



**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 : 01.07.2024

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 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	<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	Pelan Kunci dan Pelan Lokasi di sediakan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Pelan Lantai 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	Pelan Keratan Lintang 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	Pelan Tampak Hadapan, Belakang dan sisi 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 tampilkan 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) Rujuk Guidelines For Installing A Rainwater Collection And Utilization System (Perlu merujuk senarai semak yang ditetapkan dan laporan penggunaan SPAH)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 7.	<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 penilai teknik 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	Wang Proses Pelan (Bayaran Semasa Permohonan)(<i>Rujuk jadual 1 & 6</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Wang Deposit (Bayaran Sebelum Endorsement) (<i>Rujuk jadual 3</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Wang ISF (Bayaran Sebelum Endorsement) (<i>Rujuk jadual 2</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Wang BON (Tuntutan selepas CCC)(<i>Rujuk jadual 7</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Wang Caj Tambahan (Tuntutan selepas CCC) (<i>Rujuk jadual 7</i>)	<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 dari pada 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 Mengkompau 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

**DISAHKAN OLEH
KETUA BAHAGIAN:**

**DISYORKAN OLEH
KETUA JABATAN :**

.....
Tandatangan & Cop Pengesahan

.....
Tandatangan & Cop Pengesahan

Tarikh :

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 KIRAAN	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	KIRAAN
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 pelandiwajibkan 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.

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			
3.	ISF	SEPERTIMANA JADUAL 2		RM
4.	WANG DEPOSIT	SEPERTIMANA JADUAL 3		RM
5.	BON	SEPERTIMANA JADUAL 7		RM
6.	Tambahan bangunan yang melebihi setback (20 x ganda jumlah luas bangunan)	(*RM _____) X 20 ganda *Jumlah bayaran wang proses		RM
7.	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 perlu dinyatakan didalam pelan "Untuk Dirobohkan" (To Be Demolished). Walaubagaimanapun bayaran kesalahan melebihi setback tetap dikenakan keatas pemohon.

Tempoh program pemutihan ini akan berakhir pada **31 Disember 2023** sepertimana dibawah:

i. **Fasa 1: 1 Februari 2023 – 31 Julai 2023** (Tidak dikenakan Denda)

ii. **Fasa 2: 1 Ogos 2023 – 31 Disember 2023** (Denda dikenakan)

Tertakluk kepada Dasar dan Garis Panduan yang ditetapkan oleh 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 diperoleh 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 penuaian air hujan, kitar semula air dan kelengkapan yang menjimatkan air.

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