



جابتن قارتچغ باندرات ديسا

Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Kementerian Pembangunan

TAKLIMAT TATACARA MENGHADAPKAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN KEPADA TUKANG PELAN BERDAFTAR (RBD)

Tarikh : 21 Disember 2020 (Isnin)

Tempat : MODTC, ABCi

Jam : 9:00 pagi

TAKLIMAT TATACARA MENGHADAPKAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN



The 6 steps Dealing with Construction Process (DWCP)



“

Setiap pembinaan, perubahan, pengubahsuaian dan pembaharuan bangunan hendaklah dipohonkan kebenarannya daripada Pihak Yang Berkuasa terlebih dahulu sepertimana yang termaktub di dalam Bab 23(2) Perintah Perancangan Bandar dan Desa 2015.

”

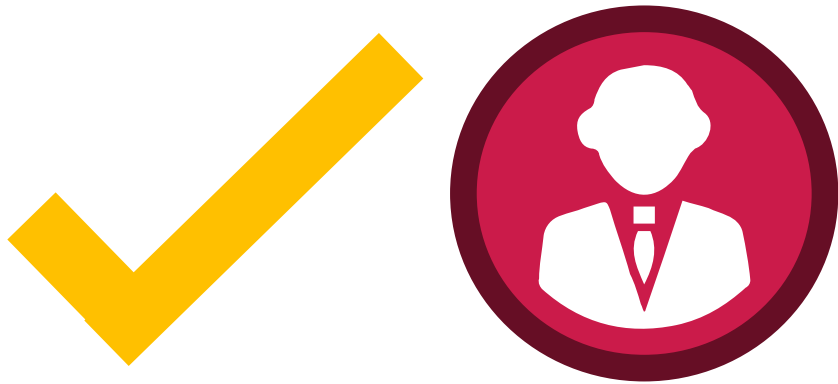


CABARAN JPBD

- ✓ Terdapat beberapa permohonan yang masih tidak mengikut garis panduan dan piawaian perancangan yang telah disediakan dan menyebabkan penyelarasan berulang-ulang. Adalah menjadi tanggungjawab RBD untuk menerangkan secara terperinci mengenai aspek teknikal kemajuan kepada Pemilik Tanah.
- ✓ Pemilik tanah hendaklah memahami isi kandungan borang persetujuan yang ditandatangani sebelum menghadapi permohonan rasmi bagi mengelakkan masalah berbangkit semasa proses kemajuan.



TAKLIMAT TATACARA MENGHADAPKAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN



Kesemua permohonan untuk kemajuan perumahan hendaklah dipohonkan melalui Orang Yang Layak atau Qualified Person (QP) yang berdaftar di Kementerian Pembangunan.



Permohonan hendaklah dihadapkan kepada Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) secara atas talian (*online-submission*) melalui sistem elektronik Kebenaran Perancangan (e-KP).

JENIS-JENIS KEMAJUAN YANG BOLEH DIPOHONKAN OLEH RBD

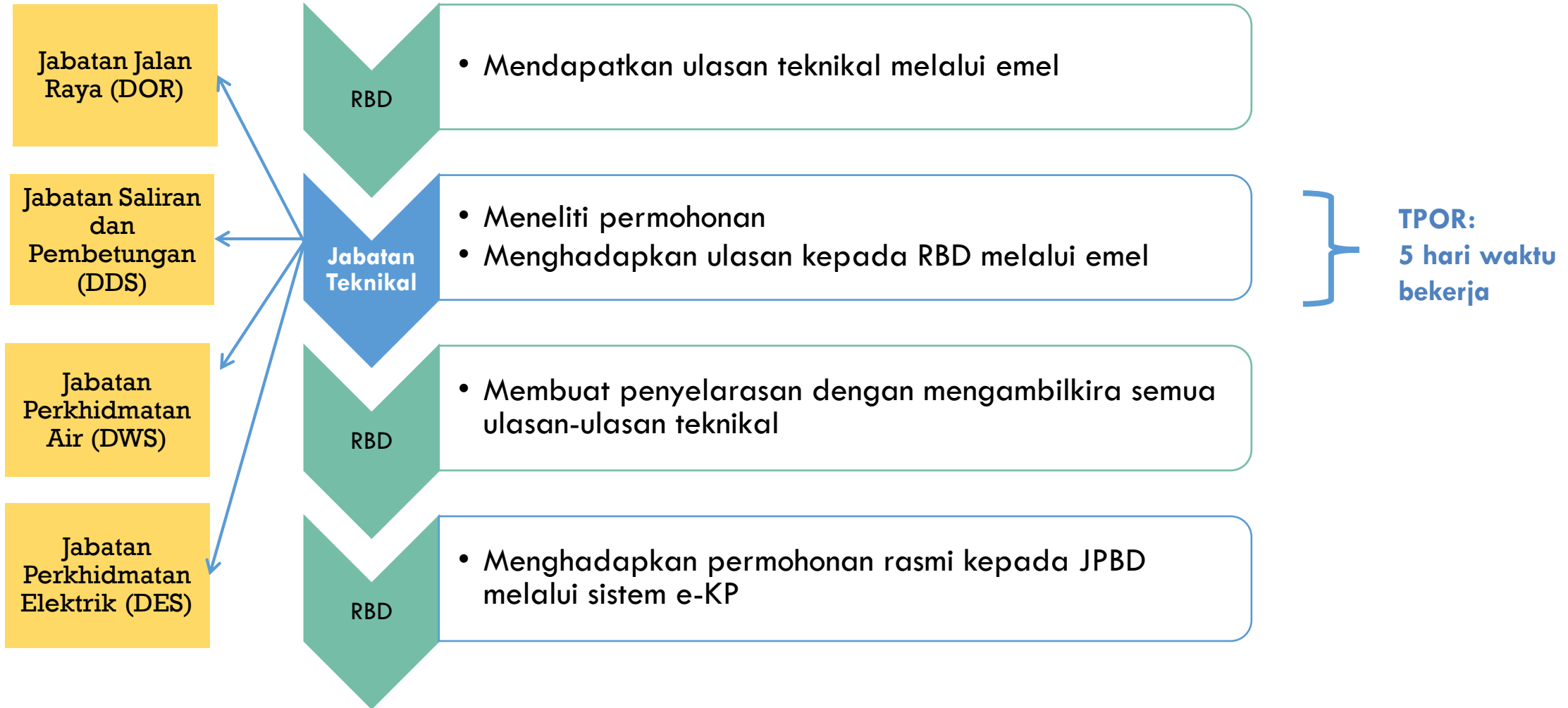


Kemajuan Perumahan iaitu sebuah rumah berasingan dengan keluasan ruang lantai yang tidak melebihi 300 meter persegi.



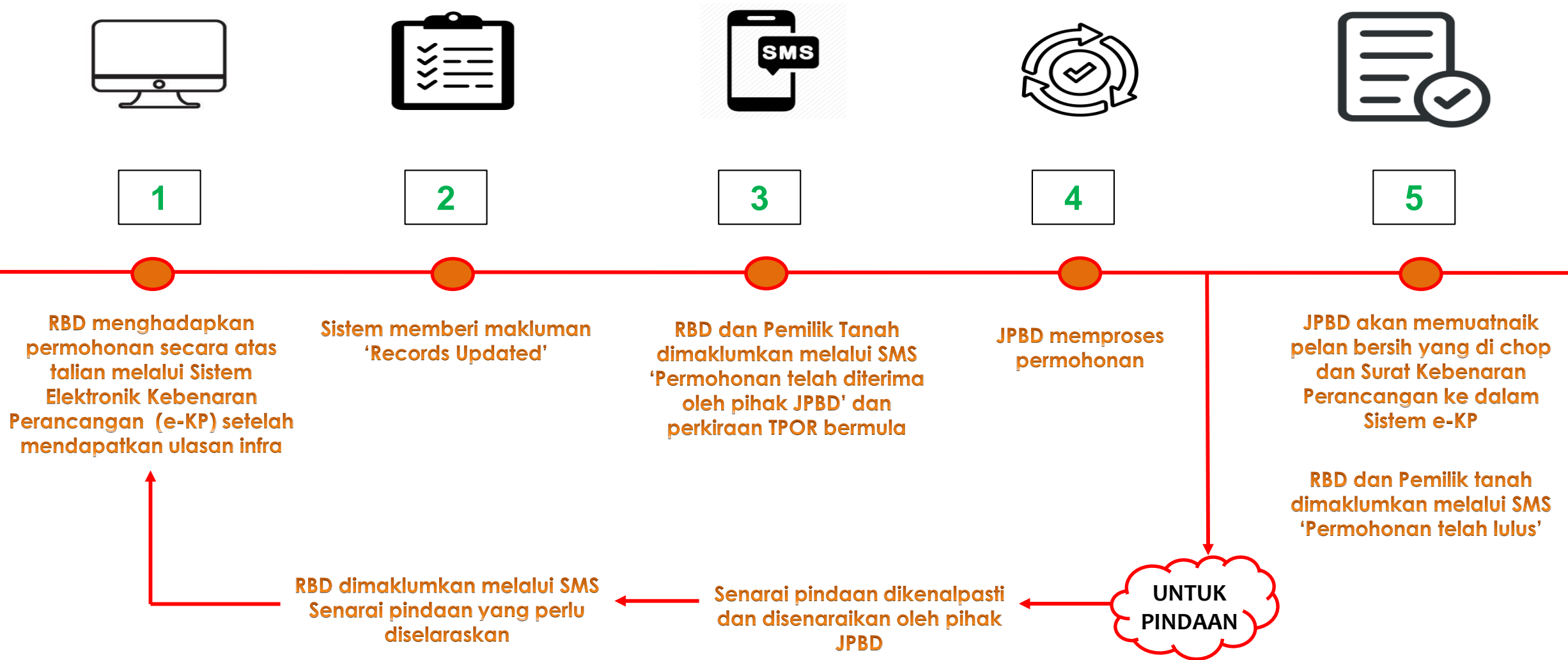
Kemajuan tambahan dan ubahsuai sebuah rumah berasingan dengan keluasan ruang lantai yang tidak melebihi 300 meter persegi.

SOP BAGI RBD MENDAPATKAN ULASAN TEKNIKAL SEBELUM MENGHADAPKAN PERMOHONAN RASMI E-KP



Berkuatkuasa pada 1 September 2020

Proses Menghadapkan Permohonan Kebenaran Perancangan



TPOR : 14 hari kalender

PIAWAIAN BAGI DOKUMEN YANG DIHADAPKAN MELALUI E-KP



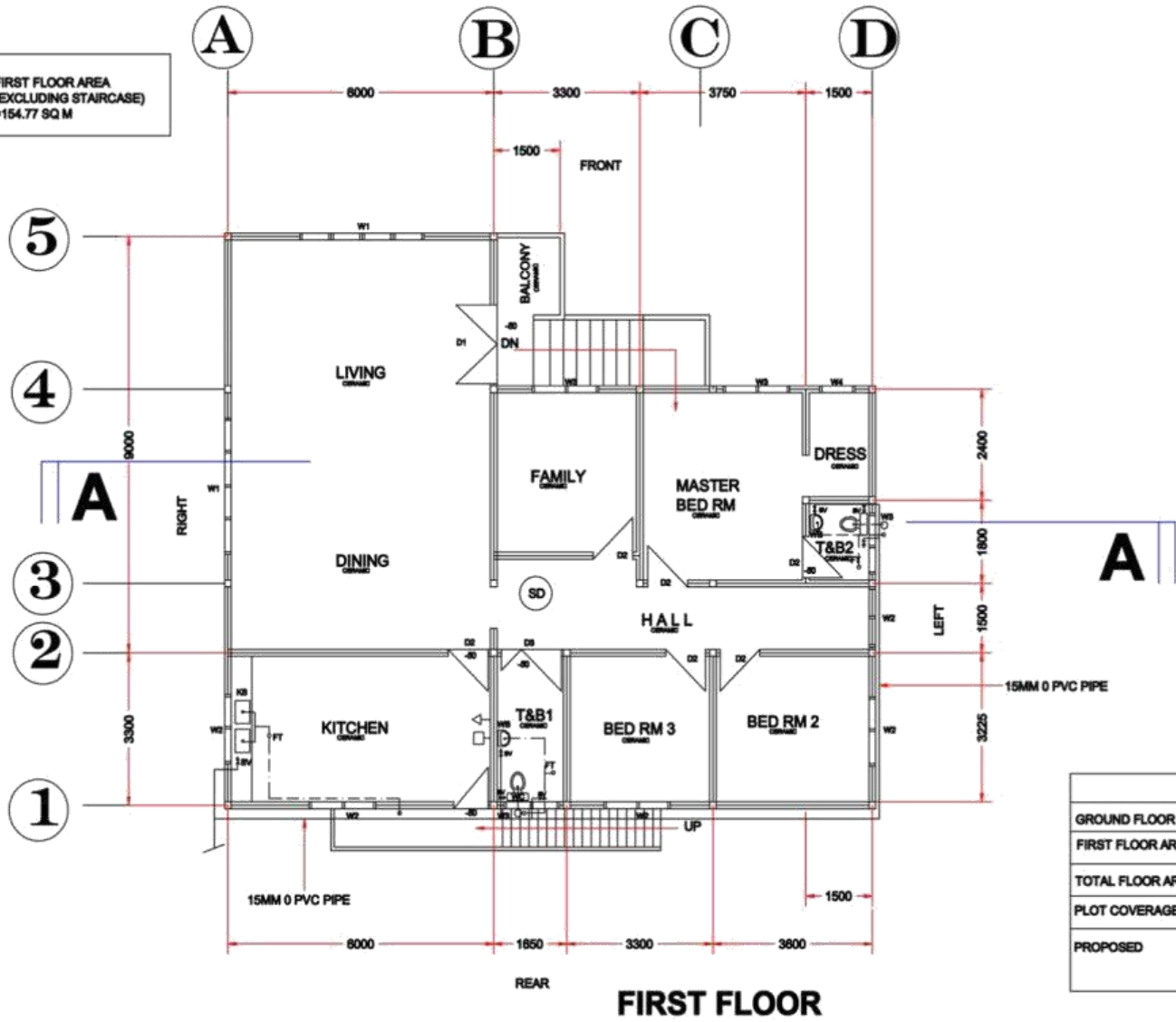
Format Dokumen : PDF (Scanned)



Format Pelan Kemajuan:
PDF Pro Berskala dan disatukan
dalam satu dokumen.



FIRST FLOOR AREA
(EXCLUDING STAIRCASE)
=154.77 SQ.M



- LEGEND:
- ⊙ SD SELF CONTAIN SMOKE DETECTOR
 - 1.2M X 1.8M FIRE BLANKET
 - ▶ 2.5KG Co2 DRY FIRE EXTINGUISHER

PLOT RATIO CALCULATION			
GROUND FLOOR AREA		TPFA 100%(1:100) LAND AREA	
FIRST FLOOR AREA	154.77 SQ.M	LAND AREA	668 M ²
TOTAL FLOOR AREA	154.77 SQ.M	TPFA 100%	668M ² x 100%
PLOT COVERAGE (40% OF LAND AREA)			= 668M ²
PROPOSED	$\frac{154.77 \text{ SQ.M} \times 100\%}{668 \text{ M}^2(\text{LAND AREA})} = 23.2\%$	PROPOSED	$\frac{154.77 \text{ SQ.M} \times 100\%}{668 \text{ M}^2(\text{LAND AREA})} = 23.2\%$

DOKUMEN-DOKUMEN YANG DIPERLUKAN BAGI KEMAJUAN SEBUAH RUMAH BERASINGAN



- ✓ Geran tanah
- ✓ Borang Pengakuan Arkitek
- ✓ Borang Permohonan Kebenaran Perancangan
- ✓ Surat Kebenaran Pemilik Tanah / *Power of Attorney* *(*Authorization Letter*)
- ✓ Sijil Pendaftaran Arkitek
- ✓ Laporan Keadaan Tapak Yang terperinci menggunakan Borang Laporan Tapak (KP002) beserta gambar.
- ✓ Surat Akuan Mahkamah (Statutory Declaration)
- ✓ Pelan Pengukuran (CP Plan)
- ✓ Surat memberi kuasa sebagai wakil (Power of Attorney)
- ✓ Pelan Kerja-kerja tanah yang telah diluluskan oleh Pihak Yang Berkuasa berkenaan.

Contoh Laporan Tapak:



WEST VIEW



EAST VIEW



SOUTH VIEW



NORTH VIEW



MAIN ROAD



EXISTING EARTH DRAIN



VICINITY MAP EXTRACTED FROM GEOPORTAL



EXISTING FIRE HYDRANT
WATER METER

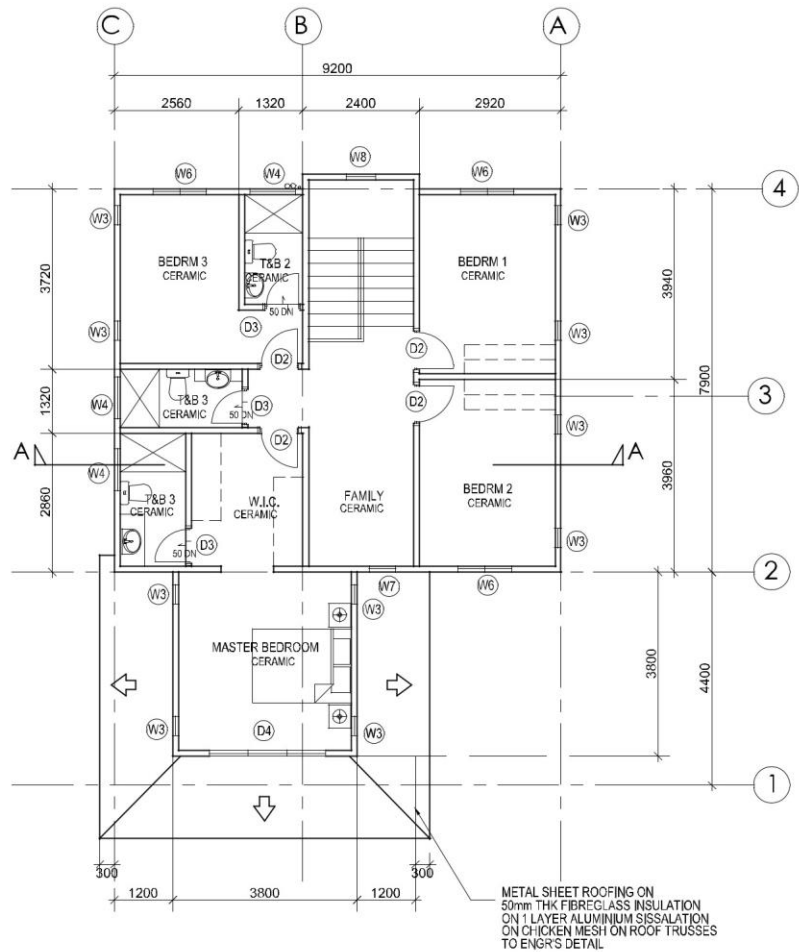


EXISTING TEL-BRU POLE

PIAWAIAN BAGI FORMAT PELAN YANG DIHADAPKAN

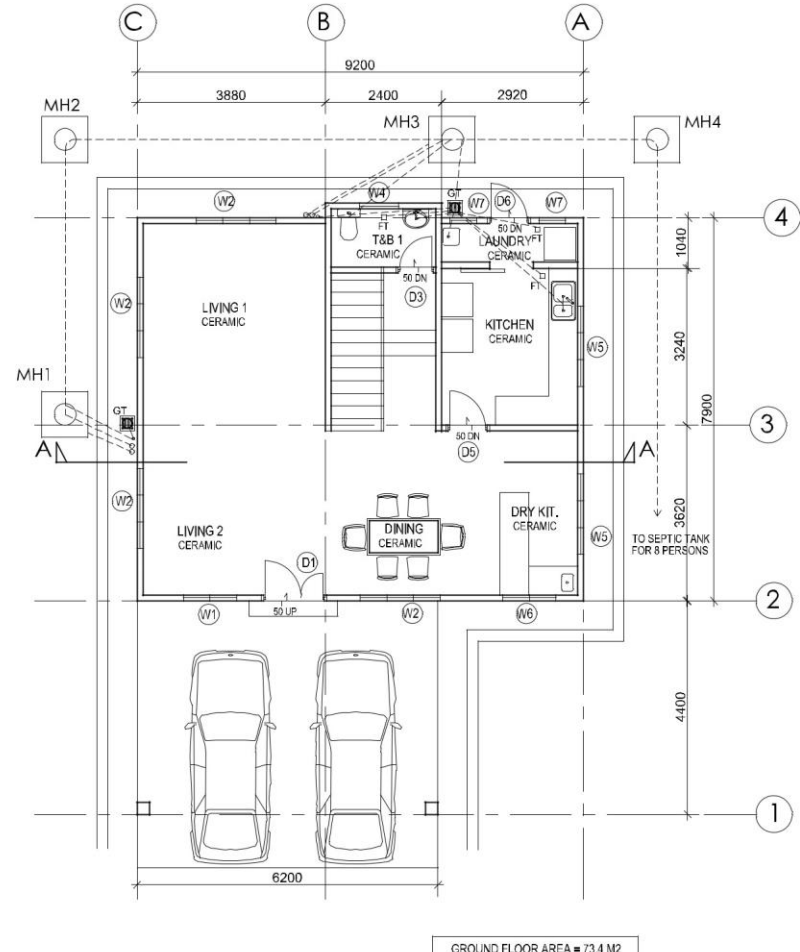


Pelan-Pelan Umum



FIRST FLOOR PLAN

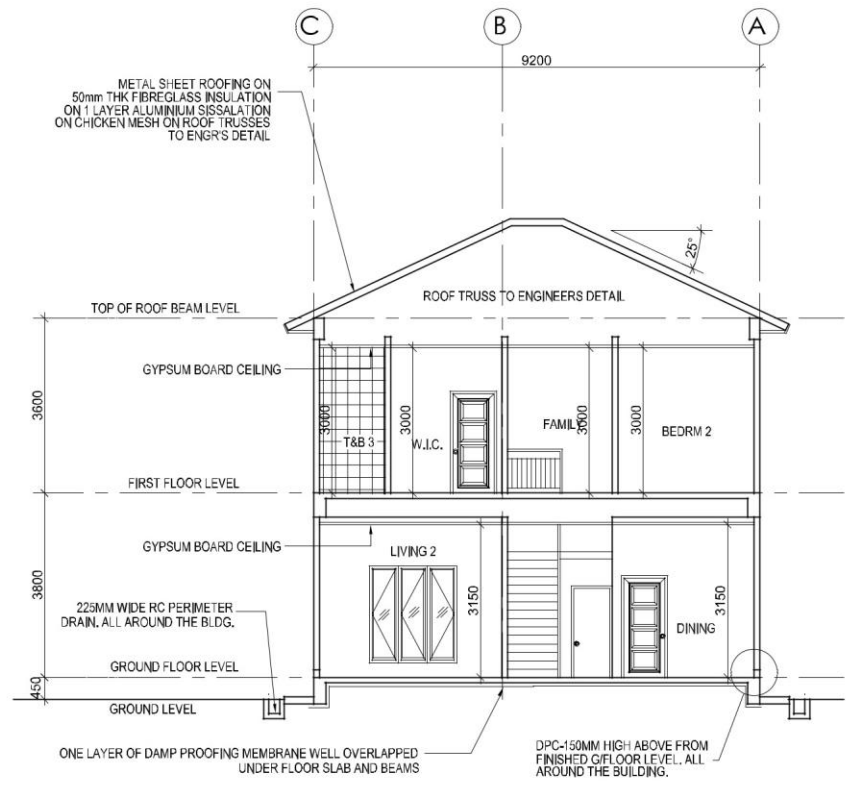
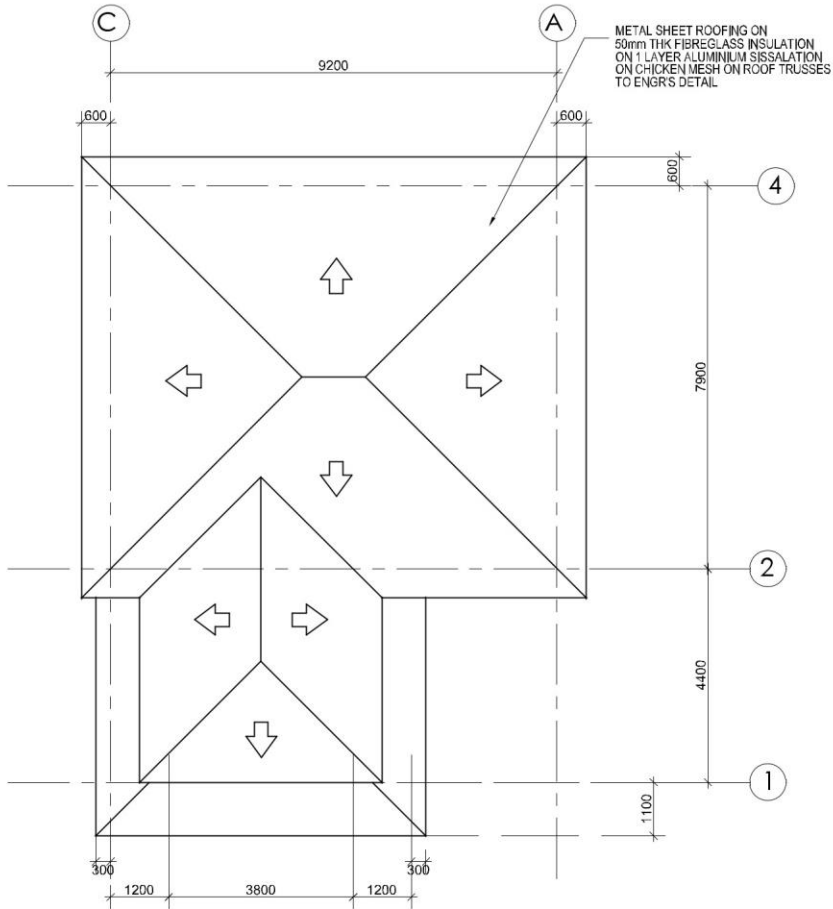
Scale 1:100



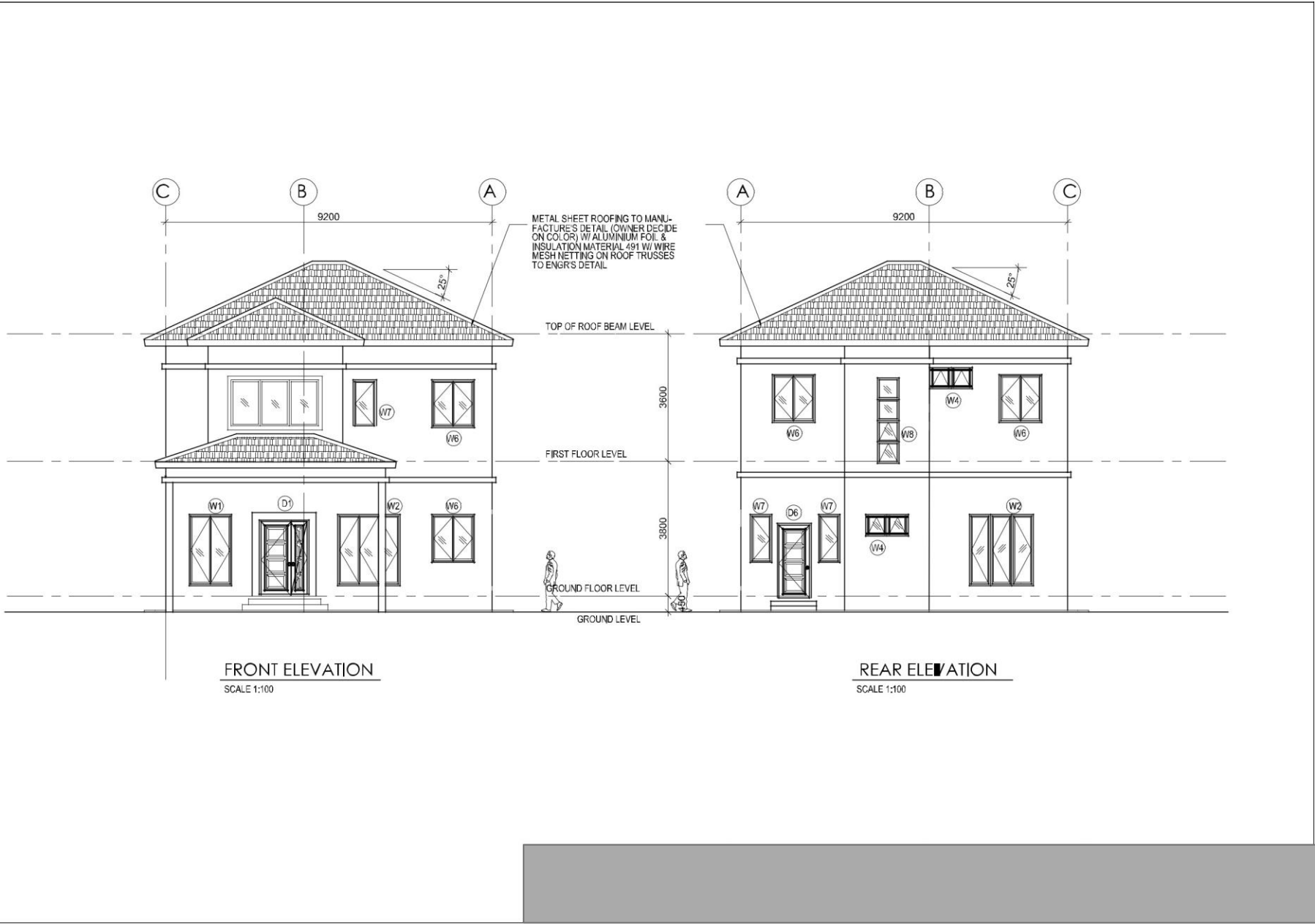
GROUND FLOOR PLAN

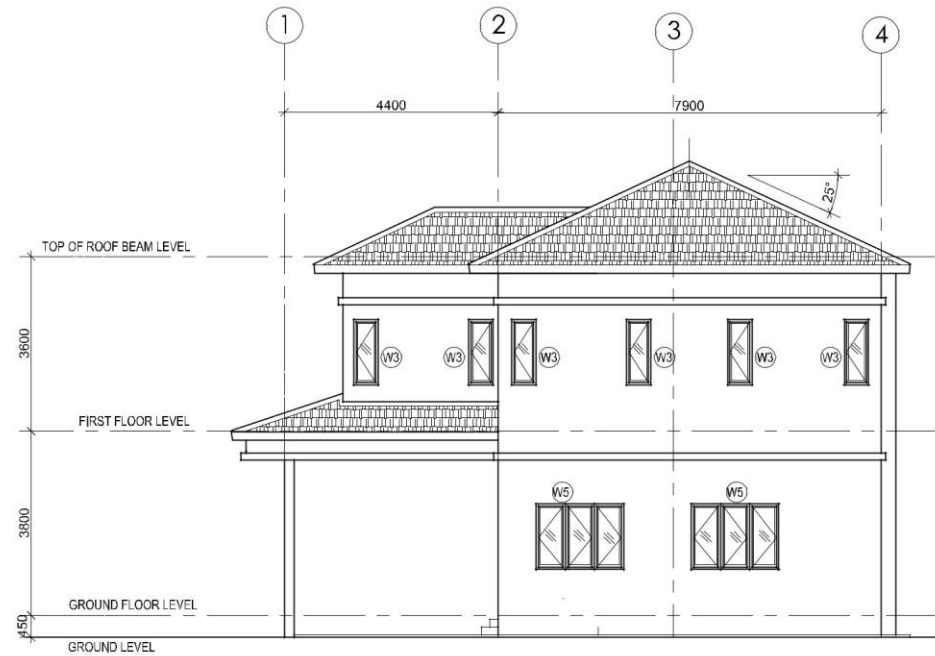
Scale 1:100

GROUND FLOOR AREA = 73,1 M²
 FIRST FLOOR AREA = 80,8 M²
 TOTAL FLOOR AREA = 154,2 M²



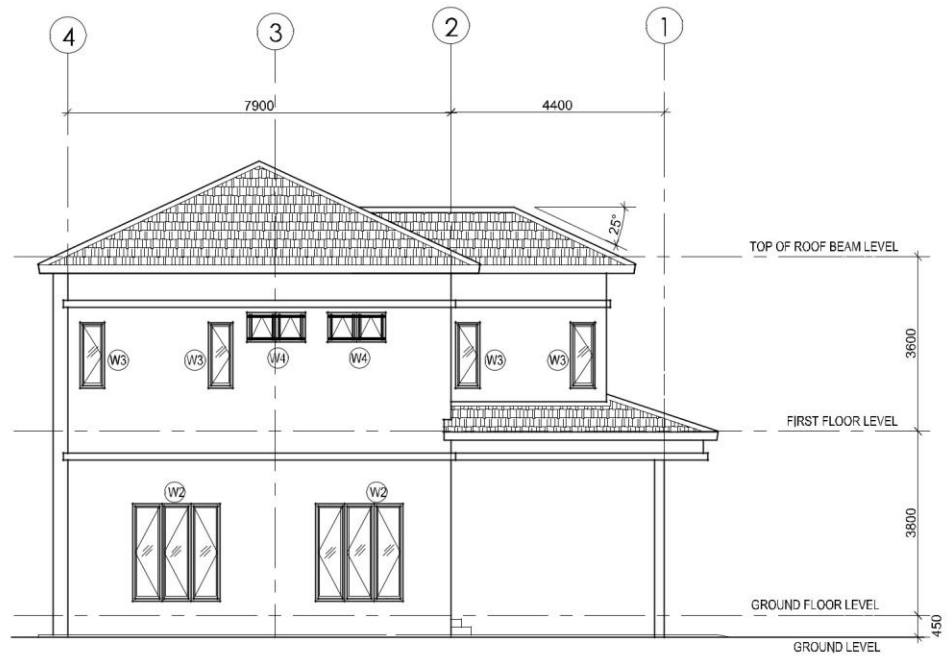
SECTION A-A
SCALE 1:100





RIGHT ELEVATION
SCALE 1:100





LEFT ELEVATION

SCALE 1:100



Format Pelan Kemajuan



Tajuk cadangan kemajuan hendaklah dinyatakan di dalam Bahasa Melayu dengan menyatakan jumlah bangunan, jenis bangunan dan jumlah tingkat

Contoh :

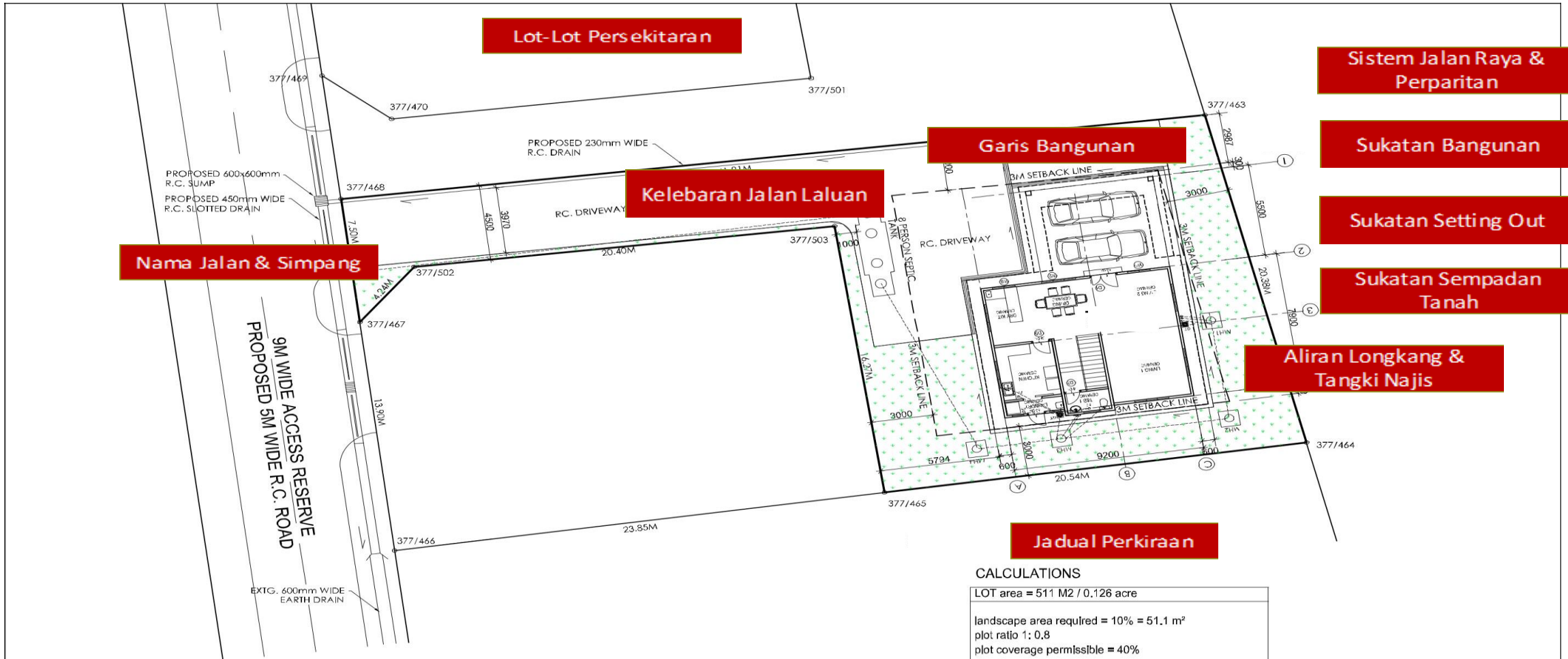
Membina sebuah rumah berasingan 2 tingkat di atas Lot..., Kampung..., Mukim....

Contoh tajuk permohonan tambahan:

Cadangan Tambahan dan Ubahsuai sebuah rumah berasingan di atas Lot..., Kampung..., Mukim....



Pelan kemajuan hendaklah ditandatangani oleh RBD sebelum dimuatnaik ke dalam E-KP.



Nama Jalan & Simpang

Lot-Lot Persekitaran

Kelebaran Jalan Laluan

Garis Bangunan

Sistem Jalan Raya & Perparitan

Sukatan Bangunan

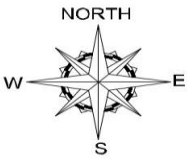
Sukatan Setting Out

Sukatan Sempadan Tanah

Aliran Longkang & Tangki Najis

Jadual Perkiraan

Tunjuk Arah Utara



ELECTRICAL LOADING
ELECTRICAL LOADING = 60AMP, 3 PHASE

CLOSED TURFING (COW GRASS)

SITE PLAN
Scale 1:200

Nama dan Tandatangan RBD diperlukan

CALCULATIONS

LOT area = 511 M2 / 0.126 acre
landscape area required = 10% = 51.1 m ²
plot ratio 1: 0.8
plot coverage permissible = 40%
TOTAL FLOOR AREA = 154.2 M2
PLOT RATIO = 154.2/511 = 30.2% = 1: 0.302
LANDSCAPING PROVIDED = 160 M2
LANDSCAPING = 160/511 = 31.3 %
PLOT COVERAGE = 73.4/511 = 14.4%


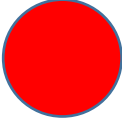
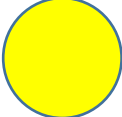


Tajuk Permohonan

DRAWING TITLE: SITE DEVELOPMENT PLAN		JOB NO:	
SCALE: AS SHOWN	LOT / EDR:	DATE:	DRAWN: CHECKED:

PROJECT: CADANGAN MEMBINA SEBUAH RUMAH BERASINGAN DUA TINGKAT DI LOT [REDACTED], KG. KASAT, MUKIM LUMAPAS, DAERAH BRUNEI DAN MUARA

Colour Coding Bagi Pelan Kemajuan Cadangan Tambahan & Ubahsuai Sebuah Rumah Berasingan

-  → Bangunan sedia ada untuk dikekalkan
-  → Cadangan tambahan atau bangunan baru
-  → Cadangan untuk diroboh

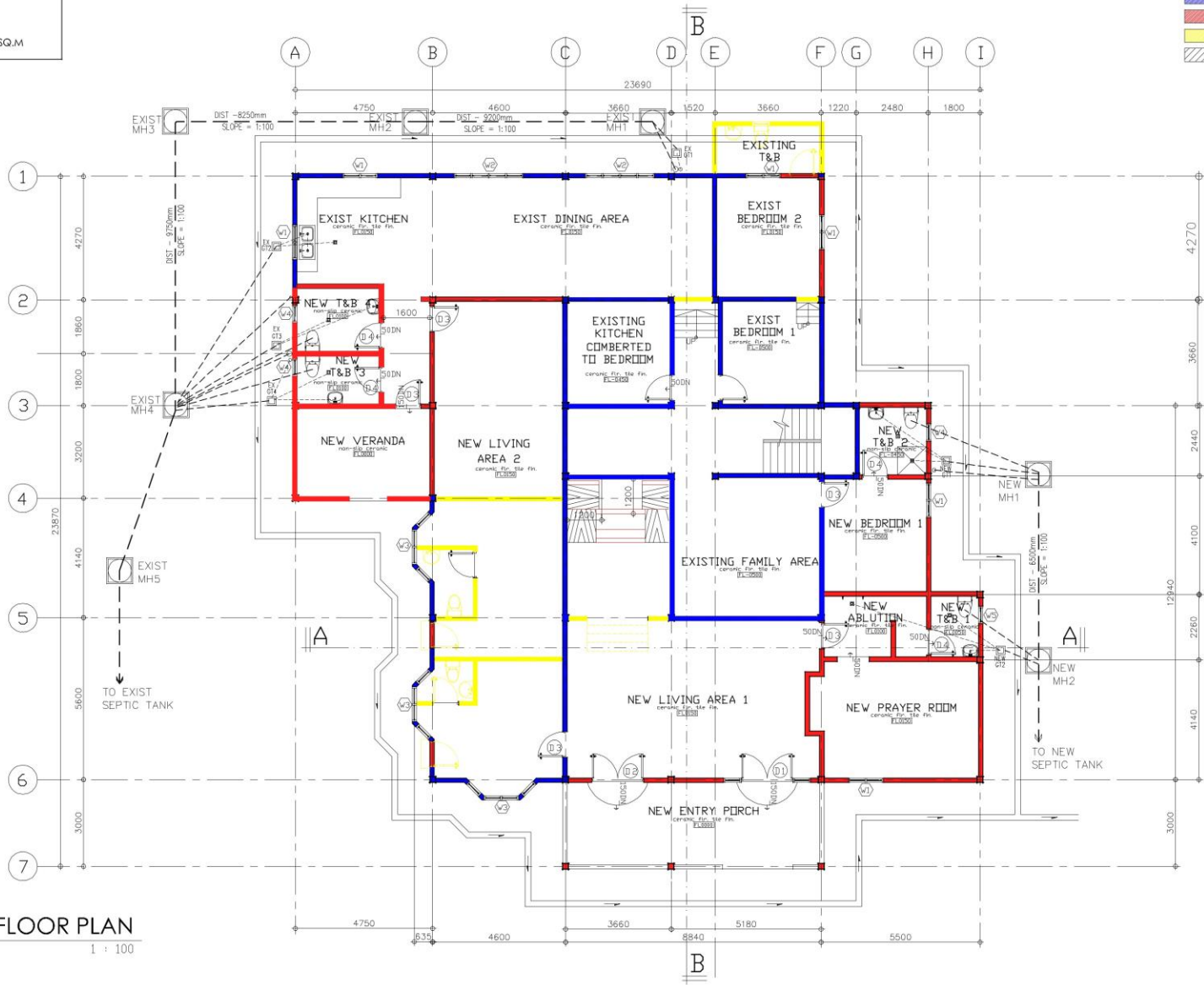
[Colour coding PDF](#)



EXISTING GROUND FLOOR = 183.84 SQ.M
 NEW EXTENSION GROUND FLOOR = 221 SQ.M
 OPEN AREA = 42.31 SQ.M
 EXISTING FIRST FLOOR = 104.46 SQ.M
**TOTAL ENCLOSED FLOOR AREA:
 EXTENSION NEW GROUND FLOOR = 221 SQ.M**

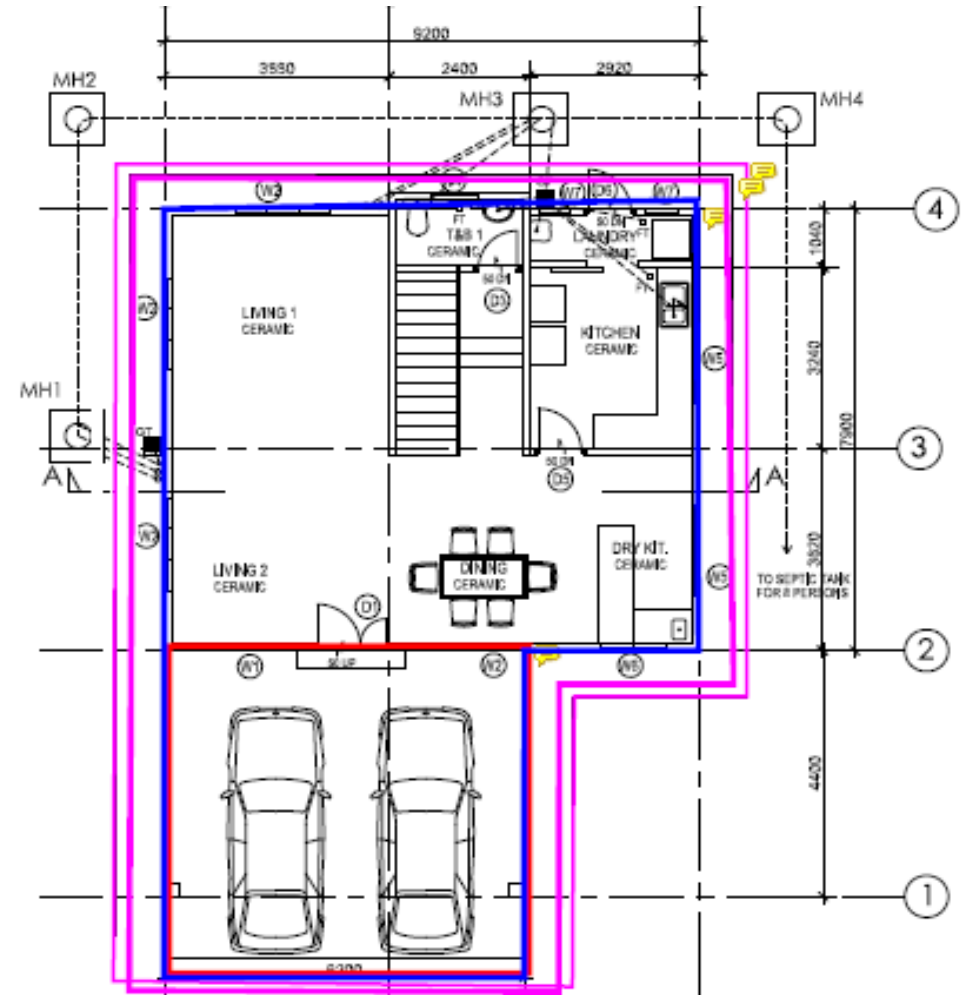
TPFA (TOTAL PERMISSIBLE FLOOR AREA)
 PLOT RATIO: TIDAK MELIBIHI 1:0.60 (60%)
 LOT AREA : 1524.87 SQ.M
 TOTAL FLOOR AREA : 509.3 SQ.M
 LOT RATIO : TOTAL FLOOR AREA X 100%
 TOTAL LOT AREA
 509 SQ.M x 100% = 33.40%
 1524 SQ. M

EXISTING BUILDING
 NEW
 DEMOLISH
 EXISTING BUILDING



GROUND FLOOR PLAN
 Scale : 1 : 100

Senarai Perkiraan Total Permissible Floor Area (TPFA) yang dikecualikan untuk sebuah rumah berasingan



Mana-mana kawasan bertutup atau sebaliknya yang diperuntukkan untuk letak kenderaan (garage)

Longkang dan apron disekeliling bangunan

Senarai Perkiraan Total Permissible Floor Area (TPFA) yang dikecualikan untuk sebuah rumah berasingan



Air well



Kolam renang & Balkoni



Lanskap atau perabot taman

Sekian
Terima Kasih