



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

Aras 7, 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) <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) <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



## 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
	Kos sederhana	RM 80,001 - RM 120,000	RM 600	1 unit
	Kos sederhana tinggi	RM 120,001-RM 250,000	RM 1000	1 unit
	Kos tinggi	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
	Tanjung Langsat Port, Johor Port & MMHE	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	1 kaki persegi
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 sedia ada 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.