



**URUSETIA PUSAT SETEMPAT  
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

Menara Bandaraya, Jalan Perda Utama, Bandar Perda,  
14000 Bukit Mertajam.

Telefon : 04-5497702 Faks : 04-5389700

Email : osc@mbsp.gov.my

BKJ	
JKB	

Rujukan OSC : MBSP/15

Rujukan Bangunan : MBSP/40/

Tajuk Pelan :

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Nama Perunding : ..... No. Telefon : ..... No. Fax : .....

**BAHAGIAN A : DOKUMEN**

1.  **1 salinan asal** Surat Permohonan (Covering Letter).
2.  1 salinan asal Sijil Pendaftaran Professional yang masih sah.
3.  **1 salinan asal pengiraan bayaran yuran proses pelan** - Mengikut Jadual Pertama UKBS 1986. ( Bayaran dalam bentuk kiriman wang pos / cek berpaling / draf bank atas nama **MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI** )
4.  **1 salinan resit bayaran** Permit Peletakkan Bahan Binaan (RM250.00), Permit Pelupusan Sisa Binaan (RM100.00), Wang Cagaran Pelan (RM750.00 / RM500.00 / RM250.00) dan Wang Cagaran Kebersihan (RM250.00) bagi permohonan jenis B (bukan kediaman) sahaja .
5.  1 salinan resit bayaran bagi **Pelekat Pemberitahuan** iaitu RM5.00 bagi setiap unit bangunan bagi permohonan jenis A sahaja.
6.  **1 salinan CD** yang mengandungi Pelan Lokasi / Pelan Tapak / Pelan Lantai / Pelan Bumbung / Pandangan Bangunan / Keratan Bangunan / Gambar Tapak Cadangan, Ilustrasi Pandangan Perspektif Bangunan dan lain-lain yang berkaitan dalam format .dwg (AutoCad ver. 2000) dan format JPEG hendaklah dimasukkan ke dalam sampul yang berlabel tajuk pelan. Butiran keluasan setiap ruang perlu disediakan dalam format JPEG.
7.  Melengkapkan senarai semak borang semakan permohonan pelan bangunan **(SKP 3)**

8.  Borang Pengesahan senarai semak kemudahan Akses Rekabentuk Sejagat MS1184:2014 dan UUK 34A, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (**Borang U**)
9.  Mengemukakan 20 set Butiran Keluasan Setiap Ruang dalam setiap bangunan (ukuran metrik), Gambar Tapak Cadangan, Pelan Lokasi, Pelan Tapak/Susunatur, Pelan Lantai dan Pandangan Bangunan ( setiap pandangan dan jenis ) di atas kertas saiz A4 dan diwarnakan.
10.  2 set dokumen-dokumen berikut hendaklah disertakan bersama permohonan yang dibuat:
- 10.1  1 salinan asal Borang A Yang Diperakukan oleh Orang Utama Yang Mengemukakan ( PSP ) - Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan Berdaftar. [Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 3(1) dan 16(2)]
- 10.2  1 salinan Resit Semasa Cukai Taksiran.
- 10.3  1 salinan Resit Semasa Cukai Tanah.
- 10.4  1 salinan surat kelulusan Kebenaran Merancang, Borang C(1) dan Pelan Kelulusan Kebenaran Merancang / Pelan Cadangan Permohonan Merancang.
- 10.5  1 salinan pelan ukur yang **DISAHKAN** dalam tempoh 6 bulan Jabatan Ukur dan Pemetaan
- 10.6  2 salinan dokumen hakmilik tanah dalam tempoh 6 bulan mengikut tarikh Pejabat Tanah. Jika melebihi 6 bulan, dokumen hakmilik hendaklah disahkan oleh Peguam / Pesuruhjaya Sumpah bahawa salinan dokumen berkenaan adalah sama ( identical ) dengan salinan yang disimpan di Pejabat Tanah.
- 10.7  1 salinan PA (Power Of Attorney) yang didaftarkan oleh Tinggi/ Surat persetujuan dari tuan tanah/ perakuan dan tandatangan tuan tanah di atas pelan (sekiranya pemaju bukan pemilik tanah) yang diperakui oleh peguam ATAU surat tawaran bagi tanah kerajaan. (Jika berkaitan)
11.  8 set (6 kertas & 2 linen) Pelan Bangunan yang lengkap ditandatangani oleh Arkitek/ Jurutera/ Pelukis Pelan Berdaftar. Pelan yang lengkap perlu mengandungi:
- 11.1  Tajuk pelan hendaklah dicatatkan sama ada "**Cadangan**" atau "**Binaan Tanpa Kebenaran**".
- 11.2  Tunjukkan pembahagian fasa pembangunan di atas pelan tapak selari dengan tajuk permohonan (Jika berkaitan).

- 11.3  Ruang kosong berukuran 150mm x 100mm di penjuru kanan sebelah atas pelan hendaklah disediakan bagi kegunaan pejabat.
- 11.4  Tandatangan Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan Berdaftar / Pemunya Tanah / Pemunya Bangunan / Saksi Tandatangan Pemunya beserta nama, Jawatan dan Cop Syarikat (jika berkaitan), alamat terkini, No. Kad Pengenalan, No. Pendaftaran hendaklah dicatatkan di atas setiap helaian pelan.
- 11.5  Tandatangan Pemunya Tanah / Pemunya Bangunan / Orang Utama Yang Mengemukakan pada pengesahan status hakmilik tanah :-  
"Saya mengesahkan :
- (a) \*Bahawa hakmilik tanah bagi tanah di mana bangunan-bangunan ini akan dibina tidak megandung perjanjian atau syarat-syarat khas yang melarang pembinaan bangunan-bangunan yang tersebut;
  - (b) \*Bahawa Pemunya-Pemunya telah mematuhi sepenuhnya dengan kehendak- kehendak di dalam perjanjian-perjanjian seperti itu, atau syarat-syarat terkandung di dalam hakmilik.
- 11.6  Pengesahan Orang Utama Yang Mengemukakan ( PSP ) :  
"Saya mengesahkan" :
- (a) Bahawa pelan-pelan yang dikemukakan adalah mengikut Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1986 dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (pindaan) 2016 [UKBS1986] dan pindaan-pindaan serta garispanduan-garispanduan dan polisi-polisi Majlis Bandaraya Seberang Perai."
  - (b) Kerja-kerja pembinaan akan dijalankan dibawah penyeliaan saya.
  - (c) Dan mengaku bahawa pelan-pelan bangunan adalah setara dengan pelan kebenaran merancang yang diluluskan dan akan mematuhi ulasan serta syarat-syarat jabatan teknikal.
- 11.7  Pengesahan dan tandatangan Jurutera hendaklah dicatatkan :  
"Saya mengesahkan" :
- (a) Bahawa kerja-kerja yang akan / telah dijalankan adalah selamat dan kukuh dan bahawa saya bersetuju bertanggungjawab penuh untuk keselamatan dan kekukuhan kerja yang akan / telah dijalankan dan / atau ;
  - (b) Bahawa alas dan binaan boleh menahan muatan tambahan dan / atau kegunaan baru.
- 11.8  Tiap-tiap helaian salinan pelan hendaklah diwarnakan dan dilipat dengan kemas berukuran saiz A4. Pelan hendaklah dilukis dalam skala metrik.

- 11.9  Syarat-Syarat Pembangunan Skim (Lampiran A) bagi permohonan jenis A (Skim & Kompleks Perniagaan) atau Syarat-Syarat Pembangunan Bukan Rumah Kediaman (Lampiran B) bagi permohonan Jenis B (3 Unit Ke Bawah), Jenis C (Pindaan & Tambahan) & Jenis E (Permit Bangunan Sementara) dicatitkan serta ditunjukkan atas pelan.
- 11.10  Tandatangan Pemunya / Pemaju / Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan hendaklah dibuat dengan dakwat.
- 11.11  Menyediakan tempat letak kereta / motosikal / lori yang mencukupi mengikut jadual pengiraan tempat letak kereta / motosikal / lori berdasarkan keluasan lantai bangunan. Jadual pengiraan tersebut perlu ditunjukkan di atas pelan bangunan.
- 11.12  Jadual pengiraan cahaya dan udara setiap ruang dalam bangunan dan ditunjukkan di atas pelan bangunan.
- 11.13  Jadual keluasan setiap ruang bangunan dalam unit meter persegi ditunjukkan di atas pelan bangunan.
12.  Bagi cadangan membina sebuah bangunan kediaman atau bangunan yang tidak memerlukan Sistem Kumbahan Berpusat perlu mengandungi :
- 12.1  Butiran Tangki Najis hendaklah dimajukan bersama pelan bangunan.
- 12.2  Bagi sistem yang menggunakan 'Patern Design' pengesahan / tandatangan Jurutera Berdaftar hendaklah dimajukan.
- 12.3  Aliran Paip Kumbahan ditunjukkan di atas pelan tapak.
13.  Pelan-pelan infrastruktur yang perlu dikemukakan oleh pemohon hendaklah diselaraskan dengan kelulusan asal Kebenaran Merancang / Cadangan permohonan merancang dan Pemohon boleh berhubung terus dengan Jabatan / Agensi Teknikal berkenaan.
- 13.1  Pelan Kerja tanah dan perkiraan Hidraulik (Mengikut senarai semak Jabatan Kejuruteraan).
- 13.2  Pelan Saliran dan perkiraan Hidraulik dalam merekabentuk parit, pemohon dikehendaki mengkaji saiz parit yang dicadangkan samada ia mencukupi untuk menampung kawasan tadahan di sebelah atas lot tersebut . (Mengikut senarai semak Jabatan Kejuruteraan) - **Hendaklah dikemukakan bersama pelan bangunan.**
- 13.3  Pelan Sanitari Dalaman - **Hendaklah dikemukakan untuk rekod Jabatan Bangunan.**
- 13.4  Pelan Jalan / Peparitan (Mengikut senarai semak Jabatan Kejuruteraan).

- 13.5  Pelan Lampu Jalan - (Mengikut senarai semak Jabatan Kejuruteraan).
- 13.6  Pelan Nama Kawasan / Taman dan Jalan-Jalan Baru – (Mengikut senarai semak Jabatan Perancang Bandar dan Pengindahan).
- 13.7  Pelan Konkrit Tetulang / Pelan Struktur Keluli bersama Kiraan Struktur dan Borang A [UKBS Sek. 22(1) & (2)] serta Bayaran Proses RM 10.00.  
**Hendaklah dikemukakan untuk rekod Jabatan Bangunan.**
- 13.8  Kemukakan 1 set laporan hidraulik bagi penyediaan kolam tadahan air. Rekabentuk kolam hendaklah dari jenis 'Dry Pond'.
- 13.9  **SPAH** - Mengemukakan pelan diagramatik bagi Sistem Pengumpulan Air Hujan (SPAH) beserta spesifikasi dengan jelas bagi rumah kediaman jenis banglo, berkembar atau bangunan berasingan. (Hanya terpakai kepada bangunan yang mempunyai keluasan bumbung sama atau melebihi 100 meter persegi. Rujuk Garis Panduan SPAH).
14.  **Kecekapan Tenaga dalam Bangunan** -Bagi bangunan baru atau diubahsuai dengan ruangan hawa dingin melebihi 4000 meter persegi hendaklah :
- 14.1  Mengemukakan pelan diagramatik dan pengiraan bagi **Overall Thermal Transfer Value (OTTV)** dan **Roof Thermal Transfer Value (RTTV)** yang mencapai spesifikasi Planning Permission MS1525.
15.  **Kecekapan Tenaga dalam bangunan** - Mengemukakan pelan diagramatik dan pengiraan untuk bumbung semua bangunan (kediaman dan bukan kediaman) yang mempunyai kadar peralihan arus udara (thermal transmittance) (U-Value) yang melebihi :
- a) 0.4 W/m<sup>2</sup>K bagi bumbung yang ringan (kurang daripada 50 kg/m<sup>2</sup>).
- b) 0.6 W/m<sup>2</sup>K bagi bumbung yang berat (lebih daripada 50 kg/m<sup>2</sup>) melainkan jika dilengkapi dengan elemen teduhan atau penyejukan.

## BAHAGIAN B : Permohonan Pelan 'IDENTICAL' (Jika berkaitan)

1. Sekiranya Pelan Bangunan pernah diluluskan dan pemohon ingin kemukakan pelan 'IDENTICAL', pihak pemohon perlu mengemukakan :
- 1.1  Mematuhi semua kehendak-kehendak di 'BAHAGIAN A' dalam senarai semak ini.
- 1.2  1 salinan Pelan Bangunan dan Kelulusan Kebenaran Merancang yang telah diluluskan.

- 1.3  Pengesahan Orang Utama Yang Mengemukakan (PSP) di atas setiap helaian pelan :

“Saya mengesahkan” :

- a) “Saya mengesahkan pelan bangunan ini adalah serupa (Identical) dengan Pelan Bangunan No. .... yang telah diluluskan pada.....

<b>BAHAGIAN C : Permohonan Pembaharuan Pelan Bangunan (Jika Berkaitan)</b>
--

1.  1 salinan asal surat permohonan (Covering Letter)
2.  1 salinan asal Borang A Yang Diperakukan oleh Orang Utama Yang Mengemukakan (PSP) - Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan Berdaftar. [Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 3(1) dan 16(2)].
3.  2 set Pelan Bangunan asal yang telah diluluskan dan 20 set pelan tapak dan lokasi bersaiz A4.
4.  **1 salinan asal pengiraan bayaran yuran proses pelan** - Mengikut Jadual Pertama UKBS 1986. (Bayaran dalam bentuk kiriman wang pos / cek berpaling / draf bank atas nama **MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**).
5.  1 salinan Pelan Kebenaran Merancang yang masih sah.
6.  1 salinan resit semasa cukai taksiran.

**PERHATIAN KEPADA PEMOHON:**

- a) Dokumen-dokumen yang dikemukakan ke OSC hendaklah dijilidkan / dibukukan.
- b) \* Potong yang mana tidak berkenaan.



## BORANG SEMAKAN BAYARAN SUMBANGAN

<b>KAEDAH BAYARAN TAWARAN WANG SUMBANGAN SEBAGAI GANTI</b>			
Ya	Tidak	Jenis Sumbangan & Kaedah Pembayaran	Jumlah Bayaran (RM)
		<b>Penetapan Kadar Bayaran Wang Sumbangan Terhadap Pemaju Kerana Tidak Dapat Menyedia Dan Menyerahkan Pusat Penaja Kepada MBSP</b>	
		a) 100% dibayar sekaligus sebelum pelan bangunan dikeluarkan	
		<b>Tawaran Sumbangan Bayaran bagi Pengecualian Penyediaan Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (LMC) dibayar kepada Bendahari Negeri</b>	
		a) 10% selepas Kebenaran Merancang diluluskan tetapi sebelum Borang C1 dikeluarkan.	
		b) 10% selepas Pelan Bangunan diluluskan tetapi sebelum Pelan Bangunan dilepaskan.	
		c) 20% (Tunai / Cek) dan 60% Bank Guarantee (BG) / Corporate Guarantee (CG) sebelum C.O.W. (Borang B) dikemukakan untuk memulakan kerja-kerja bangunan.	
	<b>NOTA</b>	<b>Bayaran sumbangan bagi baki unit rumah kos rendah / kos sederhana rendah yang belum disiapkan sepenuhnya (sekurang-kurangnya pembinaan telah mencapai 70%) untuk tujuan pengeluaran CCC, caj asal iaitu RM38,000.00/ seunit dikurangkan kepada RM30,000.00/ seunit sepertimana yang telah diluluskan di JPN pada 29 September 2015 dan disahkan pada 29 Oktober 2015.</b>	
Ya	Tidak	Jenis Sumbangan & Kaedah Pembayaran	Jumlah Bayaran (RM)
		<b>Tawaran Sumbangan Bayaran Infrastruktur (Peningkatan Nilai Tanah Bagi Perlingkungan Semula) Kepada MBSP</b>	
		a) 10% selepas Kebenaran Merancang diluluskan tetapi sebelum Borang C1 dikeluarkan.	
		b) 10% selepas Pelan Bangunan diluluskan tetapi sebelum Pelan Bangunan dilepaskan.	
		c) 20%(Tunai / Cek) dan 60% Bank Guarantee (BG) / Corporate Guarantee (CG) sebelum C.O.W. (Borang B) dikemukakan untuk memulakan kerja-kerja bangunan.	
Ya	Tidak	Jenis Sumbangan & Kaedah Pembayaran	Jumlah Bayaran (RM)
		<b>Tawaran Sumbangan Bayaran Infrastruktur (Melebihi Ketumpatan/Nisbah Plot Yang Dibenarkan) Kepada MBSP</b>	
		a) 10% selepas Kebenaran Merancang diluluskan tetapi sebelum Borang C1 dikeluarkan.	
		b) 10% selepas Pelan Bangunan diluluskan tetapi sebelum Pelan Bangunan dilepaskan.	
		c) 20%(Tunai / Cek) dan 60% Bank Guarantee (BG) / Corporate Guarantee (CG) sebelum C.O.W. (Borang B) dikemukakan untuk memulakan kerja-kerja bangunan.	

JAMINAN KORPORAT		Pemaju yang mengemukakan Jaminan Korporat (Corporate Guarantee) hendaklah disertakan dokumen sokongan seperti berikut :	
YA	TIDAK	BIL	KETERANGAN
		1.	Bagi pemaju yang disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur (BSKL) hanya perlu mengemukakan Jaminan Korporat (Corporate Guarantee) daripada setiap Lembaga Pengarah.
		2.	Bagi pemaju yang tidak disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur (BSKL) hendaklah mengemukakan Jaminan Korporat (Corporate Guarantee) berserta dengan Jaminan Bersama dan Berasingan (Joint and Several Guarantee) daripada setiap Pemegang Saham dan Pengarah Syarikat. Permohonan ini tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa Negeri.
		3.	Pihak Pemaju hendaklah mengemukakan Net Tangible Assets (NTA) sekurang-kurangnya sama dengan jumlah 60% bayaran yang dikenakan dan disahkan oleh Akauntan Bertauliah.
		4.	Pemaju juga adalah dikehendaki memasukkan dan mendaftar Borang 34 di bawah Akta Syarikat, 1965 kepada Suruhanjaya Syarikat Malaysia. Borang ini menurut Seksyen 108 Akta Syarikat, 1965, adalah memberikan notis kepada orang ramai bahawa Jaminan Korporat yang memihak kepada Kerajaan Negeri telah diberikan oleh penjamin korporat.
		5.	Bagi Pemaju yang membayar melalui Jaminan Korporat, Kerajaan Negeri / Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) juga hendaklah memasukkan Kaveat Pendaftar di atas tanah yang dimajukan dan Kaveat tersebut boleh ditarik balik oleh Kerajaan Negeri / Pihak Berkuasa Negeri (PBT) apabila pembayaran baki 60% dibuat sebelum pengeluaran CCC tersebut.
<b>NOTA</b>		<b>Sebarang kos berkaitan dengan proses perkara di atas hendaklah ditanggung oleh Pihak Pemaju.</b>	

---

**UNTUK KEGUNAAN PEJABAT : UNIT URUSETIA SETEMPAT (OSC)**

PEGAWAI YANG MENYEMAK		KEPUTUSAN
Disemak oleh	T/Tangan Pegawai:	<input type="checkbox"/> TERIMA <input type="checkbox"/> TOLAK
Nama :	.....	
Jawatan :	.....	
Tarikh :	.....	

Pelan untuk pematuhan syarat perlu dikembalikan ke MBSP dalam tempoh 10 hari dari tarikh surat. Sekiranya gagal dikembalikan, permohonan akan terbatal dengan sendirinya dan permohonan baru hendaklah dikemukakan semula.

Pelan ( a )	: Jenis Skim & Kompleks Perniagaan	: Keputusan 37 hari
Pelan ( b )	: Jenis 3 unit dan kebawah ( Bukan Rumah Kediaman )	: Keputusan 37 hari
Pelan ( c )	: Pindaan dan Tambahan ( Bukan Rumah Kediaman )	: Keputusan 37 hari
Pelan ( d )	: Permit Bangunan Sementara	: Keputusan 37 hari