



TATACARA PENYEMAKAN PELAN BANGUNAN,
UBAHAN & TAMBAHAN ATAU
MENDIRIKAN SEMULA BANGUNAN KOMERSIAL
DSB. DI DALAM KAWASAN MAJLIS
PERBANDARAN SEREMBAN,

JABATAN KAWALAN BANGUNAN
MAJLIS PERBANDARAN SEREMBAN
WISMA PERBANDARAN,
JALAN YAM TUAN, 70990 SEREMBAN.
TEL.: 06-7667618 FAX : 06-7620329

Dibawah Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (PBTNS) 1986

BIL	PERKARA	PEMOHON (✓)	PEJABAT (✓)
A. SOKONGAN AGENSI TEKNIKAL LUARAN DAN DALAMAN			
1	Kelulusan Jabatan Perancangan Pembangunan MPS hendaklah dikemukakan		
2	Kelulusan dari Jabatan Kejuruteraan MPS hendaklah dikemukakan.		
3	Kelulusan dari Jabatan BOMBA & PENYELAMAT hendaklah dikemukakan		
4	Kelulusan dari SAINS hendaklah dikemukakan		
5	Kelulusan dari T.N.B hendaklah dikemukakan.		
6	Kelulusan daripada Indah Water Konsortium hendaklah dikemukakan		
7	Kelulusan dari Syarikat Telekomunikasi hendaklah dikemukakan		
8	Kelulusan dari Jabatan Parit & Saliran hendaklah dikemukakan		
9	Kelulusan dari Jabatan Kerja Raya hendaklah dikemukakan		
10	Kelulusan dari Jabatan Alam Sekitar hendaklah dikemukakan		
11	Kelulusan Pejabat Tanah berkaitan status tanah (syarat nyata, pecahbahagi dll) hendaklah dikemukakan		
B. KEPERLUAN FORMAT 1-85A			
1	Yuran proses pelan mengikut peruntukan dalam UUKBS (PBT.NS) 1986 hendaklah dijelaskan.		
2	Yuran bagi alat kebersihan (Jadual 5, Borang JBG KB-1/18 A) sebanyak RM hendaklah dijelaskan.		
3	Mengemukakan Permohonan Permit sementara bagi Membina Rumah Kongsi / Kantin / Setor / Pejabat Sementara / Papan Dendeng / Papan Tanda / Jaring Keselamatan melalui BORANG JBG KB- 1/96C .		
4	Bayaran penalti 20 kali yuran proses pelan iaitu sebanyak RM kerana telah menjalankan pembinaan sebelum mendapat kelulusan pihak Majlis.		

5	Tambahan bayaran yuran / penalti sebanyak RM hendaklah dijelaskan.		
6	Suratan hakmilik tanah bagi lot cadangan hendaklah dikemukakan.		
7	Sesalinan resit cukai taksiran terkini hendaklah dikemukakan.		
8	Sesalinan resit cukai tanah terkini hendaklah dikemukakan.		
9	Sesalinan resit pembayaran kompaun hendaklah dikemukakan.		
10	Borang Akujanji (Borang JBG KB- 1/ 15) dari pemilik premis hendaklah dikemukakan.		
11	Sesalinan perjanjian penyewaan diantara pemohon dan pemilik bangunan / premis hendaklah dikemukakan		
12	Surat perakuan / kebenaran dari badan pengurusan (strata) bagi penyediaan tangga kedua hendaklah dikemukakan.		
13	Surat perakuan / kebenaran dari pemilik setiap tingkat yang terlibat bagi penyediaan tangga kedua hendaklah dikemukakan.		
14	Sesalinan CD/DVD (Autocad) bagi cadangan projek tersebut hendaklah disertakan untuk simpanan rekod di Jabatan Bangunan.		
15	Perakuan dari Perunding ("orang berkelayakan") iaitu Borang A seperti kehendak di Bahagian 2,para 3. (1) (c), dlm. UUKBS (PBT.NS) 1986 hendaklah dikemukakan.		
16	Pelan dan pengiraan struktur lengkap hendaklah dikemukakan seperti kehendak para 16.(1) dlm. UUKBS (PBT.NS) 1986.		
17	Gambar-gambar (tapak hadapan) bangunan sediaada dan bangunan-bangunan yang bersebelahan hendaklah dikemukakan.		
18	Kerja-kerja pembinaan di tapak hendaklah DIBERHENTIKAN serta merta sehingga mendapat kelulusan pihak Majlis. Sebarang binaan tanpa mendapat kelulusan Majlis hendaklah DIROBOHKAN.		
C. KEPERLUAN HAKMILIK STRATA			
1	Permohon hendaklah mengemukakan permohonan Hak Milik Strata ke Pej.Tanah dan mengemukakan surat sokongan pejabat tersebut sebelum "CCC" dikeluarkan.(JIKA ADA)		
2	Resit / Sijil Juruukur berlesen hendaklah dikemukakan kepada MPS sebelum permohonan CCC dikemukakan bagi tujuan permohonan Hak Milik Strata (JIKA ADA)		
D. KEPERLUAN DI DALAM PELAN			
1	Dua salinan pelan hendaklah diwarnakan (1 salinan kertas dan 1 salinan linen).		

2	Ruang cop pengesahan kelulusan (<i>endorsement</i>) oleh Majlis Perbandaran Seremban berukuran 130mm x 110mm (5" x 4") di sudut atas sebelah kanan hendaklah disediakan.		
3	Setiap helaian pelan hendaklah mengandungi tandatangan dan cop pengesahan dari Perunding ("orang berkelayakan ") seperti kehendak di Bahagian 1, dlm. UUKBS (PBT.NS) 1986).		
4	Pelan-pelan hendaklah ditandatangani oleh Pemilik Tanah yang berdaftar.		
5	Nombor-nombor Lot (PT) bagi binaan yang dicadangkan hendaklah dinyatakan di atas tajuk pelan dan tapak.		
6	Pengesahan batu sempadan atau pelan'pre-comp' dari Jurukur Bertauliah hendaklah dikemukakan.		
7	Garis Sempadan dan Garisan Anjakan Bangunan (Set Back) hendaklah dinyatakan di atas pelan.		
8	Ukuran skel dan pelan hendaklah mengikut seperti kehendak di Bahagian 3, para 9.(1) dlm. UUKBS (PBT.NS) 1986.		
9	Perkiraan jumlah (berdasarkan built-up area) tempat letak kereta dan motosikal hendaklah dinyatakan diatas pelan tapak.		
E. KEPERLUAN TEMPAT LETAK KERETA			
1	Tempat Letak Kereta (TLK) biasa hendaklah berukuran tidak kurang 2.5 m x 5.0 m dan TLK sisi (<i>side parking</i>) hendaklah berukuran 6.1m x 2.5m serta perlu dinyatakan di dalam pelan.		
2	Tempat Letak Motosikal (TLM) hendaklah disediakan iaitu 50% dari jumlah tempat letak kereta yang diperlukan.		
3	Bayaran caruman bagi Tempat Letak Kereta hendaklah dijelaskan iaitu sebanyak RM_____x Jumlah TLK yang tidak dapat disediakan seperti ulasan Jabatan Perancangan Pembangunan MPS.		
4	TLK OKU biasa hendaklah berukuran tidak kurang 3.6m x 5.0m dan tempat letak kereta sisi (<i>side parking</i>) hendaklah berukuran 3.6 m x 6.6 m.		
5	Jumlah TLK OKU hendaklah disediakan sebanyak minimum 6% TLK dari jumlah keseluruhan		
6	Lokasi tempat meletak kereta OKU diatas permukaan yang rata yang berhampiran dengan laluan masuk seperti lobi, lif, pintu masuk serta disediakan berdekatan dengan kemudahan "ramp" dan laluan masuk serta tidak boleh dihalang oleh apa-apa halangan seperti 'bollard' , landskap , papan tanda serta TLK yang lain.		
7	Perletakan papantanda simbol tempat letak kereta OKU yang jelas dan mudah dilihat serta tidak menghalang perjalanan OKU yang berkerusi roda.		
8	Rekabentuk TLK OKU yang mudah untuk keluar masuk bagi kegunaan OKU seperti TLK dari jenis " <i>angle-parking</i> "		

9	Kawasan ' Loading ' dan ' Unloading ' hendaklah disediakan.		
10	Anjung tempat letak kereta (<i>car porch</i>) bagi rumah kediaman hendaklah berukuran 4877mm x 3048mm (16' x 10').		
F. KEPERLUAN KEMUDAHAN ORANG KURANG UPAYA			
1	Lokasi laluan masuk OKU perlulah dipintu masuk pagar utama.		
2	Setiap laluan masuk utama perlu disediakan bersama kemudahan laluan berkerusi roda yang mudah dilalui dan terancang		
3	Rekabentuk laluan masuk yang mempunyai perbezaan aras yang minima hendaklah menggunakan <i>ramp</i> yang " <i>seamless</i> " serta tidak ketara.		
4	Kecerunan maksimum <i>ramp</i> bagi laluan OKU adalah 1 : 12 hendaklah disediakan.		
5	Kecerunan arah ' <i>ramp</i> ' yang tidak merbahaya dan tidak menghala ke jalan raya, longkang dan sebagainya.		
6	Rekabentuk ' <i>ramp</i> ' yang mudah digunakan seperti tidak terlalu banyak pusingan serta tidak menyukarkan pergerakan OKU ketika melaluinya.		
7	Jenis bahan kemasan lantai hendaklah tidak terlalu bertekstur, dan tidak terlalu licin dari jenis "non-slip" yang tidak merbahaya.		
8	Susur tangan yang menggunakan bahan kemasan yang sesuai, kukuh serta rakabentuknya yang selamat untuk pengguna.		
9	Penyediaan laluan " <i>tac-tile</i> " dari perhentian bas / teksi dan anjung sehingga ke laluan masuk dan keluar .		
10	Tandas OKU hendaklah disediakan dengan ukuran minima 2200mm x 1700mm (Jenis C) merujuk kepada MS 1184:2014		
11	Lain-lain kemudahan Orang Kurang Upaya (OKU) seperti ATM mesra OKU, papan tanda ' <i>braille</i> ', lampu dan pengera amaran, simbol grafik OKU dan sebagainya mengikut MS 1184:2014 hendaklah disediakan.		
G. KEPERLUAN PERMATUHAN PERLAKSANAAN KECEKAPAN TENAGA (ENERGY EFFICIENCY - EE) DAN TENAGA YANG BOLEH DIPERBAHARUI (RENEWAL ENERGY - RE) / PENJIMATAN TENAGA (GREEN BUILDING & GREEN TECHNOLOGY) <i>Ruang kosong (Void), pengudaraan, pencahayaan, anjakan, fasad dsb</i>			
1	Ukuran dan lebar ' void ' hendaklah mengikut peruntukan UUKBS (PBT.NS) 1986.		
2	Sekurang – kurangnya 1 ' <i>point</i> ' lampu hendaklah diadakan di dinding luar bahagian belakang bangunan untuk tujuan keselamatan.		
3	Bumbung hendaklah disediakan talang air (<i>Gutter</i>) dan paip curahan air hujan (<i>Rainwater Down Pipe</i>) di sepanjang hujung laluan bumbung.		

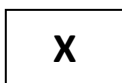
4	Cadangan Bilik hendaklah mendapat pengudaraan dan pencahayaan semulajadi terus dari luar.		
5	Cadangan Tempat Letak Kereta (<i>Car Porch</i>) yang tidak meninggalkan ruang lega 7' 6" dari cucur atap ke garisan sempadan hendaklah dipinda didalam pelan.		
6	Cadangan di bahagian hadapan / belakang / tepi yang terletak di kawasan anjakan daripada garisan sempadan hendaklah dipinda /dirobohkan.		
7	Kemasan bumbung ' <i>Metal deck</i> ' hendaklah dari jenis yang menyerupai profil atap Genting serta mempunyai lapisan penebat haba dan bunyi.		
8	Cadangan bumbung rata (Flat Roof) jenis konkrit adalah tidak dibenarkan untuk keseluruhan bumbung bangunan kecuali bagi perletakan tangki air.		
9	Untuk rumah kediaman, ruang atau tapak yang boleh menempatkan 1 unit tong sampah dari jenis 120L-2 <i>Wheel Bin</i> hendaklah disediakan.		
10	Aras lantai bagi ruang atau tapak tong sampah hendaklah direkabentuk sama aras dengan jalan.		
11	Bagi rumah kediaman, kebuk sampah untuk sisa kitar semula dengan saiz minimum 1000mm (P) x 1000mm (L) x 1500mm (T) dengan sekurang-kurangnya 2 ruang pengasingan hendaklah disediakan.		
12	Lantai tandas, bilik air dan dapur hendaklah dipasang dengan kemasan jenis ' <i>floor tiles</i> ' .		
13	Dinding dapur / pantry hendaklah dipasang dengan kemasan jubin jenis ' <i>glazed wall tiles</i> ' pada tahap minimum 5'-0" tinggi.		
14	Kedudukan Pintu bilik air tidak dibenarkan menghadap terus ke ruang dapur.		
15	Butiran "Internal Sanitary & Plumbing Layout" hendaklah dikemukakan dan dinyatakan di dalam pelan.		
16	Lapisan Kalis Lembab (Damp-Proof Membrane DPM / Damp-Proof Course – DPC) hendaklah dinyatakan di dalam spesifikasi di atas pelan lantai yang terdedah kepada kelembapan. (Cth: Bilik Air, Dapur, Pantry, Balkoni dan lain-lain)		
17	Ketinggian lega bagi sesuatu ruang hendaklah minimum 3048mm dari aras lantai ke permukaan bawah siling		
18	<i>Port Internet Ready</i> dan telefon hendaklah disediakan dan ditunjukkan diatas pelan.		
19	Bagi bangunan komersial jenis rumah kedai / kedai pejabat sekurang-kurangnya dua tangga (tujuan keselamatan kebakaran) hendaklah disediakan di dalam lot / bangunan		

H. KEPERLUAN DOKUMEN TEMPAT PEMBUANGAN SAMPAH.			
1	Tong sampah dari jenis 120L-2 <i>Wheel Bin</i> bagi rumah kediaman hendaklah disediakan atau dibeli dari Jabatan Perlesenan & Perkhidmatan Bandar MPS, bukti resit pembelian hendaklah disertakan semasa permohonan Sijil Siap dan Pematuhan (Borang C) dikemukakan.		
2	Tong sampah dari jenis 240L-2 <i>Wheel Bin</i> bagi bangunan komersial hendaklah disediakan atau dibeli dari Jabatan Perlesenan & Perkhidmatan Bandar MPS, bukti resit pembelian hendaklah disertakan semasa permohonan Sijil Siap Dan Pematuhan / CCC (Borang C) dikeluarkan.		
I. KEPERLUAN FASAD & KEMASAN DINDING			
1	Cadangan rekabentuk fasad hendaklah dipinda dan hendaklah dikekalkan ciri-ciri astetikanya agar menyerupai fasad bangunan yang asal dan bersebelahan (<i>blend with existing building</i>) bagi bangunan yang mempunyai nilai-nilai sejarah.		
2	Penggunaan sistem ' <i>curtain wall</i> ' adalah tidak sesuai dan pelan hendaklah dipinda.		
3	Pandangan hadapan bangunan bersebelahan (<i>context</i>) hendaklah dilukis di dalam pelan.		
4	Fasad dibahagian hadapan / tepi / belakang / luar hendaklah di cat sebelum Sijil Siap Kerja (SSK) dikemukakan.		
5	Tahun bangunan dibina hendaklah dipamerkan di bahagian atas fasad hadapan bangunan tersebut.		
6	Dinding batu-bata hendaklah dikemaskan dengan ' <i>plaster</i> ' dan dicat di kedua-dua permukaannya.		
J. KEPERLUAN PAPARAN (PAPAN TANDA) & PENGHAWA DINGIN			
1	Saiz dan ruang bagi papantanda / iklan (paparan) hendaklah tidak melebihi 900mm tinggi serta tidak boleh menghalang kepada sebarang bukaan.		
2	Ruang peralatan (<i>compressor</i>) hawa dingin hendaklah disediakan dan terlindung dari pandangan serta tidak boleh menghalang kepada sebarang bukaan.		
K. KEPERLUAN SISTEM PENGUMPULAN DAN PENGGUNAAN SEMULA AIR HUJAN (SPAHE)			
1	Sistem Pengumpulan dan Penggunaan Semula Air Hujan (SPAHE) mengikut garis panduan yang telah ditetapkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Malaysia hendaklah disediakan bagi rumah banglo, rumah berkembar (Semi-D) dan kediaman bertingkat yang mempunyai kawasan bumbung berkeluasan 100m² atau lebih.		
2	SPAHE hendaklah disediakan bagi semua kategori bangunan berasingan yang mempunyai kawasan bumbung berkeluasan 100m² atau lebih.		

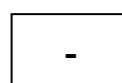
3	Saiz minima yang perlu disediakan adalah sebanyak 300 gelen air dan butiran terperinci SPAH perlulah ditunjukkan dengan jelas di dalam pelan.		
4	Lokasi tangki SPAH hendaklah dinyatakan di dalam pelan.		
5	Elemen SPAH seperti sistem perpaipan, tangki air hujan, pam air dan sebagainya (yang diperlukan untuk memasang SPAH) yang berkaitan perlulah ditunjukkan dengan jelas di dalam pelan.		
6	Air hujan tidak boleh memasuki tangki bekalan air awam.		
7	Alur keluar SPAH hendaklah ditanda " Bukan Untuk Tujuan Minuman atau Mandian " dengan jelas.		
8	Palong yang digunakan mempunyai kecerunan yang bersesuaian (supaya air tidak bertakung)		
9	Paip curahan air hujan (<i>rainwater downpipe</i>) yang bersambung dengan SPAH hendaklah menggunakan paip berwarna hijau .		
L. KEPERLUAN PENGGALAKAN KONSEP TEKNOLOGI HIJAU (GREEN TECHNOLOGY) / (EE) DAN (RE)			
1	Pemohon adalah digalakkan untuk menerapkan ciri-ciri Energy Efficiency (EE) dan Renewal Energy (RE) dalam cadangan pembangunan / bangunan ini dan semasa kerja-kerja pembinaan dijalankan.		
2	Pemohon adalah digalakkan memasang sistem tenaga boleh ubah jenis solar panel (<i>Photovoltaic</i>) pada bahagian bumbung rumah yang dicadangkan.		
3	Pemohon juga adalah digalakkan untuk menggunakan lampu-lampu cekap tenaga jenis LED bagi tujuan pencahayaan dalaman dan luaran bangunan yang dicadangkan.		
4	Pemohon juga adalah digalakkan untuk menerapkan nilai-nilai penjimatan bahan-bahan binaan, acuan (<i>formwork</i>) dan juga peralatan guna semula pada kontraktor dilantik semasa pembinaan bangunan cadangan.		
5	Pemohon juga digalakkan untuk menggunakan peralatan-peralatan sanitari yang berorientasikan Teknologi Hijau dari aspek penjimatan air, bahan asas, dan teknologi pembuatan yang lebih mesra alam		
M. ULASAN TAMBAHAN			



TERATUR



PERLU DIPATUHI



TIDAK BERKAITAN

.....
(Arkitek / Jurutera / Pelukis Pelan Berdaftar)

Nama :

Alamat :
.....
.....
.....

Tarikh :

UNTUK KEGUNAAN PEJABAT

SEMAKAN 1 :

Perkara perlu dipatuhi | Disemak oleh :

Tarikh :

NAMA :

JAWATAN :

SEMAKAN 2:

Perkara perlu dipatuhi | Disahkan oleh :

Tarikh :

NAMA :

JAWATAN :