



مجلس بندر اي شاه عالم

Jabatan Perancangan
MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM
perancang@mbsa.gov.my

SENARAI SEMAKAN AWALAN

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG PELAN SUSUNATUR/ PELAN PENDIRIAN BANGUNAN

1. MAKLUMAT PERMOHONAN (TINDAKAN PERUNDING)

Tajuk Permohonan:

Lokasi Cadangan :

No Lot/ Premis

Nama Jalan

Seksyen

Mukim

Daerah

Pemilik Tanah :

Pemaju :

Perunding :

Nama (PIC) :

No. Tel:

Emel:

2. PENGESAHAN SEMAKAN KOORDINAT (TINDAKAN GIS MBSA)

Bil	Titik Koordinat		Tandatangan	Tarikh
	X (Longitud)	Y (Latitud)		
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

3. MAKLUMAT HAKMILIK TANAH (TINDAKAN PERUNDING)

No Lot & No. Hakmilik :

Syarat Nyata Tanah :

Sekatan Kepentingan :

Kegunaan Asal sebelum
ditukarsyarat :

Tarikh Kelulusan Tukar Syarat :

Tanah dalam hakmilik baru yang
didaftarkan :

(Perubahan gunatanah selepas daripada 15hb. April 2021 adalah tertakluk kepada pengenaan caj pemajuan sebagaimana diperuntukkan dalam Kaedah-kaedah Caj Pemajuan (Pindaan) 2021)

4. MAKLUMAT CADANGAN PEMAJUAN (TINDAKAN PERUNDING)

1. JENIS PERMOHONAN
(Tandakan √)

Baru	Pindaan
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. PELAN SUSUNATUR

- a) Permohonan Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Tanah Yang Tidak Melibatkan Pendirian Bangunan ☐
- b) Permohonan Kebenaran Merancang Susunan Penggunaan Tanah Untuk Pecah Sempadan Atau Cantuman Tanah Yang Melibatkan Pendirian Bangunan ☐

3. PENDIRIAN BANGUNAN

- i. Permohonan Telah Diluluskan Pelan Susunatur
- ii. Permohonan Tiada Kelulusan Pelan Susunatur

3a. KATEGORI PEMAJUAN

i. Kerja Bangunan

- a. Pendirian Bangunan
- b. Perobohan Bangunan
- c. Pengubahan Bangunan
- d. Pemajuan Melibatkan Ruang Udara

ii. Kerja Kejuruteraan

- a. Membentuk Tanah
- b. Meratakan Tanah
- c. Membentuk/ Menyusun Jalan Masuk

iii. Kerja Perlombongan

iv. Kerja Perindustrian

v. Perubahan Material Penggunaan Tanah

(Sila lengkapkan maklumat Lot Berjiran di perkara 8)

- a. Penggunaan tanah atau pertambahan keluasan tempat untuk melonggokkan sampah sarap atau bahan buangan
- b. Penggunaan tanah yang berlanggaran atau bercanggah dengan peruntukan Rancangan Pemajuan

5. SKALA PEMBANGUNAN (TINDAKAN MBSA)

√ Tandakan SKALA Cadangan Ini

BIL	KATEGORI KM	KEPERLUAN
1.	KECIL	
	Kediaman ≤ 4 unit (Ada kelulusan pelan susun atur (KM).	
	Pemajuan 1 unit kediaman persendirian (melebihi 3 tingkat) • Selaras syarat nyata tanah; dan/ atau; • Ada kelulusan pelan susun atur (KM).	
	Pecah sempadan / mencantumkan satu jenis aktiviti gunatanah kurang daripada 2 ekar* tidak melibatkan kerja bangunan	
2.	SEDERHANA	
	Pemajuan perbandaran baharu; • Pelbagai komponen guna tanah (Mix-Development); • Kemudahan infrastruktur/ utiliti awam; • Kemudahan awam. • Kurang 100 hektar. • Penduduk kurang 10 ribu orang.	
	Pemajuan satu/fasa pembangunan baharu dalam satu skim pembangunan [Ada kelulusan pelan susun atur (KM)]; • Satu/ pelbagai komponen guna tanah (Mix-Development); • Hakmilik secara Individu/ Strata	
	Pemajuan selaras syarat nyata tanah/ ada kelulusan pelan susun atur (KM); • Satu/ lebih komposisi guna bangunan (Integrated Development); • Intensiti (kepadatan (bilangan unit tidak melebihi 200)/ nisbah plot/1:2*); • Kemudahan infrastruktur/ utiliti awam.	
	Komersial dan Industri yang berkeluasan ruang lantai $< 45,000\text{kp}/4180.64\text{mp}$	
3.	BESAR	
	Pemajuan baharu memerlukan nasihat MPFN; i. Di bawah Subseksyen 22(2A), Akta 172; a) Perenggan 22(2A)(a); b) Perenggan 22(2A)(b); c) Perenggan 22(2A)(c)	
	ii. Pemajuan satu atau lebih komposisi guna bangunan (Integrated Development); a) Intensiti (kepadatan/ nisbah plot/1:3*); b) Kemudahan infrastruktur dan utiliti Sewerage Treatment Plant (STP) Persendirian.	

BIL	KATEGORI KM	KEPERLUAN
	c)Kemudahan infrastruktur dan utiliti SSU dan/ atau PMU 275kV@132kV dan beban maksima 25MVA	
	Pemajuan satu atau lebih komposisi guna bangunan (Integrated Development); i. Intensiti (kepadatan (bilangan unit rumah 200 dan ke atas)/ nisbah plot/1:3*); ii.Kemudahan infrastruktur dan utiliti Sewerage Treatment Plant (STP) Persendirian. iii.Kemudahan infrastruktur dan utiliti SSU dan/ atau PMU 275kV@132kV dan beban maksima 25MVA	
	Komersial dan Industri yang berkeluasan ruang lantai > 45,000kp/4180.64mp	

6. JABATAN TEKNIKAL YANG DIRUJUK (TINDAKAN MBSA)

Jabatan Yang Perlu Dirujuk Untuk Semua Permohonan (Rujuk Manual OSC 3 Plus) :

JABATAN TEKNIKAL LUARAN					
BIL	JABATAN TEKNIKAL	√/TB	BIL	JABATAN TEKNIKAL	√/TB
1.	Pejabat Tanah dan Galian Selangor		8.	PLANMalaysia @ Selangor	
2.	Pejabat Tanah / Daerah Klang atau Pejabat Tanah / Daerah Petaling		9.	TNB Distribution Sdn. Bhd	
			10.	Indah Water Konsortium Sdn. Bhd.	
3.	Jab. Kerja Raya Negeri Selangor		11.	Jab. Alam Sekitar Negeri Selangor	
4.	Jab. Kerja Raya Daerah Petaling / Jab. Kerja Raya Daerah Klang		12.	Jab. Pengairan Dan Saliran Daerah Klang / Jab. Pengairan Dan Saliran Daerah Petaling	
5.	Jab. Pengairan Dan Saliran Selangor		13.	Jab. Mineral dan Geosains Selangor	
6.	Pengurusan Air Selangor Sdn. Bhd.		14.	Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia	
7.	Lembaga Urus Air Selangor				

Agensi Tambahan Yang Perlu Dirujuk Untuk Pembangunan ini :

JABATAN TEKNIKAL LUARAN (Tindakan MBSA)		√/TB - Tandakan yang berkaitan
BIL	JABATAN TEKNIKAL	KEPERLUAN DIRUJUK (Ulasan Dan Sokongan Kemukakan Permohonan Rasmi)
1.	Lembaga Lebuhraya Malaysia	
2.	Jabatan Kerja Raya Negeri Selangor (Bahagian Cerun)	
3.	Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM)	
4.	Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor	
5.	Kelulusan Jawatankuasa Kawasan Sensitif Alam Sekitar	
6.	Jabatan Bomba Dan Penyelamat Selangor	
	Lain-Lain (nyatakan sekiranya perlu)	
7.		
8.		

JABATAN DALAMAN (Tindakan MBSA)			√/TB - Tandakan yang berkaitan		
BIL	JABATAN TEKNIKAL	KEPERLUAN DIRUJUK	BIL	JABATAN TEKNIKAL	KEPERLUAN DIRUJUK
1.	Jabatan Kejuruteraan		5.	Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta	
2.	Jabatan Bangunan		6.	Bahagian Pesuruhjaya Bangunan	
3.	Jabatan Kebersihan Awam Dan Kelestarian Sisa		7.		
4.	Jabatan Pengangkutan Bandar		8.		

7. LAPORAN SOKONGAN (TINDAKAN MBSA)			
BIL	DOKUMEN	KEPERLUAN (Tandakan ✓)	SURAT SOKONGAN (URUSETIA (OSC))
1.	LAPORAN KESAN NILAIAN LALULINTAS (TRAFFIC IMPACT ASSESMENT)		
	Edaran dan sokongan daripada : • Jabatan Kerja Raya • Jabatan Kejuruteraan, MBSA		
	Jenis Pembangunan (Tandakan)		
	a. Kediaman - 200 Unit Dan Ke Atas		
	b. Komersial – Keluasan Lantai $\geq 45,000\text{kp}$ (4,180mp) (Luas Kasar)		
	c. Pembangunan Yang Menjana Tambahan 150 kenderaan / jam (2 hala) pada waktu puncak (peak hour)		
	d. Pembangunan Yang Menjana Tambahan 200 kenderaan/jam (2 hala) di dalam waktu puncak (peak hour)		
	e. Pembangunan yang Menjana Tambahan Trafik 200 kenderaan/jam (2 hala) (di luar waktu puncak)		
2.	LAPORAN PENILAIAN IMPAK SOSIAL (SOCIAL IMPACT ASSESMENT)		
	Edaran dan sokongan daripada : • PLANMalaysia@Selangor • Jabatan Perancangan, MBSA		
	SIA KATEGORI A (MPFN)		
	a. Penebusgunaan Pinggir Laut		
	b. Infrastruktur i. Lapangan Terbang ii. Pelabuhan Laut /Darat iii. Rangkaian Pengangkutan Keretapi iv. Lebuhraya v. Stesen Janakuasa vi. Empangan vii. Tapak Pembuangan Sisa Toksik		
	c. Infrastruktur Lain Yang Berkepentingan Negara Infrastruktur yang merentasi 2 negeri atau lebih		
	d. Perbandaran Baru Perbandaran Baru (melebihi 100 hektar @ 10,000 penduduk)		
	e. Pembangunan di Kawasan Sensitif Alam Sekitar (Pembangunan di puncak atau lereng bukit)		
	SIA KATEGORI B		
	a. Perumahan Kediaman melebihi $\geq 2,000$ unit		
	b. Penginapan Pekerja Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) ≥ 500 orang pekerja		
	c. Perdagangan/Komersial i. Pangsapuri Perkhidmatan/SOHO $\geq 2,000$ unit ii. Taman Tema iii. Hypermarket/Superstore $\geq 100,000$ kps iv. Institusi Pengajian Tinggi Swasta(IPTS) $\geq 1,000$ orang pelajar v. Tapak Perkuburan Swasta		
	d. Perindustrian i. Taman Perindustrian Utama / Baharu ≥ 100 ekar ii. Perlombongan dan Pengkuarian (semua jenis) iii. Pengurusan Sisa		
	e. Tenaga Dan Utiliti i. Laluan Paip Gas ii. Pencawang Masuk Utama (PMU) iii. Rents/Rezab Utiliti		
	f. Jalan Raya Jalan utama di bawah piawaian reka bentuk R4/U4 (MTES)		
	g. Penebusgunaan Pinggir Laut Keluasan 20-50 ekar		
	h. Lain-Lain Projek Pembangunan Lain-lain projek pembangunan termasuk pertanian, takungan air pinggir sungai dan sebagainya yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) atau Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dari semasa ke semasa.		

BIL	DOKUMEN	KEPERLUAN (Tandakan √)	SURAT SOKONGAN (URUSETIA (OSC))
3.	LAPORAN PENILAIAN ALAM SEKITAR (ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESMENT)		
	Edaran dan Sokongan daripada : Jabatan Alam Sekitar		
	a. Pertanian i. Skim kemajuan tanah yang melebihi 500 hektar ii. Program pertanian yang perlukan penempatan semula > 100 keluarga iii. Pembangunan estet pertanian		
	b. Lapangan terbang i. Lapangan terbang yang mempunyai landasan $\geq 2,500$ meter ii. Pembinaan lapangan terbang dalam taman negara		
	c. Saliran dan pengairan i. Pembinaan empangan dan tasik buatan manusia seluas 200 hek ii. Saliran kawasan paya, hutan dara meliputi kawasan 200 hektar iii. Skim pengairan meliputi 5 000 hektar atau lebih		
	d. Tebus guna tanah Penebusgunaan kawasan pantai meliputi kawasan seluas 50 hektar		
	e. Perikanan i. Pembinaan pelabuhan perikanan ii. Peluasan kawasan pelabuhan melibatkan 50 % atau lebih iii. Projek akuakultur meliputi kawasan 50 hektar atau lebih		
	f. Perhutanan i. Pengubahan hutan bukit meliputi 50 hektar atau lebih ii. Pembalakan mengubah kawasan tadahan kepada kegunaan lain iii. Pembalakan melebihi 500 hektar atau lebih		
	g. Perumahan Pemajuan kawasan perumahan meliputi kawasan seluas 50 hektar		
	h. Industri i. Kimia – keluaran melebihi 100 tan metrik/hari ii. Petrokimia – semua saiz		
	i. Infrastruktur Pembinaan lebuh raya, bandar baru, hospital		
	j. Pelabuhan Pembinaan pelabuhan		
4.	LAPORAN GEOTEKNIKAL		
	Keperluan: a. Jabatan Mineral Dan Geosains b. Unit Cerun, Jabatan Kerja Raya		

Kelulusan dan Sokongan EIA, TIA, SIA dan Geoteknikal hendaklah diperolehi terlebih dahulu sebelum permohonan lengkap dikemukakan

8. LOT BERJIRAN YANG DIRUJUK (PERUBAHAN MATERIAL PENGGUNAAN TANAH)

TINDAKAN PERUNDING		NO LOT BERJIRAN (TINDAKAN MBSA)	
Sila lampirkan pelan lokasi cadangan yang menunjukkan kedudukannya dari jalan utama dan kawasan sekitar dalam radius 1.5km yang dilengkapi dengan nombor lot berdasarkan Pelan Piawai Selangor untuk tujuan pengesahan lot yang akan dirujuk.		1.	3.
		2.	4.

Senarai nama dan alamat lot pemunya tanah yang terlibat seperti berikut hendaklah dikemukakan bagi tindakan Notis Makluman Lot Berjiran:

NAMA TUAN PUNYA TANAH YANG BERSEMPADAN (TINDAKAN PERUNDING)			
1)	Nama : No. Lot : Alamat :	2)	Nama : No. Lot : Alamat :
3)	Nama : No. Lot : Alamat :	4)	Nama : No. Lot : Alamat :

Catatan :

- Sila pastikan salinan asal (original) pelan yang telah ditandakan dan disahkan pegawai terhadap lot yang terlibat dikepulkan bersama Borang Semakan ini semasa permohonan rasmi dibuat di Kaunter OSC
- Sila gunakan kertas tambahan sekiranya lot yang dirujuk lebih daripada 4 lot tuan punya bersempadan

9. MAKLUMAT NILAI TANAH (TINDAKAN PERUNDING)

- Nilai Tanah Semasa : _____ (_____ Kategori tanah)
- Nilai Tanah Selepas Pembangunan : _____ (_____ Kategori tanah)

10. RANCANGAN TEMPATAN MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM (TINDAKAN PERUNDING)

- Gunatanah Utama : _____
- Gunatanah Sokongan : _____

11. PENGENAAN CAJ PEMAJUAN (TINDAKAN MBSA)

A. Permohonan ini perlu dirujuk ke Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta, MBSA

YA ☐ (Sila rujuk perkara B)

TIDAK ☐

B. Kriteria Pengenaan Caj Pemajuan

i) Perubahan Penggunaan Tanah

Bil	Perubahan Penggunaan Tanah	
a.	Kenaikan Berdasarkan Hakmilik Asal	
	Syarat Nyata Tanah :	Zon Gunatanah Terkini :
b.	Perubahan Rancangan Tempatan	
	Zon Gunatanah Sebelum :	Zon Gunatanah Terkini :
c.	Kaedah Caj Pemajuan (Pindaan) 2021	
	Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam hakmilik semasa Kaedah ini mula berkuatkuasa. Tarikh Pertukaran Gunatanah mengikut zon yang ditetapkan (selepas tarikh pemakaian di MBSA pada 15hb April 2021)	
	Tarikh Pertukaran Mengikut Zon Gunatanah Yang Ditetapkan : * Bukti pertukaran sama ada dalam hak milik atau bayaran premium dilampirkan)	Zon Gunatanah Terkini :

ii) **Perubahan Ketumpatan**

Densiti diluluskan (Asal)	Densiti Dibenarkan	Densiti RT Terkini	Densiti Cadangan Pembangunan

iii) **Perubahan Luas Lantai**

Nisbah Plot Diluluskan (Asal)	Nisbah Plot Dibenarkan	Nisbah Plot RT Terkini	Nisbah Plot Cadangan Pembangunan

D. **Dokumen tambahan (hardcopy) berikut hendaklah dikemukakan ke Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, MBSA:-**

Bil	Dokumen	Keperluan	Pematuhan (Urusetia OSC)
1.	Laporan-Laporan berikut (jika ada):- i. Ringkasan Projek, ii. Kajian Fisibiliti iii. Aliran Tunai Projek (GDV dan GDC)		

Kadar dikenakan : 30% daripada kenaikan nilai tanah

Pemohon/perunding digalakkan mengadakan rundingan awal dengan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, MBSA bagi semakan bersama

12. DOKUMEN PERLU DIKEMUKAKAN (TINDAKAN PERUNDING)

Walaupun permohonan dikemukakan secara online, dokumen (hardcopy) berikut hendaklah dikemukakan kepada Jabatan Perancangan, MBSA :

BIL	DOKUMEN	KEPERLUAN	SEMAKAN OSC
1.	Dua (2) salinan Pelan Susunatur		
2.	Satu (1) salinan Pelan Ukur Terperinci (jika berkaitan)		
3.	Satu (1) salinan Pelan Kontur		
4.	Satu (1) salinan Laporan Cadangan Pemajuan		
5.	Satu (1) salinan Hakmilik yang diperakui sah oleh pendaftar tanah		
6.	Senarai Semakan Awal		
7.	Enam (6) salinan Pelan Susunatur/Pelan Tapak saiz A3 untuk pembentangan dalam mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat		
8.	Satu (1) salinan Pelan Susunatur/Pelan Tapak yang diluluskan terdahulu (jika melibatkan permohonan pindaan)		
9.	Satu (1) salinan digital pelan mengikut format Manual Penggunaan Sistem Digital Pengemukaan Pelan Digital Kebenaran Merancang (eDisKM) (manual boleh muat turun di portal i-MapSA melalui https://imapsa.mbsa.gov.my/eDisKM)		

13. PERAKUAN ANTI RASUAH

Saya memperakui bahawa akan mematuhi sepenuhnya undang-undang, peraturan, prosedur serta dasar-dasar yang ada berkaitan dengan permohonan ini dan menolak serta tidak akan melibatkan diri dalam mana-mana tindakan yang mempunyai unsur-unsur jenayah rasuah dan salah gunakuasa secara langsung atau tidak langsung.

14. PENGESAHAN PEGAWAI (JABATAN PERANCANGAN, MBSA)

Tandatangan:

Tarikh :

Cop Nama & :
Jawatan