



**GARIS PANDUAN PERMIT MEMULAKAN KERJA-
KERJA AWALAN PERSEDIAAN DAN PEMBINAAN DI
TAPAK BINA (*EARLY COMMENCEMENT OF WORK -
ECOW*) SEBELUM PELAN BANGUNAN DILULUSKAN
DAN DILEPASKAN KEPADA PEMAJU**

MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI

Berkuatkuasa pada 01 Julai 2026
(diluluskan oleh Majlis Penuh Bil 624 (6/2026) pada 26 Jun 2026)

ISI KANDUNGAN

1.0	TUJUAN.....	3
2.0	KELAYAKAN.....	3
3.0	SYARAT -SYARAT.....	5
4.0	BAYARAN PERMIT.....	8
5.0	TATACARA PERMOHONAN.....	9
6.0	TARIKH BERKUATKUASA.....	7
7.0	SENARAI LAMPIRAN.....	7

GARIS PANDUAN PERMIT MEMULAKAN KERJA-KERJA AWALAN PERSEDIAAN DAN PEMBINAAN DI TAPAK BINA (*EARLY COMMENCEMENT OF WORK - ECOW*) SEBELUM PELAN BANGUNAN DILULUSKAN DAN DILEPASKAN KEPADA PEMAJU

1.0 TUJUAN

- 1.1 Tujuan garis panduan ini adalah untuk memberi panduan kepada pemohon yang ingin membuat permohonan untuk memulakan kerja-kerja awalan persediaan dan pembinaan di tapak bina (ecow) sebelum pelan bangunan diluluskan dan dilepaskan kepada pemaju di kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP).
- 1.2 Garis panduan ini disediakan sebagai satu mekanisme pentadbiran MBSP bagi memudah cara pelaksanaan pembangunan, meningkatkan kecekapan pengurusan projek pembinaan serta menyokong aktiviti pembangunan ekonomi di kawasan Seberang Perai secara teratur dan terkawal.
- 1.3 Melalui pelaksanaan garis panduan ini, MBSP dapat memperkemas proses pembangunan, meningkatkan kecekapan pelaksanaan sektor pembinaan serta menyokong pembangunan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi di Seberang Perai secara teratur dan mampan.

2.0 KELAYAKAN

- 2.1 Hanya pemohon yang **telah mengemukakan permohonan Pelan Bangunan** yang lengkap dan diterima oleh Unit OSC Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) layak dipertimbangkan di bawah garis panduan ini.
- 2.2 Kelulusan kerja-kerja awalan persediaan tapak ini adalah terhad kepada kerja-kerja persediaan tapak, pembinaan utiliti sementara dan bagi kerja-kerja pembinaan bangunan adalah tidak dibenarkan kecuali kerja-kerja Ujian Cerucuk (*Test Pile*) serta binaan sementara yang telah diluluskan permit sahaja.
- 2.3 Kategori permohonan yang dibenarkan adalah seperti berikut :-

A) Jenis Sekim & Kompleks Perniagaan

- Skim perumahan terancang (berpagar / tidak berpagar)
- Kompleks perniagaan
- Kompleks kedai pejabat (shop office)
- Pusat komersial bersepadu
- Kompleks perniagaan bercampur (mixed development)

Nota: Permohonan permit ECOW bagi kategori (A) hendaklah disertakan dengan kelulusan Pelan Kebenaran Merancang (PKM) dan Pelan Kerja Tanah (PKT) yang telah diluluskan serta mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam kelulusan berkenaan.

B) Jenis tiga (3) unit dan kebawah (Bukan Rumah Kediaman)

- Bangunan industri ringan
- Bangunan industri sederhana berskala kecil
- Kedai / premis komersial individu
- Pejabat persendirian
- Stesen Minyak

C) Pindaan dan Tambahan (Bukan Rumah Kediaman)

- Tambahan ruang pejabat pada bangunan sedia ada
- Ubah suai fasad bangunan komersial
- Tambahan tingkat mezanin
- Perluasan bangunan industri
- Pindaan susun atur dalaman yang melibatkan struktur

D) Semua jenis permohonan melalui Seberang Perai Express & Effective Development (SPEED)

E) Projek Kerajaan yang diluluskan oleh MBSP

3.0 SYARAT -SYARAT

3.1 Syarat-Syarat Untuk Pertimbangan

Permohonan hanya akan dipertimbangkan tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat berikut:

(a) Kerja- Kerja awalan bagi persediaan dan pembinaan di tapak bina adalah meliputi perkara-perkara berikut:-

- i. Kerja-kerja Persediaan Tapak (*preliminary site preparation works*)
 - a. Kerja-kerja pentadbiran;
 - b. Kerja-kerja pembersihan tapak, semak,sisa binaan;
 - c. Kerja-kerja melibatkan penebangan pokok (Rujuk syarat kelulusan Pelan Inventori Pokok dari Jabatan Landskap MBSP)
 - d. Pelupusan bahan buangan;
 - e. Kerja-kerja ukur dan penandaan tapak (*Building site setting out*)
- ii. Kerja-kerja Bangunan / Utiliti
 - a. Kerja-kerja pembinaan bangunan adalah tidak dibenarkan kecuali kerja-kerja Ujian Cerucuk (*Test Pile*) serta binaan sementara yang telah diluluskan permit sahaja;
 - b. Kerja-kerja pembinaan infrastruktur sementara;
 - c. Kerja-kerja saliran dan utiliti awal seperti longkang / parit sementara, kolam tadahan air setempat (*On-Site Detention - OSD*), perangkap kelodak (*slit trap*) atau kaedah lain yang diluluskan adalah WAJIB dilaksanakan bagi memastikan tidak berlaku banjir serta mematuhi syarat-syarat Jabatan Kejuruteraan MBSP.

Nota : Kerja-kerja pengorekan (*Excavation*) selain daripada kerja-kerja saliran adalah TIDAK DIBENARKAN.

- (b) Pemohon telah mengemukakan Pelan Bangunan dan diterima lengkap oleh Unit OSC MBSP;
- (c) Pelan Kebenaran Merancang telah diluluskan dan Borang C1 telah dikeluarkan serta hendaklah masih sah tempoh (kecuali bagi permohonan yang melibatkan pengecualian PKM);
- (d) Semua permohonan di bawah program SPEED hendaklah mematuhi syarat-syarat dan ketetapan sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Manual SPEED.
- (e) Permohonan adalah tidak terikat dengan Pekeliling Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dimana permohonan Pelan Kebenaran Merancang yang serentak dengan Sek.204D/204A Kanun Tanah Negara (KTN) kecuali mendapat kebenaran daripada kerajaan negeri atau bayaran premium tanah telah dijelaskan;
- (f) Salinan surat sokongan kelulusan Pelan Inventori Pokok daripada Jabatan Landskap MBSP hendaklah dikemukakan oleh pemaju bagi kelima-lima kategori permohonan yang berkaitan semasa mengemukakan permohonan ECOW;
- (g) Pemaju hendaklah mendapatkan kelulusan bagi setiap binaan sementara yang berada di tapak;
- (h) Pemaju hendaklah menyediakan ruang cuci tayar/jentera (*washing bay*) di tapak projek bagi memastikan kebersihan kenderaan keluar masuk ke tapak bina;
- (i) Pemaju hendaklah mengambil insuran perlindungan sebelum memulakan kerja-kerja pembinaan di tapak; (Salinan Insuran hendaklah dikemukakan semasa peringkat mengemukakan Notis Memulakan Kerja (Borang B) ke MBSP);
- (j) Pemaju hendaklah menyediakan Laporan Dilapidasi sebelum memulakan kerja-kerja pembinaan di tapak; (Salinan laporan hendaklah dikemukakan semasa peringkat mengemukakan Notis Memulakan Kerja (Borang B) ke MBSP);

- (k) Kerja-kerja persediaan tapak hendaklah dihadkan pada hari isnin hingga sabtu dari jam 8.00 pagi hingga 6.00 petang. Kerja-kerja pada hari ahad atau cuti umum adalah tidak dibenarkan; dan
- (l) Bagi kerja-kerja melibatkan ujian cerucuk (jika berkaitan), kaedah yang dibenarkan ialah '*Non-Hammer Injection Pile*'.

3.2 Tanggungjawab Orang Utama Yang Mengemukakan dan Pemohon (selepas daripada ini akan dirujuk sebagai “PSP” / Pemaju)

- 3.2.1 Pihak PSP hendaklah mengemukakan Borang ECOW sebelum kerja-kerja pembinaan di tapak bina dimulakan
- 3.2.2 PSP dan Pemaju perlu mengemukakan surat aku janji untuk mematuhi syarat-syarat kelulusan pembinaan yang akan diluluskan oleh MBSP serta perakuan bertanggungjawab ke atas kerja-kerja awalan persediaan tapak bina yang akan dijalankan seperti mana yang dikemukakan semasa peringkat permohonan
- 3.2.3 Pihak PSP hendaklah mengemukakan Borang B (memulakan / penyambungan kerja bangunan) melalui OSC setelah Pelan Bangunan diluluskan dan dikeluarkan kepada pihak pemaju bagi membolehkan penyambungan kerja-kerja pembinaan di tapak yang melibatkan kerja-kerja sub-struktur dan super struktur.
- 3.2.4 PSP dan Pemaju hendaklah bertanggungjawab memastikan semua kerja-kerja awalan persediaan dan pembinaan di tapak bina dilaksanakan mengikut Pelan Bangunan yang akan diluluskan oleh MBSP. Sekiranya berlaku sebarang ketidakakuran, PSP dan/atau Pemaju hendaklah bertanggungjawab sepenuhnya dan memastikan kerja-kerja pembetulan di tapak dilaksanakan selaras dengan pelan bangunan yang akan atau telah diluluskan.

3.3 Pematuhan Syarat

PSP dan Pemaju hendaklah memastikan semua syarat yang ditetapkan dipatuhi sepenuhnya sebelum mengemukakan permohonan untuk memulakan kerja-kerja awalan persediaan dan pembinaan di tapak bina.

3.4 Kuasa Mempertimbang dan Meluluskan

Kuasa mempertimbangkan untuk permohonan ini adalah Pengarah Bangunan

3.5 Pembatalan Permit

- a. Pengeluaran permit ini adalah tertakluk kepada syarat-syarat dan sekatan yang ditetapkan oleh MBSP. MBSP juga boleh menarik balik/membatalkan permit tersebut sekiranya berlaku pelanggaran syarat atau sekiranya menerima aduan berasas yang menunjukkan berlakunya kacau ganggu serta menjejaskan ketenteraman awam akibat pelaksanaan kerja-kerja awal di tapak bina, tanpa melibatkan sebarang pampasan.

4.0 BAYARAN PROSES DAN PERMIT

- 4.1 Bayaran **fee proses permohonan** yang dikenakan bagi setiap permohonan di bawah garis panduan ini adalah sebanyak **RM200.00** bagi setiap permohonan dan hendaklah dijelaskan semasa permohonan dibuat.
- 4.2 Bayaran **fee permit ECOW** yang dikenakan bagi setiap permohonan di bawah garis panduan ini adalah sebanyak **RM3000.00** bagi setiap permohonan dan hendaklah dijelaskan sebelum dokumen kelulusan dikeluarkan serta tiada bayaran permit dikenakan jika permohonan tidak diluluskan.
- 4.3 Tiada bayaran balik kepada PSP/Pemohon sekiranya permohonan permit Ecow tidak diluluskan, ditarik balik atau dibatalkan oleh MBSP

5.0 TATACARA PERMOHONAN

- 5.1 Permohonan Permit ECOW hendaklah dikemukakan oleh PSP
- 5.2 PSP yang mengemukakan permohonan permit hendaklah merupakan PSP yang sama yang mengemukakan permohonan Pelan Bangunan ke MBSP;
- 5.3 PSP hendaklah mengemukakan permohonan secara bertulis kepada Unit Pusat Setempat (OSC) MBSP bagi memulakan kerja-kerja awalan persediaan dan pembinaan di tapak bina sebelum pelan bangunan diluluskan/dilepaskan;
- 5.4 Permohonan hendaklah dibuat menggunakan Borang Permohonan Kerja-Kerja Awalan Persediaan Tapak Bina dan disertakan bersama dokumen-dokumen sokongan yang berkaitan serta Borang Aku Janji sebagaimana di Lampiran 2;
- 5.5 Permit hanya akan dikeluarkan oleh Jabatan Bangunan MBSP setelah semua syarat yang ditetapkan telah dipatuhi sepenuhnya; dan
- 5.6 MBSP berhak untuk menarik balik permit tanpa sebarang pampasan yang telah diberikan sekiranya berlaku pelanggaran mana-mana syarat, dan apa-apa kerja yang dijalankan selepas penarikan balik tersebut hendaklah disifatkan sebagai kerja tanpa kebenaran serta boleh dikenakan tindakan selaras dengan peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa.
- 5.7 MBSP berhak untuk meminda, menambah atau mengenakan syarat-syarat lain yang difikirkan bersesuaian dari semasa ke semasa selaras dengan keperluan dan perkembangan pembangunan semasa.

6.0 TARIKH BERKUATKUASA

Garis panduan ini berkuat kuasa mulai 1 Julai 2026

7.0 SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1 - Borang Permohonan / Senarai Semak

Lampiran 2 - Borang Akujanji

Lampiran 3 - Syarat-syarat kelulusan permit ECOW

Sebarang pertanyaan bolehlah menghubungi Jabatan Bangunan, MBSP di talian 04-5497737 / 04-5497805



JABATAN BANGUNAN
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI
 Menara Bandaraya, Jalan Perda Utama, Bandar Perda
 14000 Bukit Mertajam, Pulau Pinang

**PERMOHONAN MEMULAKAN KERJA-KERJA AWALAN PERSEDIAAN
 DAN PEMBINAAN DI TAPAK BINA SEBELUM PELAN BANGUNAN
 DILULUSKAN / DILEPASKAN**

Ruj. OSC : MBSP/15/
 Ruj. Bangunan : MBSP/40/

Tajuk Permohonan Pelan Bangunan :

.....

Pemaju / Pemohon :

Dokumen-dokumen yang perlu dikemukakan adalah seperti berikut :

Bil	Perkara	Tandakan	
		Ada	T/B
1.	Salinan surat akuan terima permohonan Pelan Bangunan.		
2.	Salinan surat Kebenaran Merancang (Borang C1)		
3.	Permohonan adalah TIDAK TERIKAT dengan Pekeliling Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dimana permohonan Pelan Kebenaran Merancang yang serentak dengan Sek.124A/204A/204D Kanun Tanah Negara (KTN) (Sekiranya berkaitan)		
4.	Salinan surat kelulusan Pelan Kerja Tanah dari Jabatan Kejuruteraan		
5.	Salinan Kelulusan Sokongan (Pelan Inventori Pokok dari Jabatan Landskap MBSP)		
6.	Bayaran permohonan sebanyak RM200.00		
7.	Borang Akujanji yang lengkap diisi		

Nota:

- Permohonan ini adalah tertakluk kepada syarat-syarat dan permohonan ini dianggap sah setelah MBSP mengeluarkan surat kelulusan.
- Permohonan ini boleh ditolak atas alasan-alasan teknikal dan lain-lain alasan yang dianggap perlu.
- Permohonan ini adalah bagi permohonan pelan bangunan yang dipertimbangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC sahaja.

Saya mengesahkan dokumen yang
 dikemukakan adalah benar

.....
 Orang Utama Mengemukakan
 Tandatangan & Cap
 Tarikh :

Keluaran No.1(01.07.2026)

UNTUK KEGUNAAN PEJABAT
Unit Urusetia Pusat Setempat (OSC)

Disemak oleh			
Nama			
Jawatan			
Tarikh			
Terima (✓)		Tolak (✓)	

Lampiran Akujanji

BORANG AKUJANJI

Tarikh:

Pengarah Bangunan
Jabatan Bangunan
Majlis Bandaraya Seberang Perai

Bahawasanya dengan ini saya/kami berjanji akan mengawasi dan menyelia kerja-kerja awalan persediaan tapak di atas Lot/Lot-lot.....seksyen/mukim.....
.....Jalan.....
bagi.....
.....
.....
.....no.rujukan Pelan Bangunan /OSC.....
adalah mengikut pelan-pelan yang akan diluluskan, mematuhi kehendak-kehendak Undang-Undang Kecil bangunan Seragam 1984, syarat-syarat yang dikenakan dan setuju menerima tanggungjawab penuh dengan sewajarnya.

.....
Orang Yang Mengemukakan(Perunding)
Tandatangan & Cap

.....
Jurutera Bertauliah
Tandatangan & Cap

.....
Pemaju/Pemohon

Nama :

Jawatan :

Tandatangan & Cap

SYARAT-SYARAT PERMIT MEMULAKAN KERJA-KERJA AWALAN PERSEDIAAN DAN PEMBINAAN DI TAPAK BINA (EARLY COMMENCEMENT OF WORK - ECOW) SEBELUM PELAN BANGUNAN DILULUSKAN DAN DILEPASKAN KEPADA PEMAJU

Syarat – syarat :

1. Kelulusan kerja-kerja awalan persediaan tapak dan pembinaan ini tidak boleh ditafsirkan sebagai pengesahan atau kebenaran untuk menjalankan kerja-kerja pembinaan utama di tapak
2. Pemohon hendaklah menjelaskan bayaran atau Fi kelulusan sebanyak RM3000.00 sebelum dokumen kelulusan dikeluarkan kepada pemohon.
3. Kerja-kerja pembinaan utama hanya boleh dimulakan setelah pihak Perunding mengemukakan Borang B (memulakan / penyambungan kerja bangunan) selaras dengan kehendak Undang-Undang Kecil 22(1) dan 22(2) kepada Majlis Bandaraya Seberang Perai dan Pelan Bangunan yang telah diluluskan masih berkuat kuasa serta tertakluk kepada peruntukan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan peraturan-peraturan di bawahnya.
4. Pihak PSP / Pemaju hendaklah mematuhi semua syarat-syarat yang telah ditetapkan diperingkat Pelan Kebenaran Merancang, Pelan Kerja Tanah dan Pelan Bangunan yang telah diluluskan oleh MBSP
5. Pihak PSP hendaklah mengemukakan Borang B (memulakan / penyambungan kerja bangunan) setelah Pelan Bangunan diluluskan dan dikeluarkan kepada pihak pemaju, bagi membolehkan penyambungan kerja-kerja pembinaan ditapak yang melibatkan kerja-kerja sub-struktur dan super struktur.
6. Kelulusan kerja-kerja awalan persediaan tapak dan pembinaan ini adalah terhad kepada kerja-kerja :-
 - i. Kerja-kerja Persediaan Tapak (preliminary site preparation works)
 - a. Kerja-kerja pentadbiran
 - b. Kerja-kerja pembersihan tapak, semak, sisa binaan,
 - c. Kerja-kerja melibatkan penebangan pokok (Rujuk Pelan Inventori Pokok dari Jabatan Landskap MBSP)
 - d. Pelupusan bahan buangan
 - e. Kerja-kerja ukur dan penandaan tapak (*Building site setting out*)
 - ii. Kerja-kerja Bangunan / Utiliti
 - a. Kerja-kerja pembinaan bangunan adalah tidak dibenarkan kecuali kerja-kerja Ujian Cerucuk (*Test Pile*) serta binaan sementara yang telah diluluskan permit sahaja;
 - b. Kerja-kerja pembinaan infrastruktur sementara;
 - c. Kerja-kerja saluran dan utiliti awal seperti longkang / parit sementara.

7. Kerja-kerja pengorekan (Excavation) selain daripada kerja-kerja saliran adalah tidak dibenarkan
8. Pemaju hendaklah menyediakan Laporan Dilapidasi sebelum memulakan kerja-kerja pembinaan di tapak; (Salinan laporan hendaklah dikemukakan semasa peringkat mengemukakan Notis Memulakan Kerja (Borang B) ke MBSP)
9. Pengesahan aras tambunan tanah daripada Jabatan Kejuruteraan hendaklah diperolehi sebelum kerja-kerja bangunan peringkat super structure dimulakan.
10. Kerja-kerja persediaan tapak hendaklah dihadkan pada hari isnin hingga sabtu dari jam 8.00 pagi hingga 6.00 petang. Bagi kerja cerucuk (jika berkaitan), kaedah yang dibenarkan ialah '*Non-Hammer Injection Pile*' dan cerucuk bakau adalah tidak digalakkan. Kerja cerucuk serta kerja-kerja pembinaan tidak dibenarkan pada hari Ahad dan Cuti Umum.
11. Pihak PSP / pemaju dikehendaki menyediakan Insurans Liabiliti Awam dan Insuran Pampasan Pekerja bagi menjamin keselamatan orang awam, harta benda dan bangunan di sekeliling tapak semasa kerja-kerja pembinaan dijalankan.
12. Mengemukakan permohonan pelan permit sementara untuk pejabat sementara, bangsal sementara, rumah pekerja, papan tanda pembangunan dan lain-lain binaan sementara yang dicadangkan serta mengadakan Papan Dendeng (*Hoarding*) untuk keselamatan pembinaan di tapak.
13. Mengadakan papan tanda pembangunan berserta maklumat-maklumat yang lengkap sepanjang kerja pembinaan dijalankan (Nama Pemaju, Alamat, No. Telefon, Nama Arkitek, Jurutera, No. Pelan & Tarikh Lulus Pelan Bangunan dan lain-lain).
14. Mengawal kelajuan kenderaan dan pencemaran habuk dengan membasahkan jalan serta mengelakkan menggunakan jalan pendudukan. Kenderaan hendaklah ditutup bagi mengelakkan bahan dan sisa binaan jatuh ke atas jalan. Tempat basuhan tayar lori (*tyre bath*) hendaklah disediakan di pintu keluar tapak binaan.
15. Pihak pemaju dikehendaki memastikan kebersihan tapak bina atau premis bangunan dan persekitaran dijaga dan disenggara dengan baik untuk mengelakkan pembiakan nyamuk aedes. Tubuhkan pasukan pencegah denggi untuk tugas pemusnahan tempat pembiakan nyamuk, '*fogging*' dan program pendidikan.
16. Menjaga kebersihan kawasan pembinaan, rumah pekerja dan kemudahan tandas. Pastikan bahan/ sisa binaan tidak mengganggu jiran, lalulintas dan persekitaran. Semua bahan/ sisa binaan diletakkan di dalam lot. Sisa binaan luar lot diletakkan dalam tong roro.
17. MBSP berhak untuk menarik balik permit tanpa sebarang pampasan yang telah diberikan sekiranya berlaku pelanggaran mana-mana syarat, dan apa-apa kerja yang dijalankan selepas penarikan balik tersebut hendaklah disifatkan sebagai kerja tanpa kebenaran serta boleh dikenakan tindakan selaras dengan peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa.

18. Tiada bayaran balik kepada bayaran proses dan bayaran permit kepada PSP/Pemohon sekiranya permohonan permit Ecow tidak diluluskan, ditarik balik atau dibatalkan oleh MBSP atau PSP/Pemohon sendiri
19. MBSP berhak untuk meminda, menambah atau mengenakan syarat-syarat lain yang difikirkan bersesuaian dari semasa ke semasa selaras dengan keperluan dan perkembangan pembangunan semasa.