBD), Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Mineral & Geosains (JMG), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Jabatan Alam Sekitar (JAS), IKRAM, Pejabat Tanah Daerah (PTD) dan Jabatan Kejuruteraan MPAJ.
 - ix. Responden menggunakan Rancangan Struktur Negeri Selangor kerana Rancangan Struktur Negeri Selangor adalah yang terkini dan terbaru (IDR 6.8 a). Dengan erti kata lain, Garis Panduan yang baru akan memansuhkan yang lama.
 - x. Pencelah telah mendapat kelulusan JKAS pada 13/12/2006 di dalam mesyuarat JKAS Bil 5/2006 dimana JKAS telah mensyaratkan bahawa kawasan kelas IV (> 35 darjah) sahaja tidak dibenarkan untuk pembangunan.
 - xi. Penyelenggaraan struktur tembok penahan dan longkang-longkang awam akan dilakukan oleh pihak Pencelah sehingga penyerahan dan pengambilan alih dilakukan secara rasmi oleh pihak Responden/Kerajaan.
 - xii. Ketinggian tembok penahan yang dicadangkan dibahagian Hijau Apartments adalah 13.28 m (no lukisan : AP/208/EW/L5/01).

- xii. Pelan susunatur Pencelah yang telah diluluskan telah mengasingkan di antara kawasan hijau dengan kawasan lapang. Kawasan Kelas IV tidak disentuh.

ULASAN AHLI PANEL

Pihak Responden semasa mempertimbangkan sesuatu permohonan untuk Kebenaran Merancang hendaklah berasaskan kepada undang-undang dan garis panduan tertentu iaitu:

- i) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii) Manual Garis Panduan Piawai Perancangan Negeri Selangor 2006;
- iii) Rancangan Struktur Negeri Selangor 2004-2020;
- iv) Rancangan Struktur MPAJ 1995-2020;
- v) Garis Panduan Pembangunan Kawasan Tanah Tinggi, Kementerian Sumber Asli; dan
- vi) Garis Panduan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan Dan Pembangunan Fizikal JPBD 15/97, dikuatkuasa oleh Negeri Selangor pada 21 September 1999.

Kuasa budibicara hanya boleh digunakan sekiranya diperuntukkan oleh akta dan garis panduan-garis panduan di atas.

- a) Peruntukan Undang-Undang dan Garis Panduan Perancangan Untuk Dipatuhi: Garis panduan diwujudkan untuk dipatuhi. Maka adakah sesuatu Pihak Berkuasa Tempatan mempunyai kuasa membuat pengecualian secara sendiri tanpa rujukan kepada peruntukkan berkenaan. Di sini Pihak Respondan tidak menunjukkan bagaimana ia sebagai satu Pihak Berkuasa Tempatan boleh berbuat demikian, iaitu memberi kecuialian kepada pematuhan Rancangan Pemajuan dan Garis Panduan yang diperuntukkan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk digunapakai. Pihak Berkuasa Tempatan MPAJ dalam membuat keputusan meluluskan pembangunan yang dicadangkan oleh Pencelah bergantung hampir semata-mata kepada ulasan sokongan daripada Jabatan-Jabatan Teknikal, sedangkan pengawalan perancangan pembangunan telah pun diperuntukkan di bawah undang-undang perancangan yang berstatus '*statutory*' iaitu setiap pembangunan hendaklah mematuhi Rancangan Struktur yang disediakan dengan Garis Panduan dan dasar perancangan yang telah ditetapkan. Maka Pihak Berkuasa Tempatan MPAJ tidak boleh semata-mata menggunakan ulasan jabatan-jabatan teknikal tanpa menapis dan menyesuaikan dengan pelan pembangunan tempatan yang berstatus *statutory*. Apabila telah wujud sesuatu peraturan dan/atau garis panduan yang *statutory* kuasa *discretion* tidak boleh dipakai kecuali kalau terdapat ayat itu kabur atau tidak jelas dan budibicara

hanya boleh diguna jika diperuntukkan oleh undang-undang atau garis panduan yang wujud.

Dalam konteks kes ini, ada beberapa fakta yang bersifat *statutory* dan wajib digunapakai sebelum memproses Pelan Susunatur untuk kelulusan Kebenaran Merancang, antaranya adalah seperti berikut:-

- i) Rancangan Struktur Ampang Jaya 1995-2020_
Walaupun Pihak Responden telah menggunakan Rancangan Struktur Negeri Selangor tetapi Rancangan Struktur Ampang Jaya 1995-2020 masih sah dan terpakai sewaktu permohonan diterima. Perkara ini tidak dinyatakan di dalam Laporan Cadangan Pemajuan. Jadi apabila dokumen rujukan ini iaitu Laporan Cadangan Pemajuan tidak lengkap dan perkara-perkara *statutory* tidak dinyatakan, ini adalah satu ketinggalan (*omission*) prosidur yang mencatatkan sesuatu permohonan untuk mendapat kelulusan Kebenaran Merancang.

Jelas bahawa Pencelah telah melanggar prosidur permohonan Kebenaran Merancang dengan mengutarakan satu Laporan Cadangan Pemajuan yang tidak menyebutkan Rancangan Struktur mana yang dirujuk dan dasar serta garis panduan perancangan mana yang dipatuhi.

- ii) Pengujudan Anak-anak Sungai
Hujah Pencelah bahawa tidak ada sungai dengan sendirinya telah dipatah oleh Pencelah sendiri yang menyatakan bahawa kemudahan aliran air permukaan telah diperuntukkan dan longkang-longkang disediakan bagi tujuan pengalihan untuk mengambil tempat anak sungai yang sedia ada di kawasan itu. Peta Topografi yang dikeluarkan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia menunjukkan wujudnya anak-anak sungai ini dan tidak menyokong pengataan Pencelah ini. Oleh itu bagaimana boleh pihak Responden terlepas pandang perkara ini dan meluluskan?
- b. Syarat-Syarat Kelulusan Daripada Jabatan-Jabatan Teknikal
Jabatan Teknikal telah menyenaraikan syarat-syarat perancangan yang dilarang dan perlu dipatuhi, antaranya adalah:
 - i) Pihak Pencelah diminta mendapatkan ulasan dan kelulusan lanjut mengenai akses ke MRR 2 daripada pihak Ibu Pejabat Jabatan Kerja Raya (IPJKR) memandangkan lokasi cadangan akses berkenaan berada dilaluan MRR 2 yang mana ia adalah di bawah bidang kuasa IPJKR. Rujuk kepada surat

bertarikh 13 November 2006 rujukan (13).dlm.LLM/P1DUKE/6/24/90-05 (Hujah bertulis Respondan (2)).

- ii) Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor, walaupun menyokong pembangunan ini tetapi telah menetapkan syarat-syarat yang keras seperti anak-anak sungai hendaklah dikekalkan dan pembangunan kecerunan Kelas IV tidak dibenarkan sama sekali. Semasa memproses sesuatu pelan susunatur syarat-syarat ini sepatutnya disemak terlebih dahulu untuk memastikan pemohon mematuhi sepenuhnya. Begitu juga syarat-syarat larangan yang dinyatakan oleh Jabatan Teknikal sokongan yang lain. Tindakan sama penting juga iaitu ulasan JKR Negeri Selangor bahawa cadangan keluar masuk dari tapak ke MRR 2 perlu mendapat kelulusan terlebih dahulu dari JKR Persekutuan. Jalan keluar masuk yang sah adalah satu keperluan perancangan untuk kelulusan pembangunan. Ini adalah juga satu pra-syarat yang mesti diselesaikan terlebih dahulu bukan selepas C1 dikeluarkan.
- iii) Pengecualian Kepada Langkah-Langkah Yang Diwajibkan
Pengecualian kepada langkah yang diwajibkan ini adalah satu ketidakpatuhan kepada peruntukkan undang-undang dan garis panduan yang telah ditetapkan dan tidak boleh dibenarkan seperti:-
 - a) Hujah bahawa apabila cerun Kelas IV atau mana-mana cerun semulajadi yang lain didapati tidak selamat, adalah amat mustahak cerun tersebut dibentuk semula untuk memastikan keselamatan cerun tersebut.
 - b) Pengalihan aliran sungai kepada sistem perparitan.
 - c) Penutupan kolam takungan air semulajadi.
- iv) Penubuhan Jawatankuasa Pengurusan Untuk Menyelenggara Longkang, Dinding Penahan dan Sebagainya:
Adakah ini dibolehkan mengikut undang-undang sedia ada kerana pembangunan ini melibatkan unit-unit banglo dan bukannya bangunan berstrata. Justeru itu, penyelenggaraan akan dipertanggungjawabkan kepada MPAJ setelah penyerahan dibuat oleh Pencelah.
- v) Pemeliharaan Ekologi:
Rancangan Struktur Ampang Jaya 1995-2020 telah menggariskan bahawa pembangunan dikawasan tinggi dan berkecerunan curam adalah penting dikawal untuk mengelak berlakunya hakisan dan kejadian tanah runtuh

yang boleh merosakkan harta benda dan menyebabkan kehilangan nyawa. Kawasan-kawasan yang dicadang ini juga merupakan sebahagian daripada kawasan sensitif alam sekitar dan prinsip berjaga-jaga amatlah penting dalam memberi Kebenaran Merancang dalam kawasan seperti ini.

Dari segi prinsip perancangan pemeliharaan ekologi, alam sekitar semulajadinya adalah penting untuk mengekalkan ekologi secara optima dan adalah mandatori bagi kawasan didalam zon KSAS. Langkah seperti pemotongan topografi asal secara minimum, mengekal aliran anak-anak sungai, penyediaan zon penampakan, memelihara *biodiversity* hendaklah diberi keutamaan. Langkah-langkah ini tidak dinyatakan didalam LCP kerana dianggapnya sebagai satu yang *non-statutory* dan tidak perlu dipatuhi dan memadai dengan menggunakan *discretion* nya sahaja dan ulasan, Jabatan-Jabatan Teknikal dan Jawatankuasa yang diwujudkan sebagai sumber-sumber yang bersifat sokongan sahaja. Sumber yang perlu digunapakai adalah pelan pembangunan yang menyediakan peruntukan langkah-langkah yang perlu dipatuhi tetapi tidak diutamakan.

Kegagalan nyata dan menunjukkan butir-butir di atas adalah ketidakpatuhan yang besar dan permohonan Pencelah hendaklah ditolak.

- vi) Langkah Berjaga-jaga (*Precautionary Measures*)
Perancangan adalah satu proses yang mengambil langkah berjaga-jaga (*precautionary measures*). Dalam mengawal pembangunan melalui proses ini penggunaan piawaian adalah satu pengukur yang sangat penting (*vital*). Diulangi bahawa ada beberapa aspek pembangunan penting yang tidak mengikut piawaian yang disyaratkan diantaranya:
- a) Ketinggian dinding tembok dibahagian Taman Hijau tidak mengikut piawaian yang ditetapkan oleh JKR;
 - b) Kepadatan yang dinyatakan untuk komersial adalah 5 tingkat tetapi Responden telah membenarkan 10 tingkat dengan menggunakan budibicaranya bertentangan dengan piawaian yang telah ditetapkan;
 - c) Menutup anak-anak sungai seperti yang ditunjukkan di dalam Pelan Susunatur yang telah diluluskan dan merancang membina lot-lot rumah di atasnya;
 - d) Sistem perparitan telah mengambil alih peranan anak-anak sungai sedia ada; dan

- e) Membenarkan tanah kelas IV diratakan dan dijadikan padang permainan kanak-kanak.

KEPUTUSAN

Bedasarkan keterangan-keterangan yang dikemukakan, didapati bahawa Pihak Responden (MPAJ) telah tidak melaksanakan prosidur yang diperuntukan oleh undang-undang perancangan iaitu Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (172), Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) (Selangor) 2001 dan garis panduan-garis panduan yang ditetapkan dengan mengabaikan beberapa perkara yang wajib semasa meluluskan Kebenaran Merancang kepada Pihak Pencelah pada 17 Mac 2008.

Maka, Lembaga membenarkan rayuan pihak Perayu dan Kebenaran Merancang (C1) bertarikh 17 Mac 2008 dan Pelan Susunatur rujukan JPC/SEL-HL/03/113/L-05B hendaklah dibatalkan.

PERINTAH

Dengan ini diperintahkan Kebenaran Merancang bertarikh 17 Mac 2008, bertanda C1 dan Pelan Susunatur di bawah rujukan JPC/SEL-HL/03/113/L-05B dibatalkan. Mengenai kos seperti dipersetujui pada 15 April 2010 akan ditanggung oleh pihak masing-masing.

HJH. NORASIAH BT. YAHYA
Ahli Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(83-85)MPAJ(07-09)2008
MPAJ - JPC/SEL-HL/03/113/L-05B

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: LR.SEL.(83-85)MPAJ(07-09)2008

BETWEEN

BLUEMENTHAL REALTY SDN. BHD.
DATO' ABDUL AZIZ B. IBRAHIM
TAN GIM ENG

APPELLANTS

AND

MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

RESPONDEN

AND

MALAYSIAN ASSURANCE ALLIANCE BHD.

INTERVENER

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. T. Mahesan - Ahli
Y.Bhg. Hjh. Norasiah bt. Yahya - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

ALASAN PERINTAH

This Is An Appeal Against The Planning Permission In Respect Of Proposed Development Of 149 Bungalow Units And 460 Units Of Shops/Offices In A 10 Storey Building With 5 Storey Of Car Park On Lots 1680 & 1681 (PT 14250 HS(D) 24220) And Lots 530 & 531 (PT 14251 HS(M) 10339) Jalan Hulu Kelang, Mukim Hulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan Granted By Majlis Perbandaran Ampang Jaya In Favour Of Malaysian Assurance Alliance Bhd (MAA)

BRIEF BACKGROUND OF THE DEVELOPMENT

The original status of the 61.64 acres of the land was agriculture. Sometime in 1992 the original landowners converted the land from agriculture to building land. The State Government which was the approving authority at that time imposed the following condition on the title.

“ Tanah ini hendaklah digunakan bagi pembinaan bangunan-bangunan mengikut pelan pertapakan yang diperakukan oleh Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor Darul Ehsan”.

To fulfill this requirement the land owner submitted a layout plan to the Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Selangor for the necessary approval by the authority in 1996. Since then the ownership of the land has changed hands and the plan has been revised four times. The latest being in 2007 by the present Intervener.

SITE INFORMATION

1. The proposed development is on 4 lots which have been amalgamated and redefined in brackets: Lot 1680 and Lot 1681 (PT 1420 HS(D) 24220) and Lot 530 and Lot 531 (PT 14251 HS(M) 10339) Mukim Hulu Kelang Daerah Gombak, Selangor.
2. This site is located adjacent to Taman Tun Razak with MRR2 to the west of the site. The developer Intervener's proposal is to develop the 61.64 acres site for 149 units of bungalow and ten storey commercial block. Access to the site is by MRR2 and from Jalan 11 which is connected to Jalan 1 near the Menara Mutiara Apartments.
3. The site is situated on a higher ground than the existing neighbouring properties. At the boundary of Hijau Apartments the height difference is about 150 meters and the slope relatively steep.

4. This site is currently covered by a mixture of vegetations and rubber trees. There are at least 3 streams running through the site. 4.99% of the site is class I slope, 47.45 % class II, 39.35% class III and 8.21% class IV slope.
5. The neighbouring land owners are Blumenthal Realty Sdn. Bhd, proprietors of Units A 44, A 47, and B 234 of Menara Mutiara Apartments of address Jalan II, Taman Tun Abdul Razak, 68000 Ampang Selangor neighbour and adjoining Lot 1681, Dato Abdul Aziz b. Ibrahim owner of bungalow house No.52 Taman Hijau, Ampang neighbour and adjoining Lot 531 and Tan Gim Eng, proprietor of one unit apartment of Pangsapuri Taman Hijau neighbour and adjoining Lot 531 also.

GROUNDS OF OBJECTION

The neighbouring landowners dissatisfied by decision of the Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ) the Respondent in approving a housing scheme next to their property appealed to the Appeal Board under section 36 of the Town and Country Planning Act. The principal grounds of their objections can be listed as follows:-

1. Danger of landslide and avalanche which will entail loss of life and property due to:
 - a) Development on steep gradient of land in contravention of Guidelines
 - b) Excessive earthworks
 - c) Height of retaining wall
 - d) Rock Blasting
 - e) Inadequate accesses to the site
 - f) Covering up of stream
2. There are several other grounds of objections mentioned by the appellant though important are not critical. They can be summarized as follows:
 - a) Lack of open space
 - b) Inadequate detention ponds
 - c) Damage to the fauna and flora and preservation of trees
 - d) Etc

LOCUS STANDI

One of the preliminary objections raised by the developers Intervener is that the appellants have no locus standi to object to this development.

It is my view the appellant's are owners of the land adjoining and neighbouring the project.

Though the proposed development is on two lots but the plan submitted is for 61.64 acres which has been planned to be developed as a single housing project. The roads infrastructure etc are interlinked and earthworks, drainage plans etc will have implications on the other lots. I find support in S21 (6), 21(8) and in the interpretation provided in section 2 of the Act that these 3 Appellants have the locus standi to object to the development and if aggrieved to appeal before us.

APPLICATION/LAYOUT PLAN

An application for planning permission is regulated by Part IV of the Town and Country Planning Act 1976 (Act 172). The Layout Plan and Development Proposal Report under Section 21A and 21B of the Town and Country Planning Act have listed out the plans and documents to be submitted to the Respondent for planning permission. Items that have not been highlighted in the Development Proposal Report can be listed as follows:-

1. Land use analysis and its effect on the adjoining land (Sect. 21A(e) of the Act.)
2. Measures for the protection and improvement of its physical environment (Sect.21B (a) (i))
3. Measures for the preservation of its natural topography (Sect.21B (1)(ii))
4. Measures for the preservation and planting of trees (Sect. 21B 1 (a) ix)
5. Location and species of trees with girth exceeding 0.8meters and other vegetation thereon (Sect. 21B (1) (v))

For the application to be complete it must be supported by a complete Development Proposal Report containing the above items. I find as the application is not supported by a complete Development Proposal Report the application is not fit for consideration and should have been rejected.

DANGER OF LANDSLIDES

The existing terrain of the site is undulating. The proposed commercial area is generally flat. The residential area which covers the major portion of the site is in high land with steep slopes at the boundary of the site.

The developers Intervener acknowledge that currently the site is prone to various land slips. However by developing the site slips would be reduced and the present residential area near the boundary of the site would be in safer position than if site is not developed.

The Appellants' contention is that the whole area is hilly and not fit for construction. The

development would jeopardize the stability of the slope and therefore increasing the risk of landslides and safety of neighbouring residents particularly the lands where the 3 Appellants are residing.

EXCESSIVE EARTHWORKS

The developer claims that the proposed development will not require earth to be exported out of the site. The earth and rock available within the site will be fully utilized for the development but about 130, 000 m³ of earth will be imported to the site as backfilling material for the retaining walls.

The appellant's fear is that about 1.53 million cubic meters of earth will have to be cut and about 130,000 cubic meters of earth will have to be imported to achieve a balanced cut and fill situation of the site. This poses a danger to their properties which are at a lower level than the site. The danger which the Appellants fear is real judging by the past precedents of landslides and avalanches, flying rocks and debris, pollution etc.

HEIGHT OF RETAINING WALL

Existing terrain on the commercial area is relatively flat and stable. The residential area however is located on a higher ground towards the northeast portion of the site nearest the peak with slope falling towards Taman Hijau Apartments.

The developer's stand is that though the stability of the slope at the boundary of the development and Taman Hijau Apartments is relatively steep and may be prone to landslide their engineers have proposed to cut or lower the slope at the boundary to the proposed platform level of the site. This would give the slope a much greater slope stability. If the residents do not agree lowering down the slope at the boundary a retaining wall will be proposed. The height of the wall will be about 31.5 meters and a second 7 meters height wall 15 meters away from the first wall will have to be built to make the slope secure.

The Appellant's response to this is that the retaining wall to be built next to Taman Hijau Apartments is likely to be 34.5 meter in height and not 31.5 meters as claimed by the developer. The actual height of the wall is 41.5 meters if the second wall which is 15 meter away from the first is taken as part of the first wall. Such high wall has never been built before in this country and there is no known local experience with knowledge of building such high walls in the country. The danger of the wall collapsing and landslide taking place is real if not properly maintained. Furthermore most of the technical departments to whom this plan was referred to concur that it is not desirable to have such high walls.

ROCK BLASTING

The developer's claim that rock blasting will be kept to a minimum. The layout plan has been prepared so that the commercial development is located on a relatively level ground to avoid rock blasting. The residential area is located on terrain that has various height differences. To achieve the best possible result, rock blasting cannot be avoided. However, by using controlled rock blasting techniques, the nuisance of pollution and other damages caused by rock blasting can be overcome.

The Appellant's argument is that about 220,000 cubic meters of rock will have to be excavated. This can be done by rock blasting in the open or controlled blasting. The most likely method that is going to be used to excavate the rock is by the first method. This can take several years and the possibility of flying rock damaging the existing residential area cannot be ruled out.

ACCESS ROADS

The Developer's claim that the two access roads provided are adequate to serve the project. One is from MRR2 and the other from Jalan II which is connected to Jalan I near the Mutiara Apartments.

The Appellants' fear is that the exit to MRR2 will increase the traffic and will be hazardous to motorists. The exit via Jalan II is too narrow to serve the project and should not be allowed.

In any case, the Developer has not until today obtained permission from MRR2 or Federal JKR to use that as an exit.

CONSTRUCTION SUITABILITY

The project area is 61.64 acres. The topography varies between 50 meters to 190 meters above the sea level. This is made up of 4.99% class I slope, 47.45% of class II slopes, 39.35% of class III slopes and 8.21% of class IV slopes. The policy guidelines for slope development in Selangor are laid down in "Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit & Tanah Tinggi Negeri Selangor".

There is no objection to development on class I and II land. There is no restriction on developing class I and II land for housing. On class III land, some restriction has been

imposed on density and no development is allowed below ground. On class IV land the state policy is to prohibit all development except for infrastructure development.

Based on the Government guideline, the layout plan submitted by the developer does not comply with State's Policy on slope development. This is evident from the layout plan where bungalow lots, detention ponds etc have been indicated on class IV land.

WATER FLOW

Another area of concern is the covering up of the streams. During the site visit, visible flow was observed in two of the streams. One in the northwest boundary of proposed development site and another stream was observed flowing from northeast of Taman Hijau. Development in accordance to the layout plan indicated that streams are to be built over. Further, the whole of the 61.64 acres is likely to be cleared of all the vegetation. With the vegetation cleared heavy rain can lead to severe flooding especially in Taman Hijau.

CONCLUSION

The main concern of the Appellants is that development of the 61.64 acre site can trigger a landslide and do damage to their properties and pose a danger to their lives. Slope failure can occur during the construction stage or after the completion of the project. This concern is justified because of the following reasons.

- i. This site is located in an area that is prone to landslides. There has been several big and small landslides near this project, the latest occurring in 2008 at Taman Bukit Mewah where fourteen bungalow houses were destroyed resulting in five fatalities and injury to many others. The others are:-
 - a) The Highland Towers landslides on 11 December 1993 where 48 lives were lost,
 - b) Jalan Wangsa 1, Bukit Antarabangsa on 15 Mei 1999 although no lives were lost but damages to property were irreparable,
 - c) Taman Hillview on 20 November 2002 claimed 8 lives, and
 - d) Kampung Pasir, Hulu Kelang on 31 Mei 2006 where 4 lives were lost besides damages to property.

The question that is to be asked here can similar situation occur here?

- ii. The proposed development is to be carried out in three stages. Stage one involves the preparation of layout plan. Stage two involves the construction stage and stage three is the post construction stage when the building has been completed and handed over to the buyer.

During the three stages of development, if there is going to be landslide, the most likely stage at which this can occur is during the construction stage. There had been minor landslides in this area even though without any development. With excessive earth movement, the probability suggested that development of this area will only worsen the landslides. This can be further aggravated if there is going to be rock blasting over the building period.

DECISION

In addition to the defective application I also find that, after examining the documents submitted by the Appellants (Blumenthal Realty Sdn. Bhd., Dato' Abdul Aziz b. Ibrahim and Tan Gim Eng) and also the submissions by the parties lawyers and the reasons given, in conclusion the project to develop the 61.64 acres for 149 bungalow units and 460 units of shops/offices should be rejected on the grounds that there is possibility that this development can trigger a landslide and pose a danger not only to the 3 Appellants but also to residents in the adjoining land.

This appeal is allowed.

As regards costs there will be no order on cost as the parties had agreed on 15 April 2010 that each party to bear its own costs.

T. MAHESAN
Ahli Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(83-85)MPAJ(07-09)2008
MPAJ - JPC/SEL-HL/03/113/L-058

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: LR.SEL.(83-85)MPAJ(07-09)2008

DI ANTARA

BLUEMENTHAL REALTY SDN. BHD
DATO' ABDUL AZIZ B. IBRAHIM
TAN GIM ENG

APPELLANTS

DAN

MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

RESPONDEN

DAN

MALAYSIAN ASSURANCE ALLIANCE BHD

INTERVENER

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. T. Mahesan - Ahli
Y.Bhg. Hjh. Norasiah bt. Yahya - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

ALASAN PERINTAH

1. Pihak Perayu di dalam Rayuan ini adalah Blumenthal Realty Sdn. Bhd, Dato' Abdul Aziz b. Ibrahim dan Tan Gim Eng. Pihak Responden adalah Majlis Perbandaran Ampang Jaya. Pemaju tanah dan pemohon Kebenaran Merancang adalah The Malaysian Assurance Alliance Bhd. (Pencelah). Di dalam Rayuan ini pencelah telah mendapat kebenaran merancang dari Responden untuk memajukan Projek yang sedang dipertikaikan ini. Ketiga-tiga Pihak Perayu adalah tiga orang tuan empunya tanah dan/atau memiliki kediaman berjiran dengan tapak projek itu yang tekilan dengan keputusan Majlis Perbandaran Ampang Jaya meluluskan Kebenaran Merancang kepada Pencelah. Walaupun mereka bertiga telah hadir dan membantah semasa *Inquiry* di Majlis Pendengaran Bantahan Responden, bantahan mereka telah tidak diambilkira oleh Responden.
2. Responden telah mengeluarkan Kebenaran Merancang yang dipertikaikan sekarang.
3. Kebenaran Merancang itu bertarikh 17-3-2008 bertanda "C1".
4. Sekarang ketiga-tiga Perayu telah memfailkan Rayuan terhadap Kebenaran tersebut.
5. Fakta dan latar belakang rayuan serta status tanah yang dipertikaikan telah dijelaskan di dalam Alasan Perintah ahli panel Lembaga iaitu T. Mahesan dan Hjh. Norasiah bt. Yahya dan saya bersetuju dengan Alasan Perintah tersebut.
6. Pihak Pencelah telah memohon mencelah dan dibenarkan.
7. Pihak Pencelah telah membangkitkan satu isu bantahan awal mengenai kehadiran salah seorang ahli Lembaga Norasiah bt. Yahya yang pada pandangan Pencelah harus dikecualikan dari terus mengendali Rayuan ini kerana dikatakan bahawa beliau akan berat sebelah dalam mengendalikan rayuan ini kerana satu daripada garis panduan yang menjadi bahan rujukan dalam rayuan ini telah digubal oleh beliau. Garispanduan yang dikatakan itu ialah Garis Panduan Perancangan Pemuliharaan Topografi Semulajadi dalam Perancangan dan Pembangunan Fizikal mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Di indeks Garis Panduan itu nama beliau tersenarai sebagai Pengerusi panel pegawai-pegawai penggubal Garis Panduan tersebut.
8. Rayuan ini telah difailkan pada 4-4-2008 dan setelah beberapa kali Perbicaraan ditangguh kerana telah diadakan "*case management*", Lembaga telah mula mendengar hujah dari pihak-pihak dalam Rayuan ini. Semasa di dalam satu sesi penghujahan ini pada 23-11-2009, Lembaga telah dikejutkan dengan satu permohonan untuk dikecualikan seorang Ahli Lembaga Rayuan iaitu Norasiah bt. Yahya dari terus

mendengar rayuan ini kerana berkemungkinan tidak boleh berlaku adil. Sebabnya seperti dikatakan di atas oleh kerana beliau adalah salah seorang penggubal Garis Panduan tersebut.

9. Setelah menimbang hujahannya dan juga hujahan Pihak Perayu serta hal keadaan rayuan ini Lembaga berpendapat bahawa permohonan ini harus di tolak. Lembaga berpendapat bahawa:-
 - a) Walaupun beliau adalah di antara mereka yang menggubal Garis Panduan tersebut, kehadirannya di sana adalah seperti diarah oleh Kementeriannya ketika itu semasa beliau bertugas sebagai salah seorang Pengarah Perancang Bandar dan Desa. Keputusan membuat satu garis panduan yang digubal oleh beliau dan pegawai lain bukanlah keputusan beliau sendiri tetapi adalah keputusan kerajaan dan garis panduan itu bukanlah khas untuk rayuan ini tetapi untuk dan sebagai rujukan semua pemaju yang bercadang memajukan pembangunan mereka di tanah tinggi atau bukit seperti juga undang-undang yang digubal oleh Pegawai Penggubal undang-undang di Jabatan Peguam Negara.
 - b) Ahli-ahli Lembaga rayuan semasa ini adalah terdiri dari bekas Ketua Pengarah dan Pengarah Negeri yang mempunyai pengalaman yang luas dalam bidang perancangan negeri dan desa. Mereka dilantik kerana kerajaan berfikir bahawa mereka dapat membantu Lembaga membuat keputusan yang tepat berdasarkan pengalaman luas mereka.
 - c) Keputusan seorang Ahli Lembaga tidak mengikat Pengerusi Lembaga. Seksyen 36(9) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Oleh yang demikian seandainya pendapat seorang Ahli itu tidak menepati keadilan maka Pengerusi Lembaga tidak perlu menerimapiakai pendapatnya dan boleh ditolak.
 - d) Dalam hal ini lagi, Ahli yang berkenaan sekarang adalah seorang pesara Kerajaan dan beliau bebas dari pengaruh mana-mana pihak untuk membuat keputusannya.
 - e) Beliau tiada kepentingan peribadi dalam rayuan ini.
10. Oleh sebab itu saya yakin bahawa beliau boleh membuat keputusannya dengan bebas dan lagi objektif.
11. Oleh itu juga, permohonan Pencelah untuk mengecualikannya dari Rayuan ini adalah remeh dan ditolak. Norasiah bt. Yahya akan terus menganggotai panel Rayuan ini.

12. Rayuan diteruskan.
13. Mengenai rayuan ini pada matannya Pelan Susunatur Pihak Pencelah tidak disokong secukupnya dengan Laporan Cadangan Pemajuan seperti yang disyaratkan di Bahagian Seksyen IV, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, khususnya Seksyen 21,21A, 21B dan 21C dan Kaedah Perancangan (Am) (Selangor) 2001. Dan memandangkan peristiwa-peristiwa tanah runtuh yang telah mengorbankan berjuta-juta wang penduduk dan meragut beberapa nyawa adalah penting Pihak Berkuasa Tempatan Majlis Perbandaran Ampang Jaya khasnya dan Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Selangor amnya mengambil iktibar dan pengajaran dari tragedi ini dan lebih berhati-hati dalam meluluskan sesuatu pemajuan tanah berbukit lagi bercerun dan sensitif alam sekitar. Contoh-contoh yang tertera di para 5.0 Alasan Perintah Ahli Panel T.Mahesan telah sepatutnya cukup bagi Responden berwaspada.
14. Oleh kerana ketidakpatuhan kepada Akta dan Garis Panduan lain yang tersebut terdahulu, saya setuju rayuan ini dibenarkan dan Kebenaran Merancang bertarikh 17-3-2008 bertanda C1 dibatalkan.
15. Mengenai kos, oleh kerana pihak-pihak telah bersetuju pada 15-4-2010 tidak menuntut kos maka kos akan ditanggung oleh pihak masing-masing.
16. Itulah Perintah Lembaga Rayuan ini.

DATO' ABU BAKAR B. AWANG
Pengerusi,
Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(83-85)MPAJ(07-09)2008
MPAJ - JPC/SEL-HL113/L-05B

Parties : Bluementhal Realty Sdn. Bhd.
Dato' Abdul Aziz b. Ibrahim
Tan Gim Eng
Majlis Perbandaran Ampang Jaya
MAA

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RAYUAN NO: LR.SEL.(92)MPSJ/08/2008

BETWEEN

**PUSAT JAGAAN HARIAN GENIUS
(GENIUS DAY-CARE CENTRE)**

APPELLANT

AND

MAJLIS PERBANDARAN SUBANG JAYA

RESPONDENT

Satu Rayuan terhadap Perintah M.P.S.J menolak permohonan Kebenaran Merancang Bagi Membuat Perubahan Matan Kegunaan Bangunan Kediaman Kepada Pusat Jagaan di alamat No. 68, Jalan SS 19/6E, Subang Jaya, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Selangor Darul Ehsan.

MEMBERS OF APPEAL BOARD

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang	-	Chairman
Y.Bhg. T. Mahesan	-	Panel
Y.Bhg. Ho Khong Ming	-	Panel

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

GROUNDS OF JUDGMENT

FACTS OF THE CASE

This is an appeal against the Order of the Majlis Perbandaran Subang Jaya, the Respondent, dated 26/6/2008, rejecting the Appellant's application for a development order to operate a day-care centre at No. 68, Jalan SS 19/6E, Subang Jaya, Selangor.

An application for planning permission to operate a day-care centre at the above address was first made in January 2007 and after due consideration of the objections from neighbouring land owners and adjoining tenants, the Respondent granted planning permission on 5th April 2007 for a period of 1 year. Before the expiry of this period an application for renewal was submitted in March 2008 but this time the application was rejected in May 2008 with however permission to continue operating as such centre until 31st December 2008.

The grounds for the rejection of the Appellant's application is as stated in item 20 (ii) of the OSC meeting on the 6th May 2008 and appearing at Lampiran 13 of the Respondent's Bundle, namely:-

“Item 2.0(ii) Pusat Jagaan tersebut berhadapan dengan Pusat Jagaan Kanak-Kanak Suria dan menimbulkan pelbagai masalah dari segi kesesakan. Oleh itu Pihak Jabatan ini mencadangkan supaya permohonan ini ditolak kerana Pusat Jagaan Harian Genius baru beroperasi 1 tahun 1 bulan”.

Thus the above said grounds can be categorized as follows: ‘*pelbagai masalah dari segi kesesakan*’ and ‘*Pusat Jagaan Harian Genius baru beroperasi*’. The Board is given to understand at the hearing that “*kesesakan*” refers to parking congestion. It is also noted by the Board of

Appeal that the minutes in the Respondents Bundle (Records of OSC Meeting dated 6-May-2008) also show thus:-

“Item 2.0 (iv) Tiada menerima bantahan dari pemilik lot bersebelahan sehingga tarikh tamat tempoh.”

APPELLANT'S CONTENTION

It is the Appellant's contention that the parking congestion is not caused by the Appellant or by the parents of the children of the Centre. It is the Appellant's contention that the parking

congestion is caused by the parents or guardians of children attending the two nearby schools – a Sekolah Kebangsaan and a Sekolah Jenis Kebangsaan Cina (SJKC Lick Hung) waiting to pick up their children from the schools. Parents of children at the Centre stop in front of the Centre briefly in the morning to drop them and again stop briefly in the evening to pick them up for home. No lengthy parking is involved. On the other hand parents or guardians of the children at the schools are more likely to park their cars for a longer time in order for them to walk them to the school or walk them home to the waiting cars to ensure their safety in crossing the busy roads. The Respondent has produced no evidence to substantiate the alleged cause of the parking congestion. On a visit to the Centre one afternoon during the peak period when the morning school session was about to end and the afternoon session was about to begin the members of the Appeal Board even observed no parents coming and going at the Centre's gate for the whole duration of the visit while parking congestion was still occurring in the streets around the Centre. That this fact of non-activity at the Centre and the occurrence of parking congestion was not noted by the Respondent is a gross failure of due diligence in its collection of information for its planning decision.

The other reason given why the Appellant's application was rejected was that the Appellant's facility is a recent operation - "*Jabatan ini mencadangkan supaya permohonan ini ditolak kerana Pusat Jagaan Harian Genius baru beroperasi 1 tahun 1 bulan*".

Is it a reason for rejecting a planning application because the Applicant is a recent operation? Even if the Board was magnanimous enough to consider that the minutes may be badly articulated and what the OSC meant was that, in order to solve the parking problem, Genius Day-Care should be rejected because it is the more recent of the two day-care centres, it is still shallow and off-handed. It is not established that the parking problem is caused by Genius Day-Care Centre, or even by the fact that two day-care centres are in the same vicinity. The Respondent is expected to determine a planning application based on planning issues, not to arbitrarily select winners and losers in a business competition.

It is noted by the Board that the minutes of the aforesaid OSC meeting also record the following:

"Items 2.0 (iv) Tiada menerima bantahan dari pemilik lot bersebelahan sehingga tarikh tamat tempoh."

There being no objection from adjoining neighbours the Respondent's reasons for rejecting the application are confined to:

- (1) that it causes parking congestion, and
- (2) that it is a recent operation.

The first reason is unsubstantiated and fallacious. The second reason is irrational.

The Board holds that Application should have been approved. As we are in full agreement with the Appellant's contentions, we state our reasons:-

THE MODUS OPERANDI OF DAY-CARE CENTRES

The Appellant testified that day-care centres of the type involved in the case before the Appeal Board operate along the following lines:

- i. To provide reliable care for primary school-age (7 to 11 years) children who attend school for half the day while both parents are at work for the whole day or, for any reason, are unable to look after their children for part of the day, including the periods of going to school or returning from school.
- ii. For those children attending the morning school session the children are delivered directly to school by their parents. After school in the afternoon the children are collected and walked to the Centre in a procession, escorted by two staff members of the Centre. In the evening their parents arrived at the Centre to fetch them home.
- iii. For those children who attend the afternoon session the children are delivered in the morning to the Centre by their parents (or by other arrangements) and left to the care of the Centre. When the time comes to go to school, two staff members of the Centre walk the children to school in a procession. After school the children are fetched directly from the school by the parents.
- iv. During the hours the children are in the Centre, they are provided with:
 - a) a meal
 - b) supervision with their homework
 - c) a bath and use of toilet facilities
 - d) emergency care (taken to see a doctor in case of sudden illness)

It should be noted that in the afternoon no parent of any of the children at the Centre is anywhere near the Centre while parking congestion is still occurring in the streets around the Centre. The Respondent should have noted this fact.

THE NEED FOR DAY-CARE CENTRES

The Appeal Board takes note that day-care centres of the type involved in the case before the Board may be peculiar to the Malaysian urban situation. The circumstances for their necessity include:

- i. The Malaysian school system operates half-day school sessions. Young children may have no adult supervision or care for the other half of the day. They may also have to get to school or get home from school without adult escort or adult protection. If all-day school sessions are operated by the Ministry of Education children could be kept in school from the time they are delivered to the school in the morning to the time they are fetched from school at the end of the day by parents or guardians. There will be no need for day-care centres.
- ii. No public agency provides day-care centres, in contrast to facilities for other sections of the urban population in need of public assistance, such as health clinics for the sick, old-folks homes for the elderly, orphanages for orphans, various centres for the handicapped and so on. Unfortunately young children without adult supervision for part of the day are not identified as a needy group. It has, therefore, been left to commercial enterprises to fill the gap. While commercial enterprises may provide the service for a profit, they are, nevertheless, fulfilling a social need, a social need that is potentially a public responsibility. Indeed it is conceivable that local authorities can take a proactive attitude towards the needs of their citizens and provide day-care centres. If they do so, there will be no need for commercial day-care centres.

In the meantime, commercial enterprises providing day-care services should be treated with the same positive support as charities that run schools and homes for the handicapped, old-folks homes or orphanages. All these voluntary institutions fill an inadequacy in the public welfare system. Nevertheless, day-care centres are still businesses and cannot operate efficiently when official encumbrances, such as licensing and approval uncertainties are placed upon them.

The Board is pleased to be informed by the Respondent that the authority has commenced, or is in the process of commencing, day-care centres in some parts of the town.

- iii. In many urban households both parents work. While this is good for the national economy it exerts certain pressures and difficulties on the households concerned and on urban societies in general. In lower income households it may also be a financial necessity for both parents to work. For working single parents the need for day-care centres is even greater. The clientele of day-care centres is generally the lower-middle income to middle income group.

- iv. The prevalence of the nuclear family system may also deprive many households, especially in urban areas, of the help of grandparents as part-time care-takers for young children.
- v. It should also be noted that there is a current nation-wide concern with the incidence of sexual predation of unprotected young children. This concern is probably more strongly felt in large urban areas, and especially in the Klang Valley. In the light of this public concern local authorities should view and incorporate day-care centres as part of the societal defence against such predations. The cases of missing Nurin and Sharline should be uppermost in the minds of the local authorities in their planning endeavour.
- vi. The family is frequently singled by society's leaders as an institution to be cherished and a caring attitude and general support of the welfare of the family by a local authority is not amiss. The threat to vulnerable young children not just from crime but also from the mundane dangers of the urban environment like traffic is a matter of worry to parents also. Any small step taken to reduce this parental worry by a local authority, like an affirmative attitude towards developments that incidentally increase safety for children, will only enhance the standing and image of the local authority in the eyes of the public.
- vii. In this particular case of Genius Day-Care Centre its location is determined by proximity to SJKC Lick Hung. It should be seen as a feeder facility to this particular primary school. As the children are walked to the school from the Centre, or walked to the Centre from the school, the Centre needs to be located within walking distance of the school as otherwise it would involve transport for the children and additional cost to parent. SJKC Lick Hung, together with another school, is located across a busy road from the Centre behind a row of shops.
- viii. It should be noted that the catchment area of day-care centres of the type involved in the present case is not, as generally assumed by town planners, confined to the neighbourhood but determined by the area served by the primary school. As informed by the Appellant, this area appears to stretch beyond the boundaries of the town of Subang Jaya.
- ix. Finally, parents apparently also rely on day-care centres to provide homework supervision in language mediums they themselves are not proficient in.

REJOINDER TO THE APPEAL

In objecting to the Appeal the Respondent contends that it is a policy of the Respondent not to allow two centres to operate across from each other. It states “Secara umumnya dasar MPSJ tidak membenarkan Pusat Jagaan Kanak-Kanak beroperasi berhadapan di antara satu sama lain.”

The Appeal Board is not obligated at all times to be governed by local authority policies. If it were, the Board will be compelled to accept every local authority’s decision every time a local authority says, “It is our policy!”

While the Board encourages local authorities to formulate policies to guide their planning approval process in order to facilitate administration and ensure consistency, the Board has the responsibility to evaluate whether any particular policy brought to its attention is just and fair, whether it promotes good town planning and the creation of a liveable environment, and whether it is practicable and reasonable in the circumstances encountered.

In the opinion of the Board a policy of not allowing day-care centres to be located across from one another is simplistic and not well thought out. The reasons for the Board’s opinion are as follows:-

- i. A day-care centre of the type being dealt with is a feeder service to a particular type of primary school. It has to be located within walking distance of the school. There is, therefore, a very limited area it can be located in.
- ii. Ideally, a day-care centre should be a building large enough for multiple bathrooms and toilets to be installed, separate changing rooms for boys and for girls, space for a large study room to contain at least about fifteen to twenty desks, a reasonably-sized refectory, at least one room for a sick bay, and if possible a recreation room with indoor games facilities. **There are generally no such premises available in the vicinity of the type of primary schools we are dealing with.** Our urban planning has not taken into consideration day-care centres. The situation is, therefore, a “make do” situation and given such circumstances we will have to make the best of what is available. There are only two types of existing premises available for day-care centres to use – residential houses or shop-houses. Of the two, residential premises are the better choice because there is at least some garden space for the children to have access to fresh air, sunlight and room to move about. The best choice is possibly a corner lot. A large luxurious bungalow may be ideal but it may not be available within walking distance of the target school, besides the rental could make the service unaffordable to most parents.

Under current urban circumstances, the policy of the Respondent adds more problems to the situation by restricting the choice of premises and locations rather than help solve it. It is an unsuitable policy.

- iii. The Respondent's policy appears to be based on the concern with traffic or rather parking congestion. As contended by the Appellant this parking problem is not related to day-care centres which we fully agree, thus rendering the Respondent's policy irrelevant and even unfair.

CRITIQUE OF THE RESPONDENT'S DECISION

1. The first ground for the Respondent's decision, that parking congestion attributed to the Appellant's facility, is based on hearsay and cursory observation. Due diligence has not been applied to verify the truth of the Respondent's assertion. The Respondent's decision is an uninformed decision.
2. To solve the problem of parking congestion the Respondent refuses to renew planning permission to the more recent of two day-care centres. Even if parking congestion is actually caused by the two day-care centres, this is not a considered recommendation. It is superficial and off-handed. Why choose the newer one, why not choose the older one? Why not ask them to draw lots?
3. The Respondent's decision has varied over time with no apparent change in the objective circumstances. This is inconsistent and arbitrary. The response of a local authority to an application for the same premises, for the same purpose, *rebus sic stantibus*, should not be different.
4. In granting a short-term planning permission and a short-term extension the Respondent displays a lack of understanding of the operational needs of commercial enterprises. A short-term permission neither allows an enterprise to recover its investments nor encourage it to make long-term investments to improve its services or its premises. It may even be a discouragement to start business.
5. The Respondent is urged to acquire a better understanding of the urban society it is charged to administer and care for. It should make more effort to discover the section of its society that needs the services of such day-care centres and what role these centres play in their livelihood and conduct of their lives. The Respondent should make a greater effort to know and comprehend its town's economic and social fabric.

6. The Respondent is further urged to acquire a better appreciation of the locational issues of day-care centres that are essentially serving as feeder services to certain primary schools.

DECISION OF THE APPEAL BOARD

The Appeal Board finds the reasons and reasoning of the decision of the Respondent rejecting the application unacceptable. The appeal is allowed and the Board directs the Respondent to grant an extension of planning permission to the appellant for a period of 3 years from 1st March 2008. At the end of the 3 year period the planning permission may be renewed upon application unless circumstances have substantially changed such as:

- i. The Ministry of Education has changed the school systems to day-long sessions for primary schools;
- ii. A public agency (possibly the Respondent itself) has commenced day-care centres providing commensurate services to current commercial day-care centres in the same area;
- iii. SJKC Lick Hung has been relocated to another area.

However, the Respondent may retain the right to terminate the planning permission at any time if Genius Day-Care Centre fails to observe the conditions of the planning permission as stipulated in items (ii) to (iv) in its letter to the Appellant/Applicant MPSJ.260/7/1-403(36) vide Lampiran 14 of the Respondent's bundle.

HO KHONG MING

Ahli Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(92)MPSJ(08)2008
MPSJ - MPSJ.260/7/1-403(36)

Parties : Tetuan Pusat Jagaan Harian Genius
Majlis Perbandaran Subang Jaya

Pejabat Pendaftar
Lembaga Rayuan Selangor
Tingkat 18, Bangunan Darul Ehsan,
No. 3, Jln. Indah, Seksyen 14,
40646 Shah Alam,
Selangor

Tel: 03 5511 6666 Faxes: 03 5511 3557