



GARIS PANDUAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

(Pindaan 2023)

Berkuatkuasa pada 01.09.2023

Diluluskan Oleh Majlis Penuh Bil 590 (Bil 8/2023) pada 30.08.2023

GARIS PANDUAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

1. Tujuan

- a. Garis panduan ini diwujudkan bertujuan membolehkan kelulusan sementara diberikan kepada bangunan perniagaan berskala kecil di kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Seberang Perai.
- 1.2 Seterusnya membolehkan premis perniagaan beroperasi dengan sah dan lesen perniagaan dapat dikeluarkan.

2. Syarat-syarat teknikal;

ASPEK	SYARAT
Kawasan	<p>Semua kawasan dibenarkan KECUALI di :-</p> <ul style="list-style-type: none">i. Pemajuhan skim perumahan terancangii. Kawasan padi,(Padi Aktif)iii. Hutan Simpaniv. Kawasan bercerun/ lereng bukitv. Permohonan perlindungan semula yang telah ditolak oleh Jawatankuasa Perancangan Negeri <p>Nota : Permohonan perlu membuat semakan zonning dan mendapatkan surat pengesahan zonning dari Jabatan Perancang Bandar MBSP sebelum mengemukakan permohonan ke Jabatan Bangunan MBSP</p>
Jenis Aktiviti Perniagaan yang dibenarkan	<ul style="list-style-type: none">i. Jenis aktiviti yang dibenarkan adalah seperti berikut :-<ol style="list-style-type: none">1. Aktiviti berdasarkan makanan2. Aktiviti berdasarkan Kesihatan/kecantikan/pakaian3. Aktiviti berdasarkan Jualan tanaman / pertanian4. Aktiviti membaiki kenderaan ringan (motosikal/basikal)5. Aktiviti berdasarkan elektrik / elektronik6. Aktiviti berdasarkan jualan runcit7. Aktiviti berdasarkan perkhidmatanii. MBSP juga berhak untuk tidak menerima permohonan, sekiranya aktiviti atau premis yang dipohon tersebut pada pendapat MBSP akan menimbulkan kacauanggu,ancaman atau melanggar syarat atau undang-undang sediada.

Keluasan & Saiz Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> i. Keluasan keseluruhan pembangunan adalah tidak melebihi 4,000 kaki persegi <ul style="list-style-type: none"> Binaan Baru <ul style="list-style-type: none"> 1. Ruang tertutup - 1000kp 2. Ruang terbuka - 3000kp Binaan sedia ada (Binaan Tanpa Kebenaran) <ul style="list-style-type: none"> 1. Ruang tertutup - 2000kp 2. Ruang terbuka - 2000kp ii. Satu (1) lot dibenarkan untuk satu (1) permohonan sahaja iii. Ketinggian maksima struktur bangunan yang dibenarkan adalah 20 kaki - dari aras tanah hingga bumbung.
Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> i. Tempat letak kereta disediakan dalam kawasan pembangunan
Akses	<ul style="list-style-type: none"> i. Akses adalah melalui jalan awam sedia ada ii. Aktiviti yang dijalankan tidak boleh menghalang lalulintas dan kelancaran trafik iii. Akses atau laluan tidak melalui skim perumahan sediada
Parit dan Pengaliran Air	<ul style="list-style-type: none"> i. Membina sistem peparitan di sekeliling kawasan premis ii. Semua air buangan perlu disalurkan ke sistem kumbahan iii. Perangkap minyak perlu disediakan di setiap tempat basuhan bagi aktiviti yang melibatkan masakan dan pemprosesan makanan
Kerja Tanah	<ul style="list-style-type: none"> i. Aktiviti melibatkan kerja tanah adalah tidak dibenarkan
Pemilikan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> i. Sekiranya permohonan di atas tanah yang disewa/dipajak, kebenaran tuan tanah hendaklah diperolehi terlebih dahulu
Kebersihan / Kesihatan & Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> i. Pengusaha perlu menjaga kebersihan di kawasan permis pada setiap masa. ii. Keselamatan pelanggan dan orang ramai adalah di bawah tanggungjawab pengusaha

	<ul style="list-style-type: none"> iii. Bagi kedai makan keseluruhan lantai di, dapur dan ruang makan dikemaskan dengan bahan yang mudah dicuci dan selamat. Penggunaan jubin amatlah digalakkan. iv. Semua tandas yang disediakan perlu mematuhi syarat2 asas penyediaan tandas termasuk Jubin , perkakasan dalam tandas v. Pemasangan grease trap di dapur untuk menapis air basuhan sebelum disalurkan ke dalam parit awam. vi. Memastikan semua premis yang menyediakan makanan menggunakan air bersih. vii. Pemohon hendaklah mengambil tindakan sewajarnya untuk menyediakan peralatan pencegahan kebakaran
Pengurusan Sisa	<p>Sektor perkhidmatan (luar skim) - peruncitan & jualan/ pejabat urusan/ kesihatan/ penggudangan dan penyimpanan/ aktiviti kewangan dan insuran / takaful/ lain-lain perkhidmatan</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Pemohon hendaklah menyediakan pusat pengumpulan sampah yang dilengkapi dengan minimum satu (1) unit tong <i>mobile garbage bin</i> (MGB) jenis beroda berisipadu 240 liter mengikut spesifikasi Majlis seperti yang disyaratkan. ii. Pemohon hendaklah menyediakan pusat pengumpulan sampah kitar semula lengkap dengan tiga (3) tong <i>mobile garbage bin</i> (MGB) jenis beroda berisipadu 240 liter mengikut spesifikasi Majlis seperti yang disyaratkan dan diletakkan bersebelahan pusat pengumpulan sampah. iii. Majlis akan menjalankan kutipan sisa dosmetik secara berbayar mengikut kadar semasa yang diluluskan diperingkat Majlis. iv. Pemohon hendaklah memastikan bilangan tong sampah dan kawasan pusat pengumpulan sampah sentiasa mencukupi dan dalam keadaan yang sempurna. v. Pemungutan sampah kitar semula berkenaan hendaklah dipungut oleh pihak yang bertanggungjawab. vi. Longkang tidak dibenarkan tutup kecuali untuk kegunaan keluar masuk ke premis. Laluan tersebut hendaklah mempunyai bukaan/ luring penyelenggaraan berjarak sekurang-kurangnya 3.0 meter pusat ke pusat. vii. Pemungutan sampah pukal/ kebun/ sisa binaan adalah bukan di bawah tanggungjawab Majlis Bandaraya Seberang Perai.

	<p>viii. Pemohon hendaklah melantik <i>haulier</i> yang berdaftar dengan Majlis Bandaraya Seberang Perai bagi kutipan sampah pukal/ kebun/ sisa binaan.</p> <p>ix. Senarai <i>haulier</i> yang berdaftar dengan Majlis Bandaraya Seberang Perai boleh disemak melalui sistem pengurusan sisa pepejal lestari.</p> <p>Nota : Sebarang pertanyaan lanjut berkaitan kaedah pengurusan sisa pepejal hendaklah dirujuk ke Jabatan Perkhidmatan Perbandaran MBSP</p>
Pelesenan	<p>i. Lesen Perniagaan MBSP hendaklah dipohon dan diperolehi sebelum menjalankan aktiviti perniagaan</p> <p>ii. Lesen perniagaan MBSP (Lesen premis dan iklan) kekal akan dikeluarkan.</p>
Rujukan Jabatan Teknikal	<p>i. Jabatan Bangunan (Jabatan Induk)</p> <p>ii. Jabatan Kejuruteraan</p> <p>iii. Jabatan Perancang Bandar</p>
Syarat & Tempoh Kelulusan	<p>i. Kelulusan diberikan bersama permit untuk tempoh satu (1) tahun</p> <p>ii. Permit hendaklah diperbaharui pada Januari setiap tahun.</p> <p>iii. Salinan Lesen Perniagaan MBSP hendaklah dikemukakan bersama borang permohonan pembaharuan permit bangunan (sekiranya aktiviti perniagaan telah dijalankan)</p> <p>iv. Majlis berhak membatalkan/tidak memperbaharui kelulusan permit dan lesen perniagaan yang diberi sekiranya</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Gagal mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan b. Terdapat kacau ganggu atau apa bentuk pencemaran terhadap orang awam / alam sekitar c. Pengambilan balik tanah d. Tanah terlibat dengan pembangunan pemajuan baru e. Maklumat permohonan yang dikemukakan tidak benar atau palsu. <p>v. Pemegang permit tidak berhak untuk membuat sebarang tuntutan ganti rugi atau apa-apa bayaran pampasan daripada MBSP atas pembatalan permit dan lesen perniagaan MBSP.</p> <p>vi. Pemohon disyaratkan meruntuh sendiri binaan apabila tempoh kelulusan yang diberikan telah tamat tempoh atau dibatalkan oleh MBSP serta memulihkan semula tanah kepada keadaan asal</p>
Bayaran	Bayaran - bayaran yang akan dikenakan adalah tertakluk

	<p>kepada jenis permohonan :-</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bayaran semakan Zonning b. Bayaran proses pelan dan permit c. Bayaran Lesen Perniagaan d. Bayaran Pengurusan Sisa Pepejal <p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Kadar bayaran boleh berubah mengikut situasi permohonan / semasa ii. Bagi bangunan yang telah dibina (Binaan Tanpa Kebenaran), bayaran proses pelan dinaikkan sepuluh (10) kali ganda akan dikenakan. iii. Rujuk Lampiran Satu(1) untuk kadar bayaran
--	--

3.0 Kaedah Permohonan

- i. Pemohon perlu mendapatkan surat pengesahan zonning dari Jabatan Perancang Bandar MBSP.
- ii. Permohonan perlu menggunakan borang yang telah disediakan, Borang permohonan boleh dimuat turun dari laman web MBSP atau di kaunter, Kaunter Berpusat MBSP.
- iii. Permohonan yang lengkap hendaklah dikemukakan kepada MBSP melalui kaunter Jabatan Bangunan oleh Pemohon (pemunya bangunan / pemunya tanah)
- iv. Pemohon perlu menjelaskan bayaran fee pelan bangunan mengikut Jadual Bayaran perkara 4 atau bayaran minima sebanyak RM140.00.
- v. Keputusan akan dimaklumkan kepada pemohon dalam tempoh 37 hari
- vi. Pemohon perlu menjelaskan baki bayaran dan lain lain bayaran sebelum surat kelulusan dikeluarkan
- vii. Permohonan lesen perlu dikemukakan kepada Jabatan Pelesenan sekiranya permohonan permit bangunan berskala kecil diluluskan dan sebelum aktiviti perniagaan dimulakan
- viii. Dokumen yang perlu dikemukakan semasa permohonan permit perskala kecil :-

- a. Borang permohonan asal berserta pelan laka lengkap bersama ukuran binaan di tapak.
- b. Surat Aku Janji Pemunya Bangunan / Tanah atau Penyewa Tanah yang sah.
- c. Salinan gambar keadaan asal tapak, 4 sisi (Depan Belakang, kiri, kanan) hendaklah dilekatkan dalam kertas A4 berserta lokasi tapak.
- d. Salinan Geran tanah/carian rasmi
- e. Surat pengesahan zonning dari Jabatan Perancang Bandar MBSP

4.0 KADAR BAYARAN

BIL	JENIS BAYARAN	JUMLAH BAYARAN	JABATAN	CATATAN
1	Bayaran Semakan Zonning	RM50.00	Perancang Bandar	<ul style="list-style-type: none"> • Dijelaskan ketika membuat permohonan semakan zonning (sebelum mengemukakan permohonan)
2	Bayaran Fee Pelan Bangunan	RM140.00 RM14.00 bagi setiap 9 meter persegi atau sebahagianya tertakluk kepada minimum sebanyak RM140.00 Nota : Bayaran sepulu (10) kali ganda bagi binaan yang telah dibina atau binaan tanpa kebenaran	Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran Minimum ketika mengemukakan permohonan di kaunter 21 • Baki bayaran akan dimaklumkan melalui surat kepada pemohon dan perlu dijelaskan sebelum permohonan diluluskan • RM14.00 bagi setiap 9 meter persegi atau sebahagianya tertakluk kepada minimum sebanyak RM 140.00
3	Bayaran Permit	RM10.00 bagi setiap 9 meter persegi setahun dengan caj minimum sebanyak RM100 bagi satu permit yang boleh diperbaharui pada Januari setiap tahun.	Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran perlu dijelaskan sebelum surat kelulusan dikeluarkan • Bayaran perlu dijelaskan setiap 31hb Disember setiap tahun apabila membuat pembaharuan permit
4	Bayaran Permit perletakan bangunan	RM250.00	Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran perlu dijelaskan sebelum surat kelulusan dikeluarkan
5	Permit Pelupusan Sisa Binaan	RM100.00	Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran perlu dijelaskan sebelum surat kelulusan dikeluarkan
6	Bayaran Pelekat	RM20.00	Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran perlu dijelaskan sebelum surat kelulusan dikeluarkan
7	Bayaran Lesen Perniagaan	Undang-Undang Kecil Bayaran Lesen MBSP	Pelesenan	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran perlu dijelaskan setiap tahun apabila memperbaharui Lesen perniagaan

Sebarang pertanyaan, sila hubungi Jabatan Bangunan Majlis Bandaraya Seberang Perai di talian
04-5497805 / 737 atau email: onlinebgn@mbsp.gov.my

**SENARAI BANGUNAN
PERNIAGAAN BERSKALA
KECIL YANG DIBENARKAN**

SENARAI BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

BIL	SEKTOR	KOD	SENARAI AKTIVITI PERNIAGAAN
1	PERKHIDMATAN - PERUNCITAN & JUALAN	1	Kedai Aksesori Kereta
		2	Kedai Makanan Ringan
		3	Kedai Aksesori Wanita
		4	Kedai Akuarium
		5	Kedai Alat-Alat / Kelengkapan Muzik
		6	Kedai Alat-Alat Sukan
		7	Kedai Andaman dan Pakaian Pengantin
		8	Kedai Barang Hiasan
		9	Kedai Barang Kemas dan Permata / Berlian
		10	Kedai Barang Keperluan Bayi
		11	Kedai Barang Plastik dan Pinggan Mangkuk
		12	Kedai Barang-Barang Runcit
		13	Kedai Beg
		14	Kedai Binatang Peliharaan / Kesayangan
		15	Kedai Bingkai Gambar
		16	Kedai Bot / Jet Ski
		17	Kedai Buah-Buahan / Sayuran
		18	Kedai Buku dan Alat Tulis
		19	Kedai Bunga-Bungaan
		20	Butik / Pakaian Fesyen
		21	Kedai Cermin Mata (Optik)
		22	Kedai Fotostat
		23	Kedai Menjual Jam
		24	Kedai Menjual Kelengkapan Rumah dan Peralatan Rumah / Dapur
		25	Kedai Kasut
		26	Kedai Kraftangan / Cenderamata
		27	Kedai Membuat Kunci
		28	Kedai Mainan Kanak-Kanak
		29	Kedai Perabot
		30	Kedai Peralatan Keagamaan / Alat Sembahyang
		31	Kedai Menjual Barang Kesihatan
		32	Kedai Peralatan Makmal / Saintifik

SENARAI BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

BIL	SEKTOR	KOD	SENARAI AKTIVITI PERNIAGAAN
		33	Kedai Perhiasan Lampu
		34	Kedai Permaidani
		35	Kedai Produk Kesihatan / Makanan Kesihatan
		36	Kedai Roti / Kek
		37	Kedai Menjual Tayar dan Bateri
		38	Kedai Ubat / Farmasi
		39	Kedai Aluminium / Kaca
		40	Kedai Basikal
		41	Kedai Jual Beli Getah
		42	Kedai Serbaguna / Serbaneka
		43	Kedai Menjual Keranda
		44	Kedai Hardware
		45	Menjual hasil tembakau
		46	Menjual makanan ternakan
		47	Menjual hasil laut
		48	Menjual Makanan / Minuman
		49	Menjual Minyak Wangi
		50	Menjual Produk Kecantikan (Kosmetik)/Peralatan Kosmetik/Persolekan / Penjagaan Diri
		51	Kedai menjual alat pendingin udara/ peti sejuk
		52	Kedai menjual alat-alat pemadam api
		53	Kedai menjual baja/ racun
		55	Kedai alatganti dan perkakas kenderaan
		56	Kedai menjual barang terpakai (perabot/kereta/kelengkapan rumah/dll)
		57	Kedai menjual pakaian terpakai (bundle)
		58	Kedai menjual alat-alat perubatan
		59	Kedai menjual barang-barang perhiasan
		60	Kedai gambar/ menjual alat kamera
		61	Kedai kain dan pakaian
		62	Kedai menjual perabot dan alatan pejabat
		63	Menjual Barangan/Alat Elektronik/ Kamus Elektronik (termasuk alat ganti dan aksesori)
		64	Menjual Komputer / (Termasuk Aksesori Komputer)

SENARAI BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

BIL	SEKTOR	KOD	SENARAI AKTIVITI PERNIAGAAN
		65	Menjual & Menyewa CD, VCD, DVD & Video Tape
		66	Menjual Permainan Video (termasuk aksesori)
		67	Menjual peralatan telekomunikasi /Telefon Bimbit dan Aksesori (Termasuk Kad Prabayar)
2	PERKHIDMATAN - PEJABAT URUSAN	68	Agensi Pelancongan
		69	Agensi Hartanah
		70	Agensi Khidmat Kawal Keselamatan
		71	Agensi Pelelong
		72	Syarikat Pemaju Perumahan
		73	Kontraktor
		74	Agensi Pekerjaan
		75	Syarikat pengangkutan
		76	Syarikat Perundingan
		77	Semua jenis-jenis perniagaan, agen perniagaan keperluan rumah, agen pelancongan atau agen kawalan keselamatan atau lain-lain agen yang tidak tersenarai
3	PERKHIDMATAN - PUSAT LATIHAN & PENDIDIKAN	78	Pusat Tuisyen
		79	Sekolah Persendirian dan Lain-Lain Institut Pelajar
		80	Kelas tarian
		81	Kelas fesyen/ modelling
		82	Kelas / sekolah muzik
		83	Sekolah memandu
		84	Sekolah perdagangan
		85	Institut Latihan Pelancongan
		86	Akademi Kecantikan/Pusat Rawatan Rambut
		87	Pusat Perkhidmatan Internet/Pusat Teknologi Maklumat & Multimedia
		88	Lain-lain Pusat Latihan Kemahiran / Pendidikan
4	PERKHIDMATAN - KESIHATAN	89	Pusat Fisioterapi / Akupunktur
		90	Makmal Pathologi @ Pathlab
		91	Perkhidmatan Hemodialisis/ Rawatan Terapi Ozon
		92	Pusat Hydrotherapy (Rawatan Kaki)/Pusat Terapi Cara Kerja
		93	SPA Refleksologi / Bekam
		94	Mandi Wap / Sauna
		95	Pusat Urut
		96	Pusat Kecergasan / Gym / Aerobik

SENARAI BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

BIL	SEKTOR	KOD	SENARAI AKTIVITI PERNIAGAAN
5	PERKHIDMATAN - AKTIVITI KEWANGAN DAN INSURAN / TAKAFUL	97	Penyedia Insuran/Takaful
		98	Pengurup Wang
		99	Insurans
		100	Pemberi Pinjam Wang
		101	Khidmat Kiriman Wang / 'Remittance'
		102	Pemborong Getah / Barang Buatan Getah
		103	Pemborong/Pengedar Hasil Tembakau
		104	Pemborong Makanan Ternakan
		105	Pemborong Beras
		106	Pemborong Barang Kawalan (Gula, Tepung, Minyak Masak dll)
		107	Pemborong Ikan / Hasilan laut
		108	Pengedar Barang Jualan Langsung (e.g Stokis Avon,Cosway, Amway, dll)
		109	Pemborong/Pengedar/Pembekal Gas
		110	Pengedar/Pembekal (Pelbagai Barang) / Sejuk Beku
		111	Pembekal Racun Rumpai @ Tanaman/ Pembekal Barang Organik
		112	Pemborong Am (Pelbagai Barang)
		113	Pemborong Produk Farmaseutikal
		114	Pengedar Filem / Bahan Penerbitan
6	AKTIVITI PERKHIDMATAN LAIN	115	Khidmat Percetakan
		116	Pengiklanan (papan tanda/banner dll)
		117	Kedai pembuat kusyen/ permaidani/ jahit menjahit/ hiasan rumah, bunga-bunga plastik
		118	Pusat Rakaman Video / Studio Muzik
		119	Membaiki peralatan elektrik kegunaan rumah/komersil
		120	Kedai menyewakan alatan/ perabot rumah/Kelengkapan pejabat
		121	Dobi dan cuci kering (termasuk layan diri)
		122	Perkhidmatan Pengantar Cepat / Courier
		123	Kedai menjual/ membaiki / perkhidmatan kalibrasi Alat Timbang
		124	Kedai Membaiki Kasut
		125	Kedai Jahit Pakaian

SENARAI BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL

BIL	SEKTOR	KOD	SENARAI AKTIVITI PERNIAGAAN
		126	Kedai penjilid buku
		127	Kedai pajak gadai
		128	Pemberi Pinjam Wang
		129	Salon Kecantikan / Gunting Rambut
		130	Perkhidmatan Telefon Panggilan Jauh / Video
		131	Pusat Perkhidmatan Telefon Bimbit (Service Centre - Maxis, Digi, Celcom dll)
		132	Membaiki Telefon Bimbit dan Aksesori
		133	Servis Komputer / (Termasuk Aksesori Komputer)
		134	Pusat Kecantikan, Persolekan, Kecantikan Kuku dan Kaki
		135	Membaiki basikal
		136	Kedai membaiki/ mengecaj bateri
		137	Kedai mengisar rempah/ tepung
		138	Pengurusan Makanan (Katering)
		139	Restoran / Premis Makanan
		140	Tempat Letak Kereta
		141	Tapak semaihan Nursery
7	AKTIVITI HIBURAN	142	Karaoke

NOTA : BAGI PENGELUARAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN PERNIAGAAN BERSKALA KECIL HENDAKLAH TIDAK MELEBIHI 2000 KAKI PERSEGI DENGAN BINAAN TERTUTUP ADALAH TIDAK MELEBIHI 1000 KAKI PERSEGI SERTA SYARAT-SYARAT YANG DINYATAKAN DALAM GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PELAN LAKAR PERMIT SEMENTARA BANGUNAN PERNIAGAAN TIDAK BERISIKO