



GARIS PANDUAN PELAN SETARA RUMAH SESEBUAH SETINGKAT MBSP

DILULUSKAN DI DALAM MAJLIS PENUH MPSP BIL 518 (8/2017)
PADA 25 OGOS 2017

KANDUNGAN

- 1.0 PENGENALAN
- 2.0 SYARAT - SYARAT AM
- 3.0 SYARAT - SYARAT KELAYAKAN MEMOHON
- 4.0 KEPERLUAN BINAAN DAN BATASAN
- 5.0 KAEDAH PERMOHONAN
- 6.0 CARTA ALIRAN
- 7.0 JENIS - JENIS PELAN SETARA :-
 - 7.1 MERANTI
 - 7.2 MERBAU
 - 7.3 BALAU
 - 7.4 CENGGAL
- 8.0 PELAN KONKRIT TETULANG
- 9.0 PENGESAHAN SIAP KERJA

PENGENALAN

1. PENGENALAN

Tujuan Pelan Setara Rumah Sesebuah MBSP ini diwujudkan adalah untuk membantu dan mempermudah orang ramai yang berkecayaan mendapatkan kelulusan pelan-pelan setara bagi membina rumah kediaman sendiri di kawasan Seberang Perai.

Kaedah kelulusan pelan-pelan setara ini juga dapat mengurangkan bebanan kos penyediaan dari pihak perunding kepada pemohon yang berkecayaan dan ianya mempunyai pilihan rekabentuk bergantung kepada anggaran perbelanjaan oleh pemohon

Pelan Setara ini juga mampu membantu MBSP dalam mengawal serta mencegah berlakunya binaan tanpa kebenaran terutamanya bagi kawasan luar bandar memandangkan proses kelulusan adalah singkat.

SYARAT - SYARAT AM

2. SYARAT - SYARAT AM

- 2.1 Permohonan Pelan Setara ini hanya layak dipertimbangkan untuk binaan rumah sesebuah setingkat dalam kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai Sahaja.
- 2.2 Kerja-kerja pembinaan hendaklah mematuhi dan tertakluk kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1986.
- 2.3 Pemilik bangunan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap binaan yang dibina, kestabilan dan kekuatan struktur.
- 2.4 Pemilik bangunan bertanggungjawab memastikan binaan disiapkan dengan kemas, dilepa dan dicat serta tidak mengakibatkan gangguan kepada jiran.
- 2.5 Aspek-aspek pengawalan kebakaran hendaklah dititikberatkan dan bertanggungjawab terhadapnya.
- 2.6 Pemohon adalah bertanggungjawab terhadap kerja-kerja pembinaan dan membaikpulih dengan segera segala kerosakan infrastruktur sediaada seperti jalan, parit dan bangunan bersebelahan.
- 2.7 Tapak cadangan haruslah mempunyai laluan masuk sekurang-kurangnya 20 kaki. Manakala bagi kawasan-kawasan perkampungan sediaada mestilah mempunyai laluan masuk yang bersesuaian.
- 2.8 Laluan sediaada yang dilalui oleh orang ramai tidak boleh ditutup.
- 2.9 Pemohon dikehendaki memastikan pengaliran air oleh lot-lot bersebelahan tidak terjejas akibat pembangunan ini dan pemohon perlulah bertanggungjawab sepenuhnya sekiranya berlaku apa-apa masalah yang timbul kemudian. Pemohon juga dikehendaki memastikan parit tanah / konkrit sediaada tidak terkambus atau tidak ditutup supaya air dapat mengalir dengan sempurna. Pengalihan parit sediaada tidak dibenarkan tanpa kebenaran MBSP / JPS / JKR.
- 2.10 Pengecualian daripada mengemukakan pelan kerja tanah boleh dipertimbangkan bagi kriteria-kriteria seperti berikut :
 - i. Keluasan kerja tanah tidak melebihi 929 m persegi (10,000 ka persegi) dan isipadu tambunan tidak melebihi 383 m padu (500 ela padu).
 - ii. Bukan kawasan penanaman padi dalam kawasan pengairan (Di bawah Akta Kawasan Pengairan 1953).
 - iii. Tidak ada kerja "basement".
 - iv. Tidak ada dibina "retaining wall".
 - v. Bangunan tidak melebihi 2 tingkat.
 - vi. Kerja tanah tidak melibatkan lereng bukit.

Sekiranya kerja tanah yang dijalankan tidak mematuhi kriteria pengecualian mengemukakan pelan kerja tanah. Pelan kerja tanah hendaklah dikemukakan ke Jabatan Kejuruteraan MBSP untuk pertimbangan dan kelulusan. Sebarang bentuk kerja tanah tidak dibenarkan sehingga pelan kerja tanah diluluskan.

- 2.11 Pemohon dikehendaki menyediakan tanda keselamatan bagi mencegah berlakunya kemalangan kepada orang awam semasa pembinaan dijalankan.
- 2.12 Melakukan pengasingan sisa di punca dengan mengasingkan sampah yang boleh dikitar semula seperti plastik, kertas, tin dan kaca ke dalam satu beg plastik dan diletakkan di sebelah tong sampah premis untuk dipungut oleh pihak yang bertanggungjawab.
- 2.13 Kerja-kerja pembinaan yang dijalankan tidak menimbulkan sebarang kacauganggu dan pihak MBSP tidak akan bertanggungjawab sekiranya berlaku pertikaian / pergaduhan di antara lot-lot berjiran.
- 2.14 Pemilik bangunan bertanggungjawab memastikan penggunaan tong roro untuk meletakkan sisa binaan. Bahan-bahan binaan hendaklah diletakkan pada tempat yang tidak menghalang lalulintas dan hendaklah dibersihkan dari tapak setelah kerja-kerja selesai dijalankan.
- 2.15 Sisa binaan hendaklah dilupuskan di tapak pelupusan MBSP di Ampang Jajar, Seberang Perai Tengah dengan mengemukakan resit pelupusan di pintu masuk tapak pelupusan. Resit asal wang cagaran pelan bangunan, resit asal wang cagaran kebersihan dan resit asal permit pelupusan sisa binaan yang telah disahkan oleh Pegawai Kesihatan Awam di tapak pelupusan sampah MBSP mesti diserahkan semula kepada MBSP semasa membuat tuntutan wang cagaran.
- 2.16 Permohonan permit ini dibenarkan untuk tempoh satu (1) tahun sahaja dari tarikh kelulusan. Perlanjutan tempoh permit hendaklah dibuat sebelum tarikh tamat tempoh permit dan jumlah maksimum perlanjutan tempoh permit adalah selama tiga (3) tahun sahaja (Tiga (3) kali perlanjutan tempoh). Sekiranya tempoh tersebut telah tamat, pemohon perlu mengemukakan semula permohonan yang baru kepada MBSP.
- 2.17 Pemohon dikehendaki melekatkan Pelekat Pembinaan di tapak bina di tempat yang mudah dilihat.
- 2.18 Majlis berhak membatalkan kelulusan sekiranya permohonan yang telah diluluskan dan aspek pembinaan didapati meragukan dan juga boleh mengarahkan pembinaan untuk diberhentikan serta-merta. Sekiranya pembinaan tidak mematuhi rekabentuk / spesifikasi Pelan Setara ini, kelulusan terdahulu akan dibatalkan dan pemohon perlu mengemukakan pelan Bangunan melalui Pelukis Pelan ataupun Arkitek yang berdaftar.

SYARAT - SYARAT KELAYAKAN MEMOHON

3. SYARAT - SYARAT KELAYAKAN MEMOHON

- 3.1 Warganegara Malaysia berusia 21 tahun ke atas.
 - 3.2 Pengundi berdaftar di Pulau Pinang.
 - 3.3 Pemunya tanah yang sah atau mendapat kebenaran bertulis dari tuan tanah yang sah.
 - 3.4 Kategori tanah yang dibenarkan adalah :
 - 3.4.1 First Grade, Geran Mukim dan Geran Pajakan sahaja.
 - 3.4.2 Tanah Pertanian (kecuali sawah padi / Warta Tali Air).
 - 3.4.3 Kawasan Bukit atau Lereng Bukit tidak dibenarkan (Kelulusan PTD).
 - 3.4.4 Tanah adalah milik sendiri atau mendapat kebenaran tuan tanah.
- Nota : Bagi kategori tanah yang di zonkan sebagai pertanian, jumlah unit yang dibenar adalah sebanyak enam (6) unit / ekar sahaja.
- 3.5 Mendapat surat sokongan daripada :
 - 3.5.1 Pejabat Tanah dan Daerah (pengesahan hak milik / tanah bukit).
 - 3.5.2 Jabatan Pengairan dan Saliran (Warta Tali Air).
 - 3.5.3 Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang (pengesahan bukan tanah sawah / bendang aktif atau tidak aktif).
 - 3.5.4 Jabatan Perancang Bandar MBSP (Zonning).

3.6 Jenis-Jenis Pelan Dan Bayaran Berkaitan

Jenis	Bayaran Fee (RM)	Jualan Pelan (RM)	Jualan Garis Panduan (RM)	Cagaran Kebersihan (RM)	Cagaran Pelan (RM)	Permit Pelupusan Sisa Binaan (RM)	Jumlah (RM)
MERANTI 693 kp 64.40 mp	140.00	700.00	50.00	250.00	500.00	100.00	1740.00
MERBAU 870 kp 80.85 mp	140.00	750.00					1790.00
BALAU 1059.27 kp 98.41 mp	154.00	800.00					1854.00
CENGAL 1281 kp 119.05 mp	196.00	850.00					1946.00

Jadual 1 : Jadual Bayaran

Nota : Pemohon juga dihendaki untuk menjelaskan bayaran Pelekat sebanyak RM 20.00

- 3.7 Wang Cagaran akan dikembalikan semula apabila :
- 3.7.1 Binaan disiapkan mengikut pelan lakar dan garis panduan.
 - 3.7.2 Pemohon perlu membersihkan semua sisa dan bahan binaan dari tapak.
 - 3.7.3 Resit asal wang cagaran pelan bangunan, wang cagaran kebersihan dan permit pelupusan sisa binaan yang telah disahkan oleh Pegawai Kesihatan Awam di tapak pelupusan sampah MBSP Ampang Jajar mesti diserahkan semula kepada pihak MBSP.
 - 3.7.4 Borang KPS 5 dan KPS 6 telah dikemukakan.
- 3.8 Wang cagaran **TIDAK AKAN** dikembalikan sekiranya :
- 3.8.1 Binaan tidak mengikut pelan setara dan garis panduan.
 - 3.8.2 Tapak tidak dibersihkan termasuk longkang dan kawasan sekeliling.
 - 3.8.3 Sisa bahan binaan masih tidak dikemaskan.
 - 3.8.4 Bahan binaan berada dalam keadaan tidak teratur dan mengganggu sistem saliran sedia ada, lalulintas dan kacauganggu kepada kejiranan sekeliling.
 - 3.8.5 Resit asal wang cagaran pelan bangunan, resit asal wang cagaran kebersihan dan resit asal permit pelupusan sisa binaan yang telah disahkan oleh Pegawai Kesihatan Awam ditapak pelupusan sampah MBSP di Ampang Jajar tidak dikemukakan.
 - 3.8.6 Borang KPS 5 dan KPS 6 tidak dikemukakan.
 - 3.8.7 Pemohon membatalkan sendiri permohonan.
 - 3.8.8 Tempoh sah Pelan Setara adalah satu (1) tahun dari tarikh kelulusan dikeluarkan sehingga kerja-kerja telah dimulakan.

KEPERLUAN BINAAN DAN BATASAN

4. KEPERLUAN BINAAN DAN BATASAN

- 4.1 Binaan yang dibenarkan adalah mengikut rekabentuk dan spesifikasi yang telah diluluskan sahaja.
- 4.2 Tiada sebarang tambahan kepada rekabentuk / spesifikasi asal dibenarkan, Kelulusan terdahulu akan dibatalkan dan pemohon perlu mengemukakan pelan Bangunan melalui Pelukis Pelan ataupun Arkitek yang berdaftar.
- 4.3 Ruang lega minima satu (1) meter (3' 3") hendaklah disediakan antara unjuran bangunan ke sempadan lot manakala ruang lega minimum bagi bangunan ke bangunan bersebelahan adalah dua (2) meter (6' 11").
- 4.4 Bumbung
 - 4.4.1 Jenis Konkrit Tetulang tidak dibenarkan tetapi hendaklah daripada jenis bahan ringan seperti *metal deck* atau *concrete roof tiles*.
 - 4.4.2 Ketinggian / kelegaan minima antara lantai ke siling / bahagian bawah bumbung hendaklah mengikut ukuran berikut :
 - (i) 2.50 Meter (8' 2") : Bilik kediaman / ruang tamu
 - (ii) 2.25 Meter (7' 5") : Dapur
 - (iii) 2.00 Meter (6' 7") : Bilik air / tandas / poc / teres terbuka
- 4.5 Dinding
 - 4.5.1 Jenis bata pasir / bata tanah liat (*clay brick*) dengan lebar tidak kurang dari 100 mm (4 1/2") minima setiap belah.
 - 4.5.2 Kedua-dua belah permukaan hendaklah dilepa dengan simen dan cat.
- 4.6 Pencahayaan dan Pengudaraan
 - 4.6.1 Setiap ruang asal hendaklah mendapat pencahayaan dan pengudaraan secara terus dari luar.
 - 4.6.2 Pengudaraan mekanikal boleh dibenarkan sebagai ganti jika pengudaraan terus tidak diperolehi.
 - 4.6.3 Luas tingkap dan pembukaan hendaklah tidak kurang dari 10% daripada setiap luas ruang lantai.
- 4.7 Kerja-kerja cerucuk dihadkan dari jam 8:00 pagi hingga 6:00 petang serta tidak dibenarkan pada hari ahad atau cuti umum.

- 4.8 Permohonan bekalan air hendaklah dipohon sendiri oleh pemilik bangunan kepada Perbadanan Bekalan Air (PBA).
- 4.9 Permohonan bekalan elektrik hendaklah dipohon sendiri oleh pemilik bangunan kepada Tenaga Nasional Berhad (TNB).

KAEDAH PERMOHONAN

KAEDAH PERMOHONAN

- 5.1 Pemohon hadir sendiri **bersama** dokumen-dokumen ke Jabatan Bangunan Majlis Bandaraya Seberang Perai.

Semakan Kelayakan

- ***Borang Semakan Kelayakan Pelan Setara MBSP (KPS 1)***

- Warganegara Malaysia berusia 21 tahun ke atas.
- Pengundi berdaftar di Pulau Pinang.
- Pemunya tanah yang sah atau mendapat kebenaran bertulis dari tuan tanah yang sah.
- Kategori tanah yang dibenarkan adalah :
 - 1..1 First Grade, Geran Mukim dan Geran Pajakan Sahaja.
 - 1..2 Tanah Pertanian (kecuali sawah padi / Warta Tali Air).
 - 1..3 Kawasan Bukit atau Lereng Bukit tidak dibenarkan.
 - 1..4 Tanah adalah milik sendiri atau mendapat kebenaran tuan tanah.

Nota : Bagi kategori tanah yang di zonkan sebagai pertanian, jumlah unit yang dibenar adalah sebanyak enam (6) unit / ekar sahaja.

NOTA : Sila Bawa Bersama

- a. Salinan Geran Tanah / Hak Milik Sementara (IR).
- b. Salinan resit bayaran semasa Cukai Tanah Parit dan Tali Air.

- 5.2 Permohonan yang layak untuk memohon Pelan Setara Rumah Sesebuah Setingkat MBSP perlu membuat pembelian Buku Rujukan dengan harga sebanyak RM 50.00.

- 5.3 Permohonan perlu mengisi borang KPS 2 serta menyertakan dokumen-dokumen seperti berikut :

5.3.1 Salinan Kad Pengenalan pemohon.

5.3.2 Salinan Geran Tanah / Hak Milik Sementara (IR).

5.3.3 Salinan Resit Bayaran semasa Cukai Tanah Parit dan Tali Air terkini tanpa tunggakan.

5.3.4 Surat akuan sumpah pemilik tanah yang sah (Borang KPS 3)

5.3.5 Salinan Jual beli Tanah atau Surat akuan dari pemilik tanah (sekiranya tanah bukan milik sendiri (Borang KPS 3A).

- 5.4 Pemohon hendaklah melekatkan gambar asal tapak di Borang KPS 2 dan dituliskan Nombor Lot, Nama Jalan, Mukim dan Daerah.

- 5.5 pemohon hendak melakarkan pelan tapak, pelan lokasi secara kasar laluan masuk ke tapak bagi memudahkan pengesanan dengan menggunakan Borang KPS 2.
- 5.6 Lawatan pemeriksaan tapak oleh MBSP (Borang KPS 2A) dan permohonan dirujuk ke Jabatan Teknikal yang berkaitan oleh MBSP. (Borang KPS 2B)
- 5.7 MBSP akan menerima surat sokongan yang berkaitan daripada :
- i. Pejabat Tanah dan Daerah (pengesahan hak milik).
 - ii. Jabatan Pengairan dan Saliran (Warta Tali Air).
 - iii. Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang (Pengesahan bukan tanah sawah/bendang aktif atau tidak aktif).
 - iv. Jabatan Perancang Bandar MBSP (Zonning).
- 5.8 MBSP akan menghubungi pemohon, apabila semua surat ulasan teknikal telah diterima sekiranya semua ulasan teknikal menyokong pemohon perlu membuat pembelian Pelan Setara untuk pertimbangan.
- 5.9 Pelan Setara MBSP mengikut Jenis iaitu :
- | | | |
|------------|-------------------------|---------------------|
| i. Meranti | (693 kp / 64.40 mp) | Bayaran RM 1,740.00 |
| ii. Merbau | (870 kp / 80.85 mp) | Bayaran RM 1,790.00 |
| iii. Balau | (1059.27 kp / 98.41 mp) | Bayaran RM 1,854.00 |
| iv. Cengal | (1281 kp / 119.05 mp) | Bayaran RM 1,946.00 |
- Nota : Pemohon juga perlu menjelaskan bayaran pelekat sebanyak RM 20.00**
- 5.7 Pemohon hendaklah mengisi dengan lengkap Borang permohonan KPS 4 dan KPS 4A (Borang Aku Janji Pemohon) dan menyerahkannya kepada Pegawai MBSP yang bertugas.
- 5.8 Permohonan yang lengkap akan dikeluarkan keputusan dalam tempoh satu (1) dari tarikh terima permohonan.
- 5.9 Pemohon perlu mengemukakan Notis Memulakan / Penyambungan Semula Kerja Bangunan kepada Jabatan Bangunan untuk rekod serta pemantauan jabatan (KPS 5).
- 5.10 Pemohon perlu mengemukakan Borang permohonan Balik Wang Cagaran dan Perakuan Siap Kerja (KPS 6) kepada MPSP setelah semua kerja disiapkan.
- 5.1.1 MBSP akan mengeluarkan Surat Pengesahan Siap Kerja (KPS 7) kepada pemohon dan disalinkan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MBSP, bagi tujuan pengeluaran No. Patil serta penilaian.

PENGESAHAN SIAP KERJA

PENGESAHAN SIAP KERJA

9.1 Kemukakan Borang Permohonan Balik Wang Cagaran dan Siap Kerja (Borang KPS 6)

9.2 Pemohon perlu memastikan perkara-perkara berikut sebelum mengemukakan permohonan balik wang cagaran seperti :

- Binaan dibina mengikut pelan setara yang diluluskan.
- Sisa-sisa binaan telah dibersihkan sepenuhnya dari tapak.
- Sisa-sisa binaan telah dibuang di tapak pelupusan sampah yang diluluskan oleh MBSP.
- Mematuhi sebagaimana syarat-syarat kelulusan.
- Tapak telah teratur dan bersih termasuk longkang dan jalan.
- Resit asal permit pelupusan sisa binaan yang telah disahkan oleh Pegawai Kesihatan Awam di tapak pelupusan sampah MBSP dikemukakan.

9.4 Kepilkan bersama resit asal

- a. Resit asal Wang Cagaran Pelan Bangunan (RM 750.00) yang berkenaan.
- b. Resit Asal Wang Cagaran Kebersihan (RM 250.00).
- c. Resit Asal Permit Pelupusan Sisa Binaan (RM 100.00) – Telah disahkan oleh Pegawai Kesihatan Awam di Tapak Pelupusan Sampah Majlis Bandaraya Seberang Perai Ampang Jajar.

9.5 Semakan pegawai MBSP di tapak sebelum pengesahan siap kerja dikeluarkan dan wang cagaran dikembalikan.