



**MAJLIS BANDARAYA PASIR GUDANG  
(JABATAN KAWALAN BANGUNAN)**

Aras 13, Menara Aqabah, Jalan Bandar,  
81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia  
Tel: 07-2513720 / 2547777 Faks : 07-2515260  
Website : <http://www.mbp.gov.my>

Tarikh Kuatkuasa : 01.01.2021

---

**BORANG PRE CONSULT PELAN BANGUNAN**

Cadangan Pemajuan : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*\*Nyatakan cadangan pemajuan dengan terperinci*

Nama Pemilik : \_\_\_\_\_

Nama Perunding : \_\_\_\_\_

**PERINGATAN :**

1. Pihak PSP perlu mengemukakan **Pelan bersaiz A1 yang lengkap dan sempurna** semasa proses pra rundingan dijalankan.
2. Pihak PSP perlu menyertakan **HakMilik terkini** .
3. Pihak PSP perlu **memastikan Borang PRE CONSULT di isi dengan sempurna** sebelum disemak.
4. Lukisan yang **ditampal** tidak akan disemak.
5. Lukisan yang **menggunakan secara manual** tidak akan disemak.

**SYARAT-SYARAT PERMOHONAN**

| BIL | SPESIFIKASI PELAN  | PSP                      | JBGN 1                   | JBGN 2                   |
|-----|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1   | Ruang kosong sebelah kanan pelan berukuran 100mm x 200mm bahagian atas hendaklah disediakan untuk kegunaan pejabat   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2   | Nama, Jawatan, alamat, No. K/p & No. Pendaftaran PSP (arkitek/ pelukis pelan/ jurutera perunding), Pemilik dan Pemaju di setiap salinan                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3   | Tandatangan pemilik yang sah dan cop praktis PSP (arkitek/ pelukis pelan/ jurutera perunding) setiap salinan dengan dakwat   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4   | Tiap-tiap salinan pelan hendaklah diwarnakan. Untuk cadangan ubah tambah warnakan kuning bagi perobohan & merah bagi tambahan. Sediakan <i>legend</i> untuk rujukan.       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5   | <b>Pelan Kunci dan Pelan Lokasi</b> di sediakan  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6   | <b>Pelan Tapak</b> yang menunjukkan No. Lot, jalan masuk , nama jalan, titik utara dimensi kelegaan lebar jalan, set back dan paras tanah dengan skala tidak kurang 1:1000 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7   | <b>Pelan Lantai</b> yang menunjukkan dimensi berangka panjang dan lebar bangunan, ruang, pintu dan tingkap, dinding, parit, nama dan kegunaan bilik                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8   | <b>Pelan Keratan Lintang</b> yang menunjukkan paras tanah, jalan, lebar dan dalam, tinggi tingkat, saiz dan bahan-bahan yang hendak digunakan                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|    |   |                          |                          |                          |
|----|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 9  | <b>Pelan Tampak Hadapan, Belakang dan sisi</b> yang menunjukkan paras lorong, jalan, bangunan, dan bahan-bahan yang dicadangkan | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10 | Sistem saliran, tangki najis dan sistem pembentung sediada, vent pipe dan saluran air hujan (RWDP) ditunjukkan.                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 | Lukisan yang di tampal tidak diterima   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 | Tandakan <i>boundry line</i> dengan warna merah   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| BIL | PENILAIAN TEKNIKAL  | PSP                      | JBGN 1                   | JBGN 2                   |
|-----|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1   | Keperluan OKU disediakan (kompleks perniagaan / institusi swasta / stesen minyak) ram dengan lebar min 1.2m dan kecerunan max 1:12, lift, tempat letak kereta bersaiz 3.6m x 4.8m dan tandas                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2   | Tembok penahan ( <i>ban</i> ) bagi kaw. Tangki minyak ( <i>tank farm</i> ) serta perangkap minyak pada rangkaian parit khas   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3   | Perimeter drain disediakan dengan perangkap sampah / minyak   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4   | Menyediakan kemudahan ruang solat (surau) beserta tempat wuduk lelaki dan wanita (bertutup) dengan keluasan yang bersesuaian beserta arah kiblat  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5   | Sediakan Laporan Teknikal untuk ubah tambah bangunan.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6   | Mengadakan <i>railing</i> di kawasan bercerun   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7   | Menyediakan sistem pencegahan banjir ( <i>flood gate</i> ) bagi <i>basement / sub basement</i>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8   | Mengadakan Sistem Pembuangan Air Hujan (SPAH)<br><b>Rujuk <i>Guidelines For Installing A Rainwater Collection And Utilization System</i> ( Perlu merujuk senarai semak yang ditetapkan dan laporan penggunaan SPAH)</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9   | Rekabentuk bangunan mengambilkira <i>Green Building Index</i> (GBI)<br><b>Rujuk <a href="http://www.greenbuildingindex.org">www.greenbuildingindex.org</a></b>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10  | Pengudaraan dan pencahayaan semulajadi mematuhi peratus yang dibenarkan 15% min(kediaman /perniagaan) 22.5% min(hospital) & 30% min (bilik dalam kelas)   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11  | Dinding <i>party wall</i> tidak kurang 230mm  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

- Pematuhan penilaian teknikal seperti senarai diatas adalah tertakluk kepada keperluan sesuatu bangunan

#### DOKUMEN SOKONGAN UNTUK PERMIT SEMENTARA UNTUK KERJA PEMBINAAN (PROJEK BARU / TAMBAHAN)

| BIL | DOKUMEN SOKONGAN  | PSP                      | JBGN 1                   | JBGN 2                   |
|-----|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1   | 1 set gambar semasa ditapak dari beberapa sudut pandangan | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2   | 1 set pelan diwarnakan                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| BIL | KEPERLUAN KEWANGAN  |    | PSP                      | JBGN 1                   | JBGN 2                   |
|-----|---|----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1   | <b>Wang Proses Pelan (Rujuk jadual 1&amp; 6)</b>              | RM | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2   | <b>Wang Amanah (Rujuk jadual 3)</b>                           | RM | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3   | <b>Wang ISF ( Tuntutan selepas kelulusan)(Rujuk jadual 2)</b> | RM | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

\* Wang Cagaran hanya dikenakan kepada bangunan yang diluluskan pembinaannya sebelum sistem kumbahan berpusat siap / beroperasi

\*Kaedah pengiraan perlu disertakan semasa memajukan pelan.

### Ulasan Jabatan Bangunan

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### PERINGATAN

Berdasarkan peruntukan AJPB 1974 (Akta 133) Dibawah Seksyen 70, tiada seseorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT.

Di bawah undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Bahagian IX, Jadual Pertama Bil 17 bagi semua hal **jika kerja telah dimulakan sebelum pelan-pelan diluluskan atau suatu permit diperolehi, suatu fee sama dengan sepuluh (10) kali ganda daripada yang ditetapkan boleh dikenakan**, dan sebarang arahan yang dikeluarkan oleh MBPG gagal dipatuhi suatu kadar kompaun boleh dikenakan berdasarkan Undang-Undang Kecil Mengkompaun Kesalahan (Majlis Bandaraya Pasir Gudang) 2010.

**KERJA-KERJA PEMBINAAN AWAL BOLEH DIJALANKAN SEKIRANYA MENDAPAT KELULUSAN PIHAK MBPG DAN MEMASTIKAN PAPAN TANDA PEMBINAAN DAN HOARDING DIDIRIKAN SEPERTIMANA SPESIFIKASI YANG TELAH DITETAPKAN DAN APA-APA BINAAN SEMENTARA SEPERTI KABIN ATAU BANGSAL UNTUK TUJUAN PEMBINAAN HENDAKLAH MENDAPAT KELULUSAN TERLEBIH DAHULU DARI PIHAK MAJLIS.**

#### UNTUK KEGUNAAN JABATAN BANGUNAN

Setelah disemak didapati

- Pelan Bangunan mengikut format
- Pelan Bangunan boleh dikemukakan kepada Unit OSC

|  |
|--|
| <p>.....</p> <p><b>Tandatangan &amp; Cop Pengesahan</b></p><br><p><b>Tarikh :</b></p> <p><b>Nama &amp; Jawatan :</b></p> |
|--|

## JADUAL BAYARAN PROSES PELAN

### UNDANG-UNDANG UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM 1984

#### Jadual Pertama

Fee bagi menimbangkan pelan, permit dan lain-lain.

(Undang-Undang Kecil 3(1)(a), 12(1), 19(2), 26 dan 29)

| BIL | ARAS / TINGKAT  | KADAR KIRAAN               | MINIMUM      |
|-----|---|----------------------------|--------------|
| 1   | Tingkat Bawah   | RM 7.00 / 9m <sup>2</sup>  | Min RM 70.00 |
| 2   | Tingkat Pertama   | RM 6.00 / 9m <sup>2</sup>  | Min RM 60.00 |
| 3   | Tingkat Kedua   | RM 5.00 / 9m <sup>2</sup>  | Min RM 50.00 |
| 4   | Tingkat Ketiga  | RM 4.00 / 9m <sup>2</sup>  | Min RM 40.00 |
| 5   | Tingkat Keempat dan tingkat atasnya dan tingkat bawah tanah | RM 3.00 / 9m <sup>2</sup>  | Min RM 30.00 |
| 6   | Dermaga, Jambatan & bangunan khas (lain-lain)               | RM 25.00 / 9m <sup>2</sup> | Min RM 25.00 |

*Jadual 1 : jadual kadar kiraan wang proses pelan*

### JADUAL BAYARAN KUMPULAN WANG PERKHIDMATAN KEMAJUAN ( ISF )

| PEMBANGUNAN   | JENIS  | KATEGORI   | ISF     | KIRAAN         |
|---------------|--|--|---------|----------------|
| Perumahan     | Kos sederhana rendah   | <RM 80,000   | RM 200  | 1 unit         |
|               |  | RM 80,001 - RM 120,000                             | RM 600  | 1 unit         |
|               |  | RM 120,001-RM 250,000                              | RM 1000 | 1 unit         |
|               |  | RM 250,001-RM 500,000                              | RM 2000 | 1 unit         |
|               |  | >RM 500,001.00                                     | RM 2500 | 1 unit         |
| Perkedaian    | Pelan susunatur  | Tingkat Bawah                                      | RM 3000 | 1 unit         |
|               |  | Tingkat 1  | RM 2000 | 1 unit         |
|               |  | Tingkat 2 & seterusnya                             | RM 1000 | 1 unit         |
|               | Tempat Letak Kenderaan, Ruang Mekanikal dan Servis               | -  | RM 1.00 | 1 kaki persegi |
| Kompleks      | Perniagaan / Perdagangan   | -  | RM 3000 | Setiap 1500 kp |
|               | Tempat Letak Kenderaan, Ruang Mekanikal dan Servis               | -  | RM 1.00 | 1 kaki persegi |
| Padang Golf   | Tidak termasuk bangunan  | -  | RM 5000 | Setiap Ekar    |
| Perindustrian | Pasir Gudang, Tanjung Langsat & Lingkungan pembangunan bercampur | -  | RM 1.50 | 1 kaki persegi |
|               |  | Dermaga & Penempatan Kontena (tidak berbumbung)    | RM 1.00 | 1 kaki persegi |
|               |  | Gudang, Kilang, & lain-lain bangunan (berbumbung)  | RM 1.50 | 1 kaki persegi |
|               |  | Tempat Letak Kenderaan, Ruang Mekanikal dan Servis | -       | RM 1.00        |
| Lain-lain     | TNB, Utiliti & Koridor   | -  | RM 1.00 | 1 kaki persegi |
|               | Tempat Letak Kenderaan, Ruang Mekanikal dan Servis               | -  | RM 1.00 | 1 kaki persegi |

*Jadual 2 : Jadual kadar bayaran Wang ISF*

- Semua kawasan / item-item permohonan dalam pelan diwajibkan untuk dikenakan bayaran Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (ISF) kecuali **kawasan hijau**.

#### FEE BAGI BAYARAN WANG AMANAH

| BIL | KATEGORI                  | KADAR BAYARAN                  |              |
|-----|---------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1   | Ubah Tambah Kedai Pejabat | RM 1000.00                     |              |
| 2   | Rumah sesebuah / banglow  | RM 500.00                      |              |
| 3   | Taman perumahan           | RM 10 000.00                   |              |
| 4   | Lain –lain bangunan       | 3001 kaki persegi dan ke atas  | RM 10000.00  |
|     |                           | 1001 – 3000 kaki persegi       | RM 5000.00   |
|     |                           | 1000 kaki persegi dan ke bawah | RM 1000.00   |
|     |                           | Kerja-kerja khas               | RM 30 000.00 |

**Jadual 3 :** Jadual kadar bayaran wang Amanah

Wang amanah akan dikembalikan selepas tamat tempoh enam bulan dari tarikh CCC dikeluarkan setelah pihak kami berpuashati dengan bangunan yang dibina mengikut pelan yang diluluskan dan berpuashati terhadap tahap kebersihan kawasan

#### POTONGAN FEE BAGI KIRAAN RANGKAIAN / DERETAN BANGUNAN DENGAN REKABENTUK DAN BAHAN YANG SAMA

| BIL | RANGKAIAN BANGUNAN            | FEE BAYARAN | KADAR KIRAAN                       |
|-----|-------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1   | Bangunan Pertama              | 100%        | Daripada bayaran wang proses pelan |
| 2   | Bangunan Ke-2 hingga Ke-5     | 90%         |                                    |
| 3   | Bangunan Ke-6 hingga Ke-10    | 80%         |                                    |
| 4   | Bangunan Ke-11 hingga Ke-25   | 70%         |                                    |
| 5   | Bangunan Ke-26 dan seterusnya | 60%         |                                    |

**Jadual 4 :** jadual kadar kiraan potongan fee

#### FEE BAGI PELAN PINDAAN ATAU PERUBAHAN

| BIL | JENIS PERMOHONAN  | FEE BAYARAN | KADAR KIRAAN      |
|-----|---|-------------|-------------------|
| 1   | Pelan Pindaan tidak melibatkan tambahan keluasan                        | RM 60.00    | Setiap helaian    |
| 2   | Perubahan dalaman bangunan sediaada kepada bilik-bilik yang lebih kecil | RM 25.00    | Setiap Unit Bilik |

**Jadual 5 :** jadual kadar kiraan fee pelan pindaan dan perubahan

- Semua kawasan yang melibatkan tambahan keluasan / item-item baru dalam permohonan pelan diwajibkan untuk dikenakan **fee penuh proses pelan** seperti dalam Jadual 1 (UKBS).

#### FEE BAGI LANJUTAN TEMPOH PELAN

| BIL | JENIS PERMOHONAN                | FEE BAYARAN                              | KADAR KIRAAN |
|-----|---------------------------------|--|--------------|
| 1   | Pelan akan / telah tamat tempoh | Mengikut fee proses permohonan terdahulu | Min RM 70.00 |

**Jadual 6 :** jadual kadar kiraan fee lanjutan tempoh pelan yang telah diluluskan

- Setiap permohonan lanjutan tempoh pelan perlu disertakan **dua (2) set pelan** yang telah diluluskan bersama-sama bayaran fee.