



UNIT PUSAT SETEMPAT

MAJLIS PERBANDARAN KUALA SELANGOR
Jalan Majlis, 45000 Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan
No. Tel : 03-3289 1439 No. Fax : 03-3289 1101

MPKS/ISO/OSC 07	
NO. KELUARAN	01
PINDAAN	01
TARIKH PINDAAN	07.08.2021

BORANG PERMOHONAN SEMAKAN OSC PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (PERUBAHAN MATERIAL TANAH)

Sila lengkapkan maklumat dibawah dengan cetakan komputer / bertaip.

Sila tandakan (✓) dipetak berkenaan.

JENIS PEMAJUAN	<input type="checkbox"/> PERTANIAN	<input type="checkbox"/> KEDIAMAN	<input type="checkbox"/> PERNIAGAAN	<input type="checkbox"/> INDUSTRI	Lain-lain :
KATEGORI PERMOHONAN	<input type="checkbox"/> SERENTAK		<input type="checkbox"/> BERASINGAN (KM sahaja)		
MAKLUMAT PEMOHON					
Nama & Alamat Pemilik Tanah / Pemaju / Penyewa <i>(Lengkap dengan No. Telefon, Faks dan emel)</i>					
Nama & Alamat Perunding Perancang Bandar <i>(Lengkap dengan No. Telefon, Faks dan emel)</i>					
Tajuk Permohonan <i>(Hendaklah sama dengan Surat Permohonan, Pelan dan LCP)</i>					
Keluasan Tanah (Ekar)					
PENGESAHAN PERUNDING			PENGESAHAN PEMILIK TANAH/PEMAJU		
Tandatangan Perunding & Cop Hidup :			Tandatangan & Cop Syarikat :		
Tarikh			Tarikh		

SENARAI SEMAK DOKUMEN JABATAN

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (PERUBAHAN MATERIAL TANAH)

Sila tandakan (✓) dipetak berkenaan.

BIL.	JABATAN / AGENSI TEKNIKAL	SEMAKAN	
		PEMOHON	OSC
JABATAN / AGENSI TEKNIKAL DALAMAN (ATD)			
1.	Unit Pusat Setempat, MPKS – (OSC)		
2.	Jabatan Perancangan Pembangunan, MPKS – (JPPL)		
3.	Jabatan Kejuruteraan, MPKS – (JPP)		
4.	Jabatan Kawalan Bangunan, MPKS – (JKB)		
5.	Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta, MPKS – (JPPH)		
6.	Jabatan Kesihatan Dan Persekitaran, MPKS – (JKP)		
JABATAN / AGENSI TEKNIKAL LUARAN (ATL)			
6.	PLANMalaysia @ Selangor (Jabatan Perancangan Bandar & Desa N. Selangor)		
7.	Jabatan Kerja Raya – (JKR)		
8.	Pejabat Daerah Tanah – (PTD)		
9.	Jabatan Alam Sekitar – (JAS)		
10.	Jabatan Pengairan Dan Saliran – (JPS)		

PERLU DIPATUHI : -

PENGUNAAN COP AHLI LEMBAGA PERANCANG BANDAR MALAYSIA - “Setiap Pelan dan Laporan Cadangan Pemajuan yang dikemukakan dalam permohonan Kebenaran Merancang hendaklah dicop ‘hidup’ menggunakan cop yang ditetapkan dan bukannya cetakan komputer”.

A) KEPERLUAN DOKUMEN YANG PERLU DIKEMUKAKAN DI KAUNTER UNIT PUSAT SETEMPAT (OSC)

Sila tandakan (✓) dipetak berkenaan.

1) UNIT PUSAT SETEMPAT, MPKS - (OSC)					
BIL.	DOKUMEN	Bilangan Dokumen	SEMAKAN		CATATAN
			Pemohon	Kaunter	
1.	Surat Permohonan Rasmi dari Pemohon dialamatkan kepada OSC.	1			
2.	Borang Permohonan Semakan OSC yang telah lengkap diisi.	1			
3.	Pelan Susunatur Bersaiz A3 lengkap berwarna.	10			
4.	Salinan Resit Bayaran	1			

2) JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MPKS - (JPP)					
BIL.	DOKUMEN	Bilangan Dokumen	SEMAKAN		CATATAN
			Pemohon	Kaunter	
1.	Surat Permohonan Rasmi dari Pemohon dialamatkan kepada Jabatan Perancangan Pembangunan, MDKS.	1			
2.	Pelan Susunatur Bersaiz A1 lengkap berwarna.	2			
3.	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP)	1			

B) KEPERLUAN DOKUMEN YANG PERLU DIKEMUKAKAN DI DALAM SISTEM OSC 3.0 PLUS MENGIKUT AGENSI TEKNIKAL

Sila Tandakan (✓) Ada / (X) Tiada / (TB) Tidak Berkaitan di ruang berkenaan.

BIL.	DOKUMEN	KM (KECIL)	KM (SEDERHANA)	KM (BESAR)	SEMAKAN	
					PEMOHON	OSC
A. SEMUA AGENSI / JABATAN TEKNIKAL						
1.	Surat Permohonan Rasmi dari Pemohon dialamatkan kepada semua Agensi & Jabatan Teknikal	✓	✓	✓		
2.	Salinan Geran/Hakmilik Tanah.	✓	✓	✓		
3.	Salinan Carian Rasmi Terkini. (Sah laku untuk tempoh 6 bulan).	✓	✓	✓		
4.	Salinan Resit Cukai Tanah Terkini.	✓	✓	✓		
5.	Salinan Resit Cukai Taksiran/Pintu Terkini.	✓	✓	✓		
6.	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP). (Format perlu mematuhi Manual Penyediaan LCP)	✓	✓	✓		
7.	Pelan Susunatur yang mengandungi Pelan Kunci & Pelan Lokasi Bersaiz A1 lengkap berwarna. (Ditandatangani oleh Perunding Perancang Bandar Berdaftar (Cop Hidup) dan Pemilik / Pemaju Tanah di Setiap Pelan) (Mengikut Format Pelan di LAMPIRAN A & D).	✓	✓	✓		
8.	Pelan Ukur yang menunjukkan garisan kontur (Ditandatangani dan Dicop oleh Jurukur Berlesen)	✓	✓	✓		
9.	Surat Pengesahan Hak Lalulalang daripada Pejabat Tanah jika tapak cadangan tidak mempunyai jalan masuk yang sah. (Sekiranya tiada, perlu mohon di Pejabat Tanah)	✓	✓	✓		
B. JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MPKS						
1.	Borang A – Kaedah-kaedah Pengawalan Perancang Am (KPPA) lengkap diisi dan ditandatangani serta Cop oleh Perunding Perancang Bandar berdaftar. (Borang : MDKS / OSC 3.0 / Borang A (KM)	✓	✓	✓		
2.	Borang Maklumat 'Growth Development Cost' (GDC) dan 'Growth Development Value' (GDV). (Borang : MPKS / ISO / 03)	✓	✓	✓		
3.	Borang Kiraan Fi (Borang : MPKS / ISO / 03)	✓	✓	✓		
4.	Salinan Surat Pelantikan Perunding Perancang Bandar.	✓	✓	✓		
5.	Salinan Sijil Ahli Korporat (MIP) & Sijil Ahli Perancang Bandar Malaysia (Lembaga Perancang Bandar Berdaftar terkini) dan Salinan Resit Bayaran.	✓	✓	✓		

BIL.	DOKUMEN	KM (KECIL)	KM (SEDERHANA)	KM (BESAR)	SEMAKAN	
					PEMOHON	OSC
6.	Salinan Profail Syarikat dan Borang 24 & 49 Pendaftaran Syarikat Disahkan. <i>(Jika berkaitan)</i>	√	√	√		
7.	Surat Wakil Kuasa “Power Of Attorney” Perjanjian Jual Beli dan Profil Syarikat / Perjanjian Sewa / Salinan Kad Pengenalan Pemilik. <i>(Jika Berkaitan)</i>	√	√	√		
8.	Pelan Akui <i>(CP Plan-Dari JUPEAM)</i> menunjukkan lot berkenaan dan lot-lot sekeliling.	√	√	√		
9.	Surat Ulasan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) bagi permohonan perumahan yang melebihi 5 ekar dan pembangunan berstrata. <i>(Jika berkaitan).</i>	√	√	√		
10.	Surat Kebenaran Jawatankuasa Kawasan Sensitif Alam Sekitar (JKSAS) bagi pembangunan yang melibatkan Kelas III dan IV. <i>(Jika Berkaitan)</i>	√	√	√		
11.	CD softcopy yang mengandungi : i. Pelan Susunatur dalam format dwg. <i>(AutoCAD ver. 2008 – 2015)</i> ii. Slide Presentation dalam format Power Point (PDF) <i>(Minima 5 slide yang mengandungi Pelan Tapak, Pelan Lokasi, Pelan Foto Udara, Pelan Zoning, Pelan Susunatur, gambar tapak & gambar sekitar)</i>	√	√	√		
C. JABATAN KEJURUTERAAN, MPKS						
1.	Laporan Penilaian Kesan Lalulintas (TIA) selaras keperluan JKR. <i>(Bagi Industri / Perniagaan yang keluasan lantai > 45,000 kp (4200mp / 200 unit kediaman).</i>	X	√	√		
D. JABATAN PENILAIAN & PENGURUSAN HARTA, MPKS						
1.	Laporan Penilaian yang disediakan oleh Jurunilai Berdaftar. <i>(Bagi tujuan kiraan Caj Pemajuan)</i> <i>Jenis-jenis pembangunan yang dikenakan Caj Pemajuan adalah seperti berikut :-</i> i. <i>Perubahan Penggunaan Tanah.</i> ii. <i>Perubahan Ketumpatan (Kepadatan atau Densiti).</i> iii. <i>Perubahan Luas Lantai.</i> <i>(Format Laporan Penilaian boleh dirujuk di Lampiran C.)</i> Jika Berkaitan	√	√	√		
2.	Borang Maklumat ‘Growth Development Cost’ (GDC) dan ‘Growth Development Value’ (GDV) . <i>(Borang : MPKS / ISO / 03)</i>	√	√	√		
E. PLANMalaysia Selangor (JABATAN PERANCANGAN BANDAR & DESA)						
1.	PENILAIAN IMPAK SOSIAL (SIA) • Surat Kelulusan SIA bagi pemajuan di bawah Subseksyen 20B(1) dan 20B (2) Akta 1972 (Rujuk Tatacara Pemprosesan Laporan Penilaian Impak Sosial (SIA) Di Peringkat Negeri Selangor Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) (Pindaan) 2017 (Akta A1522) – Edisi 1 April 2019	X	√	√		
2.	SURAT KELULUSAN JK KSAS NEGERI. <i>(Jika Berkaitan)</i>	X	√	√		

NOTA PENTING :

Berdasarkan Surat Bil. JPBD/Sel./B1/0745Vol.3(2) bertarikh 9 April 2013.

Kategori Pembangunan yang perlu dirujuk ke JPBD Negeri Selangor adalah seperti berikut :

- i. Skim Perumahan/Bercampur Melebihi 10 ekar.
- ii. Skim Perniagaan Melebihi 2 ekar (Termasuk Kompleks Perniagaan, Kompleks Pejabat, SOHO & Pangsapuri)
- iii. Skim Pembangunan Industri Melebihi 10 ekar atau Melebihi 50 unit Lot Industri.
- iv. Kemudahan Masyarakat dan Kemudahan Awam termasuk Universiti Swasta, Hospital Swasta, Padang Golf Swasta dan lain-lain yang berkaitan.
- v. Tapak Cadangan bersempadan dengan kawasan PBT yang lain.
- vi. Pembangunan yang terlibat dengan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS).
- vii. Pembangunan Bandar Baru bagi penduduk melebihi 10 ribu orang atau kawasan melebihi 100 hektar.
- viii. Pembangunan Infrastruktur Utama Negara seperti Lapangan Terbang, Pelabuhan Laut, Landasan Keretapi, Lebuhraya, Empangan, Stesyen Jana Kuasa, Tapak Pembuangan Sisa Toksik dan sebagainya.

Catatan :

- 1) Kategori ini terpakai bagi cadangan untuk mendirikan bangunan atas mana-mana tanah yang telah dikategorikan 'sebagai bangunan' tetapi Kebenaran Merancang untuk Pemajuan belum diberikan.
- 2) Kebenaran Merancang ini terpakai bagi kerja-kerja perihal tanah yang melibatkan Pecah Bahagian, Pecah Sempadan dan Cantuman Tanah sama ada untuk pemajuan ataupun sekadar untuk perubahan pemilikan.
- 3) Tajuk Pelan, LCP dan surat permohonan mestilah sama mengikut butir-butir hakmilik dan mengikut tajuk Kebenaran Merancang yang sebenarnya.

BIL.	DOKUMEN	KM (KECIL)	KM (SEDERHANA)	KM (BESAR)	SEMAKAN	
					PEMOHON	OSC
F. JABATAN ALAM SEKITAR (JAS)						
1.	SURAT KELULUSAN EIA. Rujuk EESIM. (Bagi keluasan kawasan yang melebihi 50 hektar/124 ekar)	X	√	√		
2.	Ulasan Penilaian Awal Tapak (PAT form) daripada Jabatan Alam Sekitar.	√	√	√		
G. PEJABAT DAERAH / TANAH (PTD)						
1.	Surat Wakil Kuasa "Power Of Attorney" Perjanjian Jual Beli dan Profil Syarikat / Perjanjian Sewa / Salinan Kad Pengenalan Pemilik. Sekiranya pemohon bukan pemilik.	√	√	√		
2.	Borang Perihal Tanah	√	√	√		
H. JABATAN PENGAIRAN & SALIRAN (JPS)						
1.	Pelan Jajaran (Pelan Jajaran termasuk Rizab Sungai, Parit & Kolam Takungan sediaada dan cadangan).	√	√	√		
2.	Pelan Cadangan Sistem Perparitan Luaran Selaras dengan Kehendak-kehendak MASMA yang disediakan oleh Jurutera Perunding Bertauliah.	√	√	√		
3.	Laporan Pengurusan Air Larian Hujan 'Stormwater Management Report' yang disediakan oleh Jurutera Bertauliah dengan cadangan saliran berdasarkan MASMA.	√	√	√		
I. JABATAN KERJA RAYA (JKR)						
1.	Pelan Analisis Kecerunan dan Laporan Geoteknik. (Bagi kawasan berbukit kelas 3 & 4 sahaja)	√	√	√		
2.	Laporan Nilai Kesan Lalulintas (TIA). (Bagi keluasan lantai > 45,000kp(4200mp) / 200 unit kediaman)	√	√	√		
3.	Laporan 'Road Safety Audit' (RSA) Stage 1 (Pembangunan Baru) & 2 (Pembangunan sediaada). (Bagi kawasan pembangunan menghadap Jalan Persekutuan dan Jalan Utama Negeri)	√	√	√		

Semakan Oleh Pejabat OSC

Nama & Tandatangan Pegawai :

Tarikh :

MAKLUMAN

Senarai semak dokumen adalah selaras dengan Manual OSC 3.0 Plus, Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC) dan Sistem OSC 3.0 Plus yang dilancarkan pada 14 Oktober 2019.

Penerimapakaian Sistem dan Manual OSC 3.0 Plus ini di Majlis Perbandaran Kuala Selangor (MPKS) bagi pemprosesan pelan pemajuan berkuatkuasa 11 Ogos 2020. Sebarang pertanyaan dan penerangan lanjut berhubung manual dan sistem ini boleh dikemukakan kepada :

KETUA PENGARAH,
Jabatan Kerajaan Tempatan,
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan,
Aras 25-29, No. 51, Persiaran Perdana, Presint 4,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62100 PUTRAJAYA

Tel : 03-88915000
Fax : 03-88913090
Email : jkt@kpkt.gov.my

SETIAP PELAN HENDAKLAH MENGANDUNGI PERKARA BERIKUT :-

PERKARA	CATATAN
Mematuhi FORMAT PELAN seperti contoh di LAMPIRAN C (Pelan hendaklah dilipat dalam saiz A4)	
A. RUANG PETUNJUK	
1) Tanda Arah Utara Dan Kiblat	
2) Tajuk Cadangan Pemajuan	
3) Jadual Pecahan Gunatanah hendaklah mengandungi butiran berikut :-	
a. Pecahan Jenis Gunatanah mengikut warna piawaian	
b. Bilangan unit / Ukuran / saiz	
c. Keluasan dalam ukuran ekar	
d. Peratus Keluasan	
e. Jumlah Kecil dan Jumlah Keseluruhan	
1) Ruang Untuk Nama, Alamat, Cop dan Tandatangan Perunding Perancang Bandar Berdaftar.	
2) Ruang untuk Nama, Alamat dan Tandatangan Pemaju.	
3) Ruang untuk Nama, Alamat dan Tandatangan Pemilik Tanah.	
4) Ruang untuk Cop Kelulusan Majlis Daerah Kuala Selangor.	
5) Ruang untuk No. Syit Piawai Negeri Selangor.	
6) Nombor Rujukan Pelan.	
B. PELAN KUNCI	
1) Mengikut Pelan Warta 4141, Skala 1 : 50 000 atau 1 inci : 1 batu	
2) Tapak pemajuan hendaklah ditandakan.	
C. PELAN LOKASI	
1) Mengikut Pelan Kadaster (Syit Piawai Negeri Selangor) dengan skala 1 : 1 250 (1 inci : 16 rantai) atau 1 : 2 500 (1 inci : 32 rantai).	
2) Tapak Cadangan hendaklah ditandakan.	
3) Pelan lokasi hendaklah meliputi lingkungan 5 km daripada tapak Cadangan	
4) Catatkan Nombor Lot , Lot-Lot Besebelahan dan Nama-nama Jalan disekitar tapak cadangan.	
D. PELAN SUSUNATUR	
1) Skala 1:750 (1 inci : 1 rantai) atau yang bersesuaian mengikut keluasan tapak cadangan	
2) Semua ukuran dalam Skala Metrik.	
3) Batu sempadan sedia ada / tanda-tanda sempadan	
4) Mengandungi titik koordinat sebenar sempadan tapak daripada JUPEM.	
5) Ukuran / Nombor Lot / Dimensi Lot-Lot / Keluasan Lot	
6) Kedudukan pepenjuru, persilangan dan lebar jalan yang dicadangkan.	
7) Mematuhi pelan pembangunan yang telah diluluskan oleh Majlis Daerah Kuala Selangor.	
8) Unjuran 'Cassini Projection'.	

FORMAT LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN (LCP) :-

PERKARA	CATATAN
Sila Rujuk MANUAL LAPORAN CADANGAN PEMAJUAN (Edisi Kedua) dari Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia. (JPBD Semenanjung Malaysia)	
1) Alamat dan Tandatangan Jururancang Bandar Bertauliah	
2) Pengesahan dengan Cop Hidup	
3) Bahagian A (Laporan Perancangan) <ul style="list-style-type: none"> a) Tujuan b) Latarbelakang c) Perihal Tapak d) Lokasi dan persekitaran e) Hakmilik tanah dan sekatan ke atas tanah 	
4) Analisis keadaan semasa <ul style="list-style-type: none"> a) Keadaan tapak dan sekitar b) Saliran semulajadi c) Akses dan lalulintas d) Kualiti alam sekitar e) Keadaan sosio-ekonomi tapak dan sekitar f) Keadaan pembangunan tapak dan sekitar g) Pemandangan vista. 	
5) Laporan <i>Social Impact Assessment (SIA)</i>	
6) Potensi Dan Halangan <ul style="list-style-type: none"> a) Ciri-ciri fizikal b) Pembangunan ekonomi c) Pembangunan social d) Pemandangan dan vista serta warisan 	
7) Dasar dan Garis Panduan <ul style="list-style-type: none"> a) RS dan RT b) Garis panduan dan piawaian Perancangan c) Dasar-dasar negeri 	
8) Cadangan Pembangunan <ul style="list-style-type: none"> a) Matlamat, objektif dan strategi b) Konsep pembangunan dan justifikasi pembangunan c) Jadual gunatanah d) Jadual perkiraan perancangan : e) Nisbah plot f) Kawasan 'plinth' g) Tempat letak kenderaan 	
9) Ketinggian bangunan	
10) Jenis dan keluasan lantai bangunan Perihal tanah	
11) Pelan susunatur bersaiz A3 yang ditandatangani oleh Perunding Perancang Bandar Berdaftar.	
12) Perspektif, Pelan pandangan depan, sisi dan belakang bersaiz A3 (Jika berkaitan)	
13) Anggaran Kasar Kos Pembinaan (<i>Growth Development Cost (GDC)</i>) dan Anggaran Kasar Nilai Pembangunan (<i>Growth Development Value (GDV)</i>).	
14) Laporan disediakan dalam saiz A4 – portrait.	

<p>Pelan Kunci & Skala</p>	<p>Pelan Lokasi & Skala</p>	<p>150mm</p>	<p>Arah Utara & Kiblat :</p>
			<p>Tajuk Permohonan :</p>
<p>110mm</p>			<p>Jadual Gunatanah :</p>
			<p>Tandatangan & Nama Pemilik / Pemaju :</p>
<p>Pelan Tapak & Skala</p>			<p>Tandatangan, Nama & Cop Perunding Perancang Bandar :</p>
			<p>No. Rujukan Pelan :</p>
<p>110m</p>			<p>Kelulusan Majlis :</p>
			<p>120mm</p>