



**MAJLIS BANDARAYA PASIR GUDANG
(JABATAN 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 : 15.02.2026

BORANG PRE CONSULT PELAN BANGUNAN

Cadangan Pemajuan : PERMOHONAN PELAN BANGUNAN MENGIKUT SEKSYEN 70, AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974 (AKTA 133), BAGI CADANGAN _____

**Nyatakan cadangan pemajuan dengan terperinci*

Nama Pemilik : _____

Nama Perunding : _____

PERINGATAN :

1. Pihak PSP perlu mengemukakan **Pelan bersaiz A1 yang lengkap dan sempurna** semasa proses prarundingan dijalankan.
2. Pihak PSP perlu menyertakan **Hak Milik 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			
2	Nama, Jawatan, alamat, No. K/p & No. Pendaftaran PSP (arkitek/ pelukis pelan/ jurutera perunding), Pemilik dan Pemaju di setiap salinan			
3	Tandatangan pemilik yang sah dan cop praktis PSP (arkitek/ pelukis pelan/ jurutera perunding) setiap salinan dengan dakwat			
4	Tiap-tiap salinan pelan hendaklah diwarnakan. Untuk cadangan ubah tambah warnakan kuning bagi perobohan & merah bagi tambahan. Sediakan <i>legend</i> untuk rujukan.			
5	Pelan Kunci dan Pelan Lokasi di sediakan			
6	Pelan Tapak 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			
7	Pelan Lantai yang menunjukkan dimensi berangka panjang dan lebar bangunan, ruang, pintu dan tingkap, dinding, parit, nama dan kegunaan bilik			
8	Pelan Keratan Lintang yang menunjukkan paras tanah, jalan, lebar dan dalam, tinggi tingkat, saiz dan bahan-bahan yang hendak digunakan			
9	Pelan Tampak Hadapan, Belakang dan sisi yang menunjukkan paras lorong, jalan, bangunan, dan bahan-bahan yang dicadangkan			
10	Sistem saliran, tangki najis dan sistem pembentung sediaada, vent pipe dan saluran air hujan (RWDP) ditunjukkan.			
11	Lukisan yang di tampal tidak diterima			
12	Tandakan <i>boundry line</i> dengan warna merah			

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			
2	Tembok penahan (<i>ban</i>) bagi kaw. Tangki minyak (<i>tank farm</i>) serta perangkap minyak pada rangkaian parit khas			
3	Perimeter drain disediakan dengan perangkap sampah / minyak			
4	Menyediakan kemudahan ruang solat (surau) beserta tempat wuduk lelaki dan wanita (bertutup) dengan keluasan yang bersesuaian beserta arah kiblat			
5	Sediakan Laporan Teknikal untuk ubah tambah bangunan.			
6	Mengadakan <i>railing</i> di kawasan bercerun			
7	Menyediakan sistem pencegahan banjir (<i>flood gate</i>) bagi <i>basement</i> / <i>sub basement</i>			
8	Mengadakan Sistem Pembuangan Air Hujan (SPAH) Rujuk <i>Guidelines For Installing A Rainwater Collection And Utilization System</i> (Perlu merujuk senarai semak yang ditetapkan dan laporan penggunaan SPAH)			
9	Rekabentuk bangunan mengambil kira <i>Green Building Index</i> (GBI) - Rujuk www.greenbuildingindex.org & kriteria <i>Green Building Index</i> (GBI) pada m/s 6.			
10	Pengudaraan dan pencahayaan semulajadi mematuhi peratus yang dibenarkan 15% min(kediaman /perniagaan) 22.5% min (hospital) & 30% min (bilik dalam kelas)			
11	Dinding <i>party wall</i> tidak kurang 230mm			
12	Mengadakan butiran " <i>Smart Bin</i> " bagi permohonan taman perumahan			
13	Pemilik /pemaju dikehendaki melaksanakan 'Sistem Energy Efficiency' (EE) dan 'Renewal Energy' (RE) menggunakan elemen-elemen teknologi hijau ("Green Building") dalam pembinaan serta pemilihan bahan binaan yang digunakan sebagaimana saranan Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) mematuhi kehendak MS 1525 : 2019 berkaitan OTTV dan RTTV – Sistem Pengurusan Tenaga			
14	Menyediakan tempat letak kenderaan 'Green Parking' & 'area Electric Vehicle charging' (EV) bagi pematuan penyediaan "Carbon Footprint – Green Lifecycle & Carbon Emission".			
15	Mematuhi syarat capaian kerja pembangunan / pembinaan skor IBS sebanyak 70% bagi Projek Kerajaan manakana skor IBS sebanyak 50% bagi projek Swasta & mengikut yang dibenarkan.			

* Pematuan penilaian teknikal seperti senarai diatas adalah tertakluk kepada keperluan sesuatu bangunan

DOKUMEN SOKONGAN (PROJEK BARU / TAMBAHAN)

BIL	DOKUMEN SOKONGAN	PSP	JBGN 1	JBGN 2
1	1 set gambar semasa ditapak dari beberapa sudut pandangan			
2	1 set pelan diwarnakan			
3	1 salinan Hakmilik / Geran baru			
4	1 salinan Keterangan Pindaan Pelan dengan menunjukkan perbezaan kelulusan asal berbanding Pindaan Terkini dalam jadual (berkaitan Pelan Pindaan)			
5	1 salinan surat persetujuan ke atas pindaan yang dicadangkan daripada unit-unit kediaman/kedai yang telah dijual secara bertulis di antara pembeli dan pemaju. (berkaitan Pelan Pindaan)			

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

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.

Setelah disemak didapati :

Pelan Bangunan mengikut format

Pelan Bangunan boleh dikemukakan kepada Unit OSC

**DISOKONG OLEH
PENGARAH :**

Tandatangan & Cop Pengesahan

Tarikh :

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

Jadual 1 : jadual kadar kiraan wang proses pelan

JADUAL BAYARAN KUMPULAN WANG PERKHIDMATAN KEMAJUAN (ISF)

PEMBANGUNAN	JENIS	KATEGORI	ISF	KIRAAAN
Perumahan	Kos sederhanaendah	<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 DEPOSIT

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 DEPOSIT

Wang Deposit akan dikembalikan selepas CCC dimajukan beserta borang tuntutan Wang Deposit (PB-08) ke Jabatan Bangunan dan 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.

FEE BAYARAN BON

BIL.	KELUASAN LANTAI	BAYARAN BON
1	Industri Berat	RM 60 000.00
2	Industri Sederhana	RM 40,000.00
3	Industri Ringan	RM 20,000.00

Jadual 7 : Jadual kadar bayaran

- Semua kawasan / item-item permohonan dalam pelan diwajibkan untuk dikenakan bayaran BON kecuali kawasan hijau.

FEE BAYARAN PERMOHONAN KEBENARAN KHAS

BIL.	JENIS PERMOHONAN	FEE PELAN BANGUNAN (RM)
1	Permohonan Pusat Data termasuk 'Johor Fast Lane' (JFL)	15 x ganda Wang Proses
2	Permohonan 'Johor Fast Lane' (JFL)	10 x ganda Wang Proses
3	Semua jenis Permohonan	10 x ganda Wang Proses

Jadual 8 : Jadual kadar bayaran

- Bayaran penuh Wang ISF, Wang Deposit, Wang Denda (jika ada), Wang Fee kebenaran khas memulakan kerja-kerja awalan dan cukai harta perlu dijelaskan
- Permohonan Permit Sementara perlu dikemukakan dengan mematuhi syarat-syarat teknikal berdasarkan Senarai Semak Permohonan Permit Sementara Pembinaan Jabatan Bangunan MBPG

KRITERIA 'GREEN BUILDING INDEX' (GBI)

BIL	KRITERIA	BUTIRAN
1.	KECEKAPAN TENAGA	Antara ciri sebuah bangunan cekap tenaga termasuk orientasi bangunan untuk pencahayaan yang mencukupi, penggunaan bahan binaan yang menebat haba dan penggunaan tenaga boleh baharu seperti tenaga suria. Kecekapan tenaga semasa pembinaan turut diambil kira.
2.	KUALITI PERSEKITARAN DALAMAN	Bahagian dalaman sebuah bangunan hijau perlu berfungsi dengan baik di segi kualiti udara, akustik, keselesaan visual dan keselesaan suhu. Semua ini dicapai menerusi penggunaan bahan sebatian organik meruap rendah dan penurasan udara berkualiti. Kawalan suhu yang baik serta pergerakan udara dan kelembapan juga penting.
3.	SUMBER BAHAN	Bahan binaan sebuah bangunan hijau perlu mesra alam dan diperolehi dari sumber yang lestari. Pemaju perlu melaksanakan pengurusan sisa pembinaan yang baik dan mengitar atau menggunakan semula bahan jika boleh.
4.	PERANCANGAN DAN PENGURUSAN TAPAK YANG MAMPAN	Pemaju perlu mengelakkan kawasan sensitif alam sekitar dengan memaju semula tapak yang sedia ada. Mereka perlu melaksanakan pengurusan pembinaan dan pengurusan air hujan yang baik untuk melindungi kawasan sekitar dan mengurangkan tegangan pada infrastruktur sedia ada. Sebagai contoh, satu pemajuan kediaman sepatutnya dirancang dengan teliti dan mengandungi kemudahan komuniti, ruang terbuka dan pelandskapan yang baik. Juga perlu diberi perhatian adalah kemudahan berjalan kaki dari hartanah ke pengangkutan awam seperti MRT atau LRT untuk menggalakkan penghuni mengurangkan jejak karbon mereka.
5.	INOVASI	Pemaju perlu memasukkan inovasi ke dalam reka bentuk dan pembinaan hartanah mereka untuk membantu mereka memenuhi objektif GBI.
6.	PENGURUSAN AIR YANG CEKAP	Bangunan perlu dilengkapi ciri yang meningkatkan kecekapan pengurusan air termasuk pennaian air hujan, kitar semula air dan kelengkapan yang menjimatkan air.

Jadual 9 : Butiran Kriteria

- Terdapat enam kriteria yang digunakan untuk menilai 'kehijauan' sesebuah bangunan untuk pensijilan GBI.

KEPERLUAN KEWANGAN

BIL.	JENIS BAYARAN	PERKIRAAN		KADAR BAYARAN
1.	Wang proses	Tingkat Bawah	RM 7.00 / 9m ² @Min RM 70.00	RM
		Tingkat Pertama	RM 6.00 / 9m ² @Min RM 60.00	RM
		Tingkat Kedua	RM 5.00 / 9m ² @Min RM 50.00	RM
		Tingkat Ketiga	RM 4.00 / 9m ² @Min RM 40.00	RM
		Tingkat Keempat dan tingkat atasnya dan tingkat bawah tanah	RM 3.00 / 9m ² @Min RM 30.00	RM
		Dermaga, Jambatan & bangunan khas (lain-lain)	RM 25.00 / 9m ² @Min RM 25.00	RM
	A) JUMLAH			RM
2.	Pindaan	Setiap Helaian	RM 60.00	RM
	Perubahan	Setiap Unit Bilik	RM 25.00	RM
	Lanjutan Tempoh Pelan	Mengikut fee proses permohonan terdahulu	Min RM 70.00	RM
	B) JUMLAH			RM
3.	ISF	SEPERTIMANA JADUAL 2		RM
4.	WANG DEPOSIT	SEPERTIMANA JADUAL 3		RM
5.	BON	SEPERTIMANA JADUAL 7		RM
6.	MULA KERJA KHAS	SEPERTIMANA JADUAL 8		RM
7.	Tambahan bangunan yang melebihi setback (20 x ganda jumlah luas bangunan)	(*RM_____) X 20 ganda *Jumlah bayaran wang proses		RM
8.	Denda Akta 133 (Seksyen 70 (14)) (20 x ganda jumlah luas bangunan)	(*RM_____) X 20 ganda *Jumlah bayaran wang proses		RM
	C) JUMLAH			RM
JUMLAH KESELURUHAN (A + B + C)				RM

*WANG DEPOSIT dan BON boleh dituntut semula melalui borang (PB-08) selepas kerja siap ditapak. Pemeriksaan secara mengejut akan dibuat sekiranya WANG DEPOSIT dan BON tidak dituntut dalam tempoh satu tahun dari tarikh CCC."

- Bagi bangunan tambahan yang melebihi setback perludinyatakan didalam pelan "Untuk Dirobohkan" (To Be Demolished). Walaubagaimanapun bayaran kesalahan melebihi setback tetap dikenakan keatas pemohon.