



# KEBENARAN MERANCANG KERJA BANGUNAN



(TANPA KELULUSAN  
PELAN INDUK/MASTER PLAN)

myPORTFOLIO

*"Birokrasi Dipermudahkan"*  
*"Bureaucracy Redefined"*

## Definisi Kebenaran Merancang

*Kebenaran merancang adalah kebenaran yang diberikan dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan.*

*Pemajuan: ertinya menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain yang seumpunya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana Bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan “memajukan” hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.*

“Tiada seorangpun, selain pihak berkuasa tempatan boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika Kebenaran Merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah Seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24 (3).”

subseksyen 19(1) Akta 172  
- Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172):

## Definisi Pelan Induk (*Master Plan*)

Pelan Induk adalah meliputi pelan susun atur yang menunjukkan secara terperinci sesuatu pembangunan yang mengandungi laporan, lakaran, peta dan model.

### Jenis Pemajuan bagi Kerja Bangunan

- (1) Pendirian bangunan
- (2) Perobohan bangunan
- (3) Pengubahan bangunan
- (4) Pemajuan melibatkan ruang udara

### Syarat-syarat permohonan

- (1) Sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang berkenaan dengan sesuatu kemajuan hendaklah dibuat kepada Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBT) dan hendaklah dalam bentuk dan hendaklah mengandungi butir-butir dan disertakan dengan dokumen, pelan dan fi yang ditetapkan - *Subseksyen 21 (1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)*
- (2) Semua pelan, butir-butir, pelan susun atur dan dokumen lain yang dikehendaki supaya dikemukakan di bawah Akta ini hendaklah disediakan oleh
  - a. Seseorang yang kelayakannya ditetapkan di bawah perenggan 58(2) (*h*); atau
  - b. Seseorang yang berhak berbuat sedemikian di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain.

### Prosedur

- (1) Melengkapkan permohonan secara dalam talian ([www.osconline.mbsa.gov.my](http://www.osconline.mbsa.gov.my))
- (2) Mengemukakan dokumen – dokumen serta borang – borang seperti di senarai dokumen dan senarai borang
- (3) Dokumen serta borang hanya boleh dikemukakan ke Bahagian Pusat Setempat (OSC) MBSA oleh Jururancang Bandar bertauliah.

### Senarai dokumen yang diperlukan

- (1) Borang A1-B
- (2) Dua (2) salinan Pelan Cadangan berwarna bersaiz A0/A1 yang disediakan dan disahkan oleh Jururancang Bandar bertauliah serta disahkan juga oleh

- pemunya tanah (susun atur / pendirian bangunan/ perubahan material penggunaan bangunan yang mana berkaitan)
- (3) Dua (2) Laporan Cadangan Pemajuan berwarna bersaiz A4 yang disediakan dan disahkan oleh Jururancang Bandar bertauliah (sila rujuk Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua)
  - (4) Laporan sokongan
  - (5) Satu (1) salinan Hakmilik yang diperakui sah oleh Pendaftar Tanah
  - (6) Pelan Ukur Terperinci (permohonan pendirian bangunan dan susunan penggunaan tanah untuk tujuan memecah sempadan atau mencantumkan tanah sahaja)
  - (7) Pelan Kontur (permohonan susunan penggunaan tanah untuk tujuan memecah sempadan atau mencantumkan tanah sahaja)
  - (8) Laporan Kesan Nilai Alam Sekitar (EIA) bagi pembangunan yang melebihi 20 ekar dan kawasan sensitif alam sekitar dan tanah tinggi jika berkaitan
  - (9) Laporan Kesan Lalulintas (TIA) – jika perlu

#### **Dokumen sokongan yang diperlukan**

- (1) Surat permohonan
- (2) Salinan resit Cukai Taksiran terkini atau pengesahan kawasan belum dicukai daripada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MBSA
- (3) Salinan resit Cukai Tanah tahun terkini
- (4) Salinan Pendaftaran Syarikat dan profail syarikat (pemilik) – jika berkaitan
- (5) Salinan Pendaftaran Syarikat dan profail syarikat (perunding dan pemaju)
- (6) Salinan Sijil Pertubuhan Perancang Bandar Malaysia untuk tahun terkini
- (7) Salinan Pendaftaran Lembaga Perancang Bandar Malaysia tahun terkini
- (8) Surat perlantikan perunding
- (9) Surat wakil kuasa (jika bukan pemunya tanah)
- (10) Carian Rasmi untuk lot bersempadan (jika berkaitan)
- (11) Satu salinan digital Pelan Susun Atur dalam format .dxf atau .dwg
- (12) Salinan surat kelulusan tukar syarat tanah (jika berkaitan)
- (13) Salinan resit bayaran premium (sekiranya syarat kegunaan tanah dalam hak milik masih belum ditukar)

## Di mana proses / permohonan boleh dibuat

Kaunter Bahagian Pusat Setempat (OSC) MBSA

### (i) Bayaran

Bil.	Jenis pemajuan	Kadar fi
1.	Kediaman	(i) RM50 seunit bagi 100 unit pertama
		(ii) RM45 seunit bagi 100 unit kedua
		(iii) RM40 seunit bagi unit berikutnya
		(iv) RM25 seunit bagi rumah kos rendah / Tanah Rezab Melayu
2	Perdagangan	RM50 bagi 100mp keluasan lantai kasar atau sebahagian daripadanya
3	Perusahaan	RM50 bagi 100mp keluasan lantai kasar atau sebahagian daripadanya
4	Institusi swasta	RM50 bagi 100mp keluasan lantai kasar atau sebahagian daripadanya
5	Hotel	RM50 bagi 100mp keluasan lantai kasar atau sebahagian daripadanya
6	Stesyen minyak	RM250 bagi satu stesyen
7	Stesyen minyak petrol dengan kemudahan servis	RM500 bagi satu stesyen
8	Tambahan / perubahan ke atas bangunan	RM50 bagi setiap permohonan
9	Tambahan / perubahan ke atas pelan pertapakan	RM50 bagi setiap permohonan
10	Pertukaran penggunaan tanah / bangunan	RM200 bagi setiap permohonan

### (ii) Siapa yang layak memohon

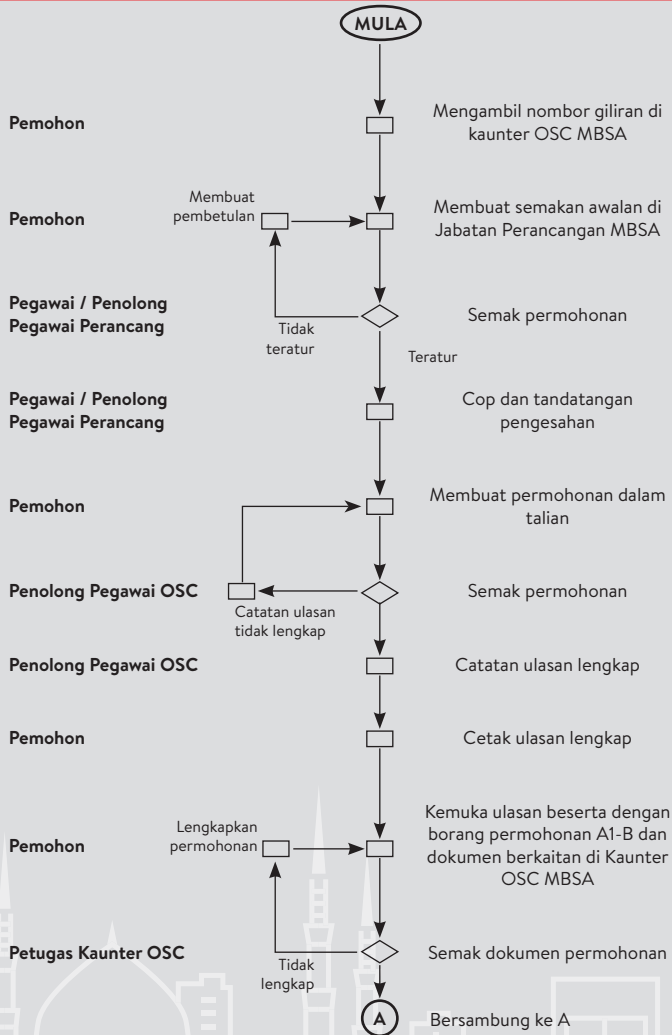
1. Pemunya Tanah
2. Sesiapa dengan keizinan bertulis pemunya tanah

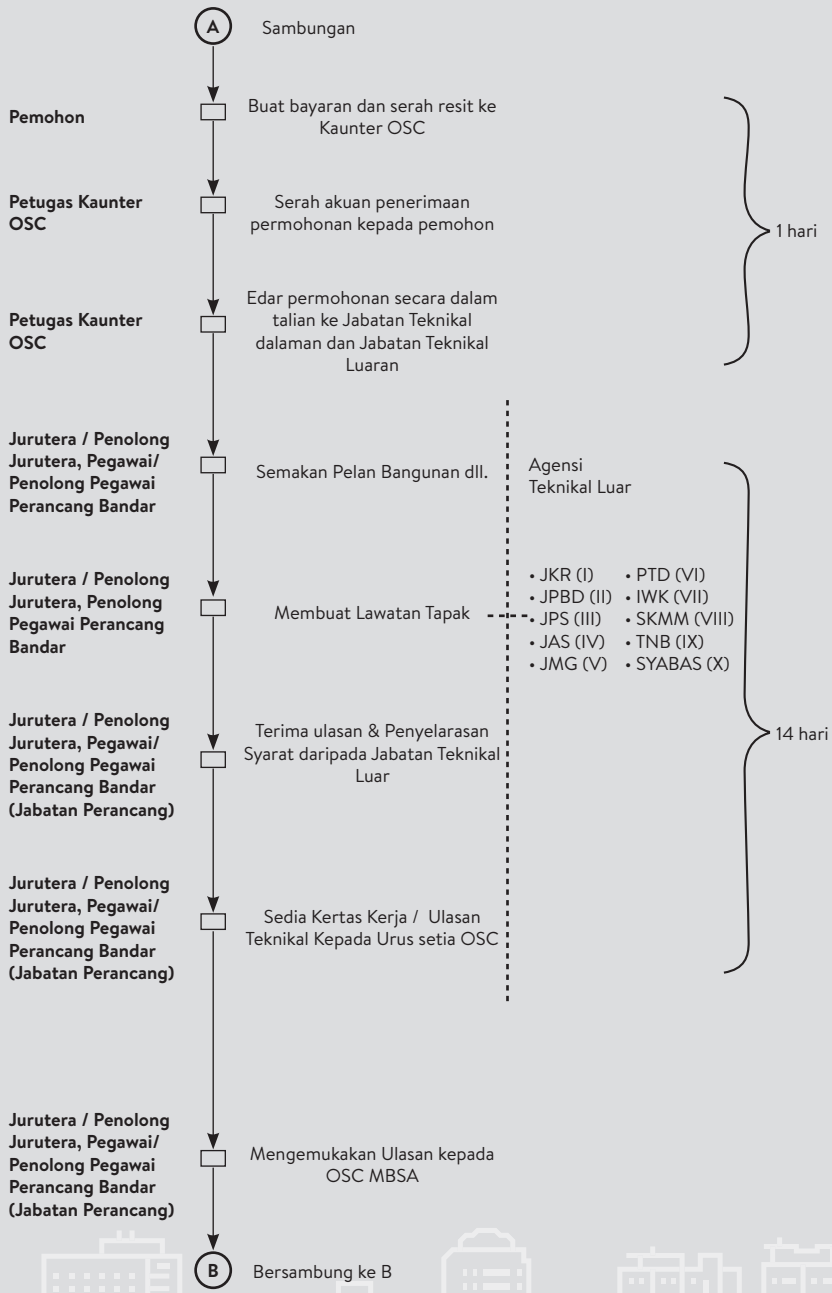
### (iii) Tempoh sah laku Kebenaran Merancang

Dua belas (12) bulan

# CARTA ALIR PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG: KERJA BANGUNAN (Tanpa kelulusan pelan induk/*masterplan*)

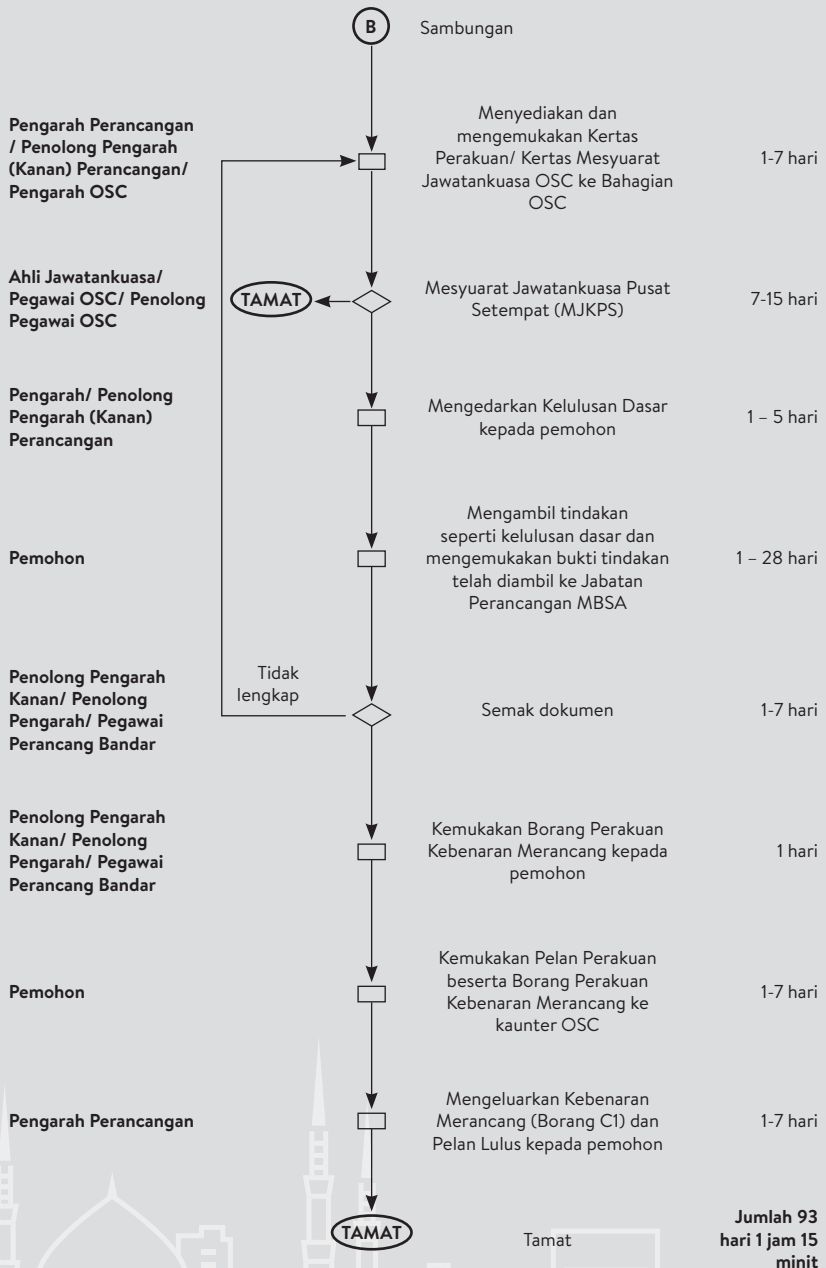
TANGGUNGJAWAB / TINDAKAN	PROSES KERJA	TEMPOH MASA
--------------------------	--------------	-------------





(DENGAN KELULUSAN PELAN INDUK/MASTER PLAN) MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM



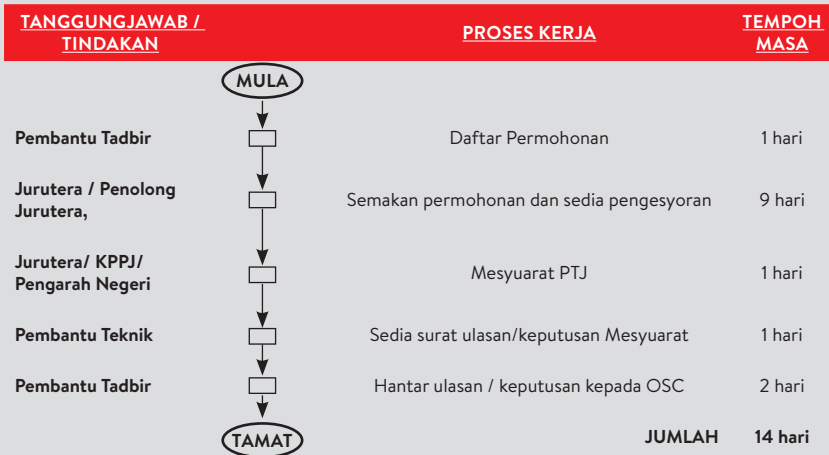


Jumlah 93 hari 1 jam 15 minit

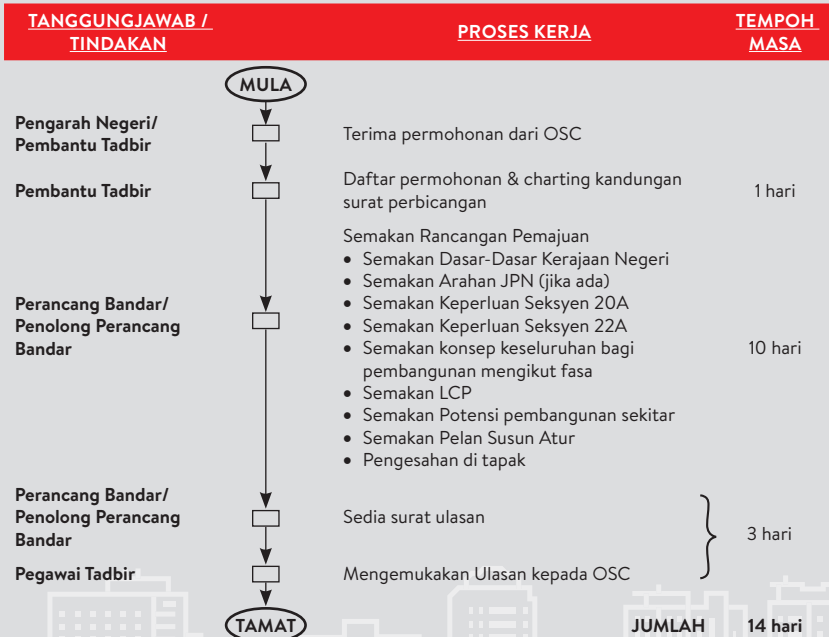
**KEBENARAN MERANCANG KERJA BANGUNAN**



**(I) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN JABATAN KERJA RAYA**

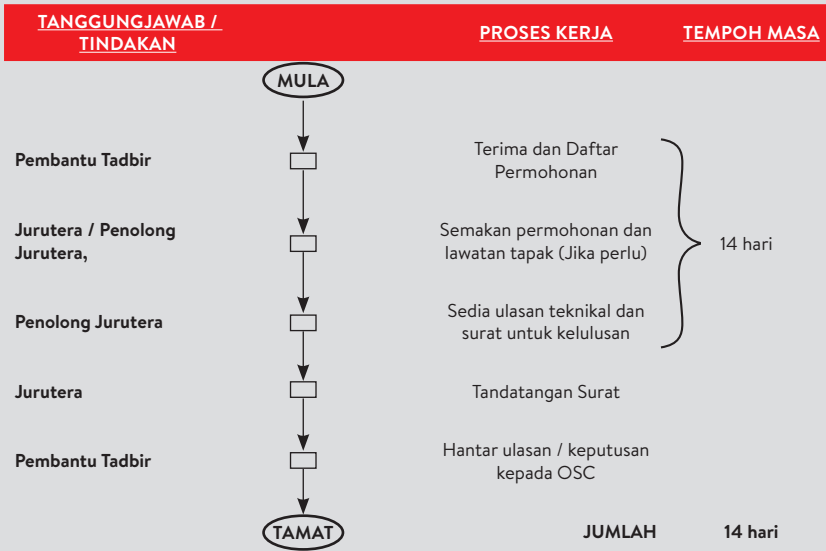


**(II) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA (JPBD)**

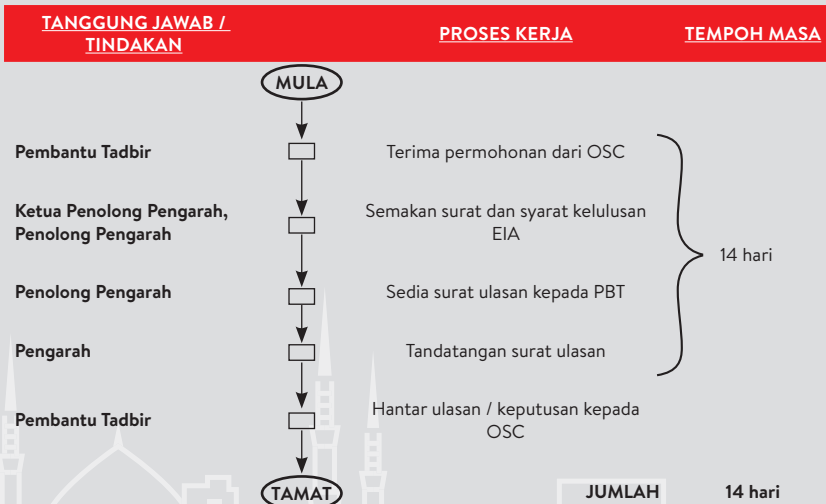


(DENGAN KELULUSAN PELAN INDUK/MASTER PLAN) MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

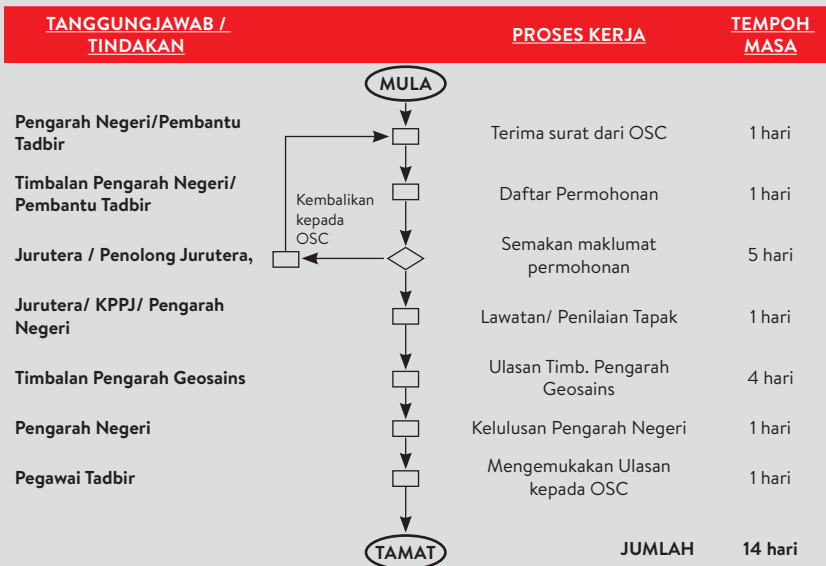
**(III) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN JABATAN PENGAIRAN DAN SALIRAN (JPS)**



**(IV) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN JABATAN ALAM SEKITAR (JAS)**



**(V) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN JABATAN MINERAL & GALIAN (JMG)**



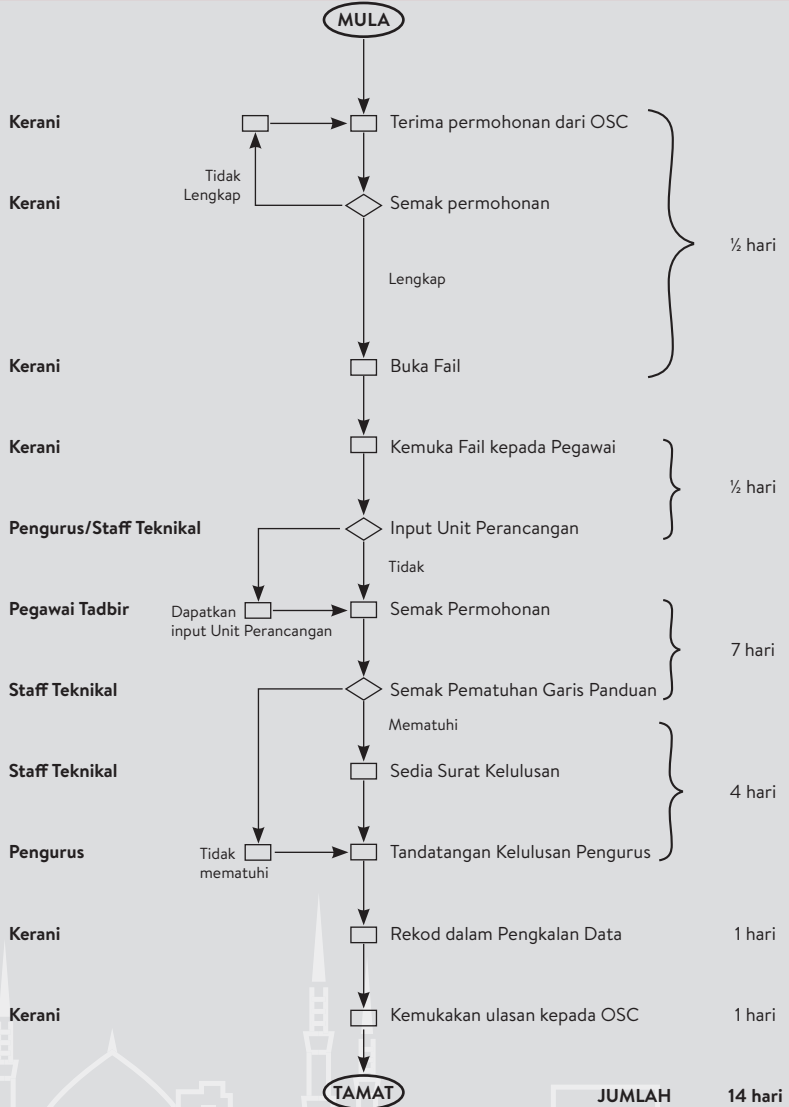
**(VI) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN PEJABAT TANAH DAERAH (PTD)**



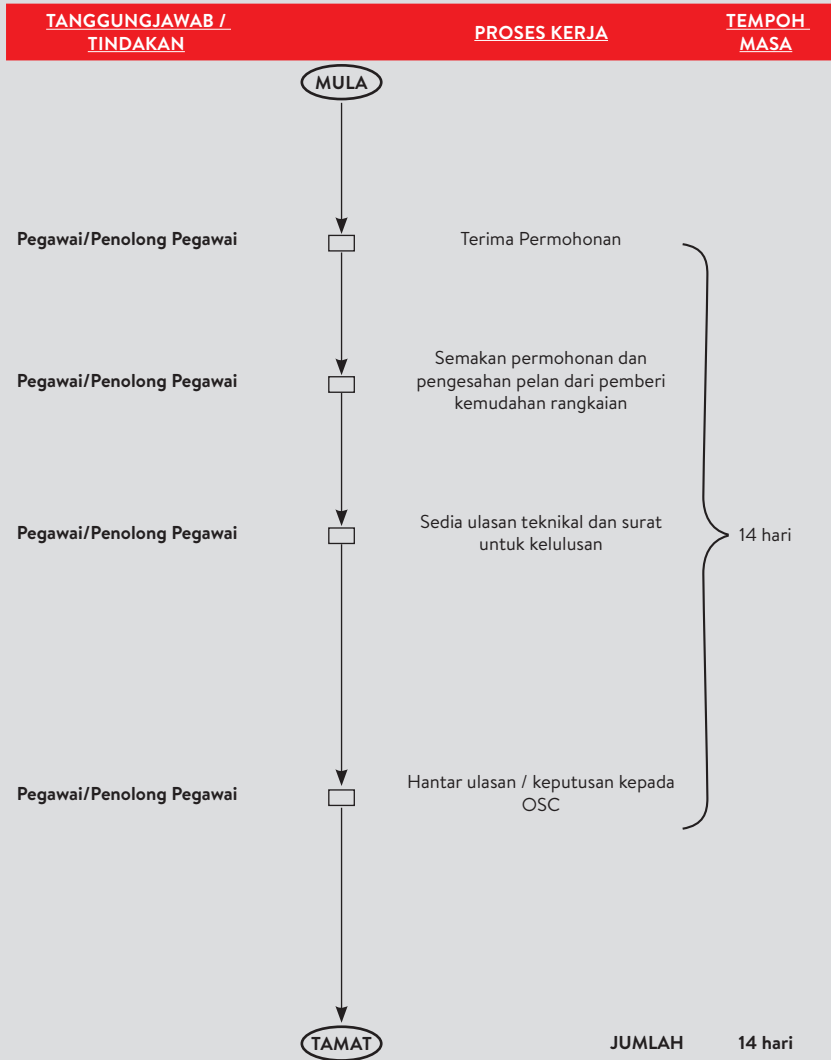
(DENGAN KELULUSAN PELAN INDUK/MASTER PLAN) MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

**(VII) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN INDAH WATER KONSORTIUM (IWK)**

TANGGUNGJAWAB / TINDAKAN	PROSES KERJA	TEMPOH MASA
--------------------------	--------------	-------------

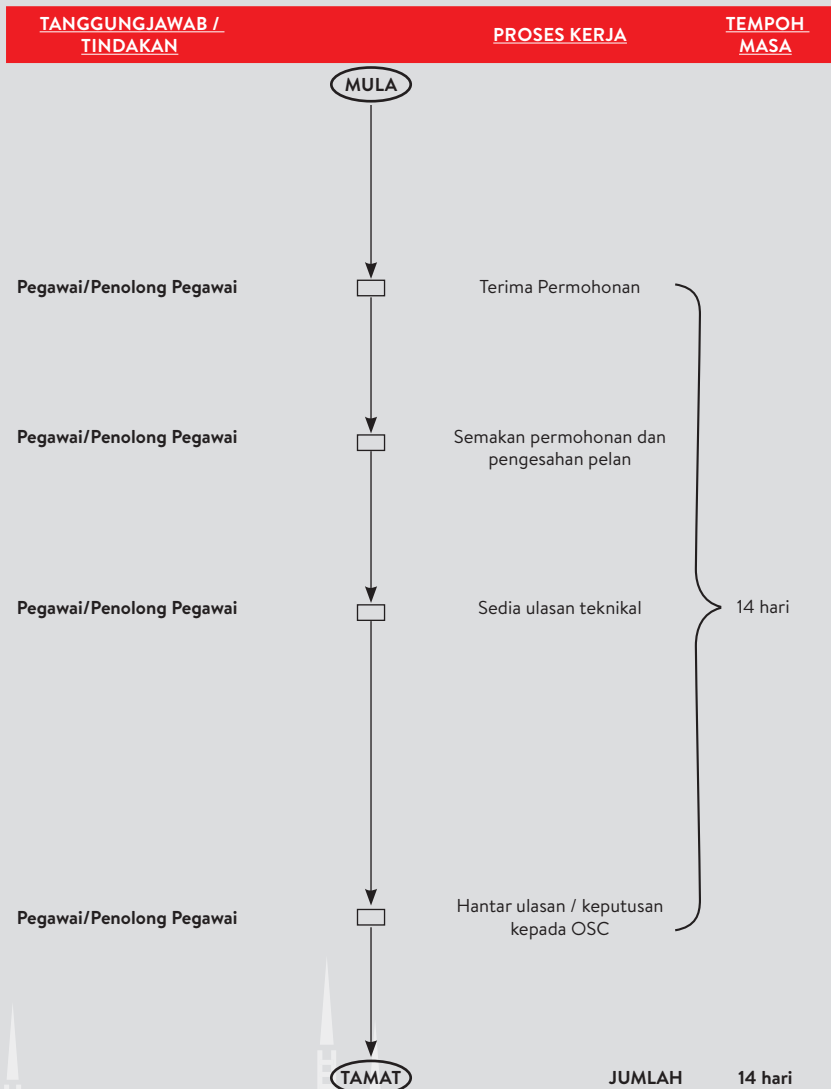


**(VIII) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN SURUHANJAYA KOMUNIKASI DAN MULTIMEDIA (SKMM)**

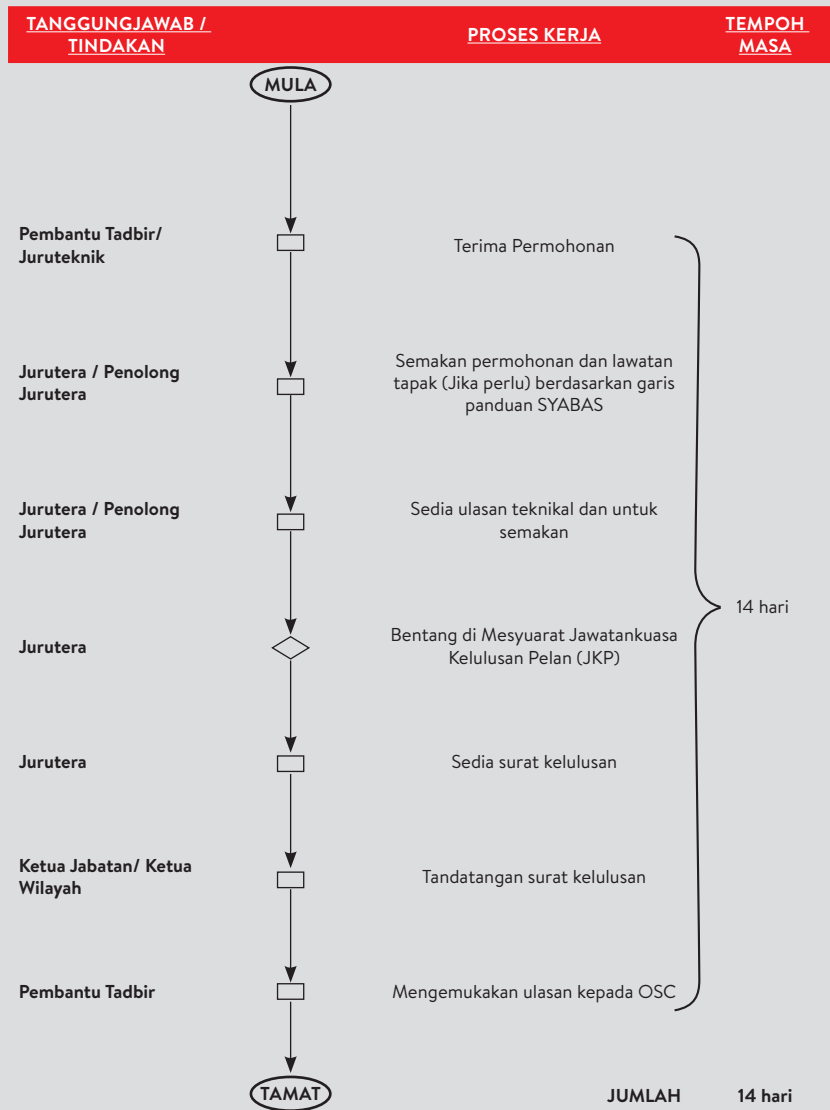


(DENGAN KELULUSAN PELAN INDUK/MASTER PLAN) MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

(IX) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN TENAGA NASIONAL (TNB)



**(X) CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN PENGURUSAN AIR SELANGOR BHD (SYABAS)**



(DENGAN KELULUSAN PELAN INDUK/MASTER PLAN) MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

## **MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM**

Tingkat 1, Wisma MBSA Persiaran Perbandaran  
40000 Shah Alam Selangor

Hotline: 1 800 88 4477

Talian Am: 03 - 5510 5133

Faks: 03 - 5510 8010

E-mel: [mbsa@mbsa.gov.my](mailto:mbsa@mbsa.gov.my)

