



JABATAN PERANCANG BANDAR
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA
Tingkat 11, Menara MPAJ,
Jalan Pandan Utama, Pandan Indah,
55100 Kuala Lumpur.
Tel : 03-42857008
Fax : **03-42857414**
Web : www.mpaj.gov.my

BORANG ExPA

MEI 2023

BORANG PENGESAHAN PENGECEUALIAN KEBENARAN MERANCANG (EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL)-ExPA

Tajuk Pemajuan :

A. Permohonan yang dipohon adalah tertakluk dalam kategori ExPA

(Tandakan (/) di ruang yang berkenaan) :

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | 1. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit rumah kediaman sesebuah/rumah teres/rumah berkembar (tidak melebihi 4 tingkat) |
| ☐ | 2. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit bangunan industri ringan sesebuah (tidak melebihi 1 tingkat/keluasan plot tidak melebihi 1 ekar) |
| ☐ | 3. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata |
| ☐ | 4. Pengubahan untuk menaik taraf dan membaikpulih fasad bangunan |
| ☐ | 5. Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti / kemudahan awam (tanah milik MPAJ) |
| ☐ | 6. Struktur sementara (khemah/kanopi/kabin/kontena/struktur kayu atau besi tidak berdinding dan terbuka) di atas tanah persendirian |
| ☐ | 7. Pengubahan suatu bangunan / struktur sedia ada di dalam tanah kerajaan |

B. DOKUMEN SOKONGAN YANG DIKEMUKAKAN :

BIL	PERKARA	ADA	TIADA	CATATAN
1.	2 salinan Surat hakmilik tanah (geran)			
2.	4 salinan Pelan susunatur/pelan tapak (disediakan oleh Akitek @ Pelukis Pelan Berdaftar)			
3.	2 salinan Pelan Akui (Certified Plan/CP)			
4.	2 salinan Pelan Ukur			
5.	Maklumat ringkas mengandungi :			
	a) Bilangan tingkat/ketinggian			
	b) Anjakan bangunan			
	c) Luas tanah			
	d) Jalan keluar masuk			
	e) Tempat Letak Kenderaan (Sekiranya berkaitan)			
	f) Plinth Area (Sekiranya berkaitan)			
6.	Gambar semasa @ terkini tapak beserta tarikh			

C. PERAKUAN PEMATUHAN OLEH PEMOHON

Sila tandakan (/) di mana berkaitan :

Kami memperakui bahawa permohonan ini telah mematuhi ciri-ciri seperti berikut :

BIL	KATEGORI	PEMATUHAN CIRI-CIRI	SEMAKAN PEMOHON	DISAHKAN JPB
1.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit rumah sesebuah/rumah teres/rumah berkembar	A. Mempunyai Kelulusan Pelan Susun Atur Terdahulu		
		a) Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang		
		b) Selaras dengan pelan susun atur yang diluluskan		
		c) Memiliki surat hak milik yang sah		
		d) Ketinggian rumah sesebuah/rumah teres/rumah berkembar tersebut tidak melebihi 4 tingkat		
	Rumah berkembar - 7 kaki dari sempadan belakang	e) Urusan perihal tanah telah selesai seperti tukar syarat, pecah bahagian, cantuman dan permohonan hak milik muktamad telah dikemukakan ke Pejabat Tanah Daerah (bukti penerimaan)		
		f) Penambahan tingkat bagi rumah teres/rumah berkembar dibenarkan hanya 1 tingkat daripada bilangan tingkat asal/sedia ada		
		g) Perlu mengemukakan Surat Persetujuan daripada pemilik rumah bersebelahan bagi rumah teres/rumah berkembar kerana berkongsi dinding		
		h) Perbezaan aras tanah tidak melebihi 1.5 meter dan melibatkan kerja kerja korekan / penambahan tanah.		
		i) Tidak melibatkan tanah di dalam kelas kecerunan 3 dan 4 atau salah satu daripadanya.		

		B. Sekiranya Tiada Kebenaran Merancang Pelan Susun Atur	
		a) Terletak di dalam zon perumahan di dalam RT MPAJ (Pengubahan 2) 2020	
		b) Tidak terletak di dalam kawasan warisan	
		c) Tidak terletak di dalam Kawasan Sensitif Alam Sekitar	
		d) Syarat nyata tanah adalah kediaman	
		e) Memiliki suratan hak milik yang sah	
		f) Telah ada jalan masuk/akses ke tapak	
		g) Urusan perihal tanah telah selesai seperti tukar syarat, pecah bahagian, cantuman dan permohonan hak milik muktamad telah dikemukakan ke Pejabat Tanah Daerah (bukti penerimaan)	
		h) Tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak	
		i) Perbezaan aras tanah tidak melebihi 1.5 meter dan tidak melibatkan kerja kerja korekan / penambakan tanah	
		j) Tidak melibatkan pembinaan aras bawah tanah dan separa bawah tanah	
		k) Tidak melibatkan kerja dan pembinaan tembok penahan	
		l) Tidak melibatkan kerja kerja pembinaan kemudahan infrastruktur seperti longkang dan jalan	
		m) Ketinggian rumah sesebuah/rumah teres/rumah berkembar tersebut tidak melebihi 4 tingkat	
		n) Tidak melibatkan tanah di dalam kelas kecerunan 3 dan 4 atau salah satu daripadanya.	
2.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan satu unit bangunan industri sesebuah	a) Pemajuan adalah industri ringan mengikut klasifikasi Guidelines For Siting and Zoning of Industries, Jabatan Alam Sekitar (JAS)	
		b) Plot pemajuan tidak melebihi 1 ekar	
		c) Ketinggian bangunan industri ringan sesebuah tidak melebihi 1 tingkat	
		d) Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang	
		e) Selaras dengan dengan pelan susun atur yang diluluskan	
		f) Jalan masuk dan sistem perparitan telah dibina	
		g) Bekalan air dan elektrik telah tersedia untuk disambung	
		h) Tidak melibatkan kerja-kerja pemotongan bukit dan penambunan tanah (cut and fill) kecuali kerja pembersihan tapak	

		i) Bagi pendirian semula atau pengubahan : i. Tambahan ruang lantai bangunan industri tidak melebihi 500 kaki persegi ii. Tidak melibatkan tambahan ketinggian bangunan		
3.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan harta bersama dalam kawasan perumahan strata	a) Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang b) Pembangunan tidak mengubah jalan masuk dan infrastruktur tapak sedia ada c) Pengubahan dalam lingkungan tapak yang diluluskan d) Mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal e) Pengubahsuaian melibatkan penambahan ruang lantai, tidak termasuk tambahan ketinggian f) Mendapat pengesahan JMB atas persetujuan pemunya petak dalam skim strata (sertakan surat pengesahan berkenaan)		
4.	Pengubahan untuk menaik taraf dan membaik pulih fasad bangunan	a) Bangunan tidak ditetapkan sebagai bangunan warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan (Akta 645) b) Bangunan bukan bangunan warisan yang perlu dikekalkan mengikut RT MPAJ (Pengubahan 2) 2020 c) Bangunan tidak tertakluk kepada inventori bangunan oleh pihak Majlis yang perlu dikekalkan d) Bangunan tidak ditetapkan oleh pihak Majlis sebagai bangunan yang memerlukan kawalan fasad e) Tidak melibatkan pengubahan struktur bangunan		
5.	Pendirian, perobohan, pendirian semula atau pengubahan suatu bangunan utiliti / kemudahan awam	a) Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang b) Bagi pengubahan atau pendirian semula, tidak melibatkan penambahan bebanan tahap keupayaan utiliti dan tidak memerlukan tambahan zon penampakan c) Tanah telah diberi hakmilik ke atas penyedia perkhidmatan (service provider) dan syarat nyata tanah adalah untuk kegunaan utiliti tersebut. d) Selaras dengan pewartaan (no warta) dan zon gunatanah di dalam RT MPAJ (Pengubahan 2) 2020		
6.	Struktur sementara (khemah / kanopi / kabin / kontena / struktur kayu/ besi tidak berdinding	a) Aktiviti dipohon selaras dengan syarat nyata tanah b) Aktiviti dipohon selaras dengan zon gunatanah di dalam RT MPAJ(Pengubahan 2) 2020		

	dan terbuka) di atas tanah milik persendirian	c) Binaan berstruktur sementara (khemah/kanopi/kabin/kontena/ struktur kayu atau besi tidak berdinding dan terbuka)		
7.	Pengubahan suatu bangunan / struktur di dalam tanah kerajaan sedia ada	a) Selaras dengan syarat-syarat kebenaran merancang		
		b) Selaras dengan pelan susun atur yang diluluskan		
		c) Pembangunan tidak mengubah jalan masuk dan infrastruktur tapak sedia ada		
		d) Pengubahan dalam lingkungan tapak yang diluluskan		
		e) Mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal		

D. PERAKUAN PEMATUHAN OLEH PEMOHON

Adalah disahkan bahawa perkara di atas adalah benar dan bahawa kami menerima tanggungjawab sepenuhnya ke atas maklumat yang dikemukakan berkaitan pembangunan yang dicadangkan.

Nama : No. K/P:	Tandatangan / Cop Pemohon (Perunding/Pemilik tanah/bangunan)
Alamat : No.Tel : No. Faks : E-mel :	

E. ULASAN JABATAN PERANCANG BANDAR, MPAJ

No. Rujukan Pelan :

ASPEK PERANCANGAN

1.	KEPERLUAN ANJAKAN BANGUNAN & KETINGGIAN YANG DIBENARKAN			CATATAN
	Saiz Tapak			
	≥ 3500 kp	≤ 3500 kp – 2500 kp	≤ 2500 kp	
	Hadapan – 20 kaki	Hadapan – 15 kaki	Hadapan – 15 kaki	
	Belakang – 10 kaki	Belakang – 6.5 kaki	Belakang – 5 kaki	
	Sisi – 10 kaki	Sisi – 6.5 kaki	Sisi – 5 kaki	
	Bil tingkat - 4 tgkt	Bil tingkat - 3 tgkt	Bil tingkat - 2 tgkt	
	Ketinggian – 55 kaki	Ketinggian – 40 kaki	Ketinggian – 30 kaki	

ASPEK KEJURUTERAAN

2.	KEPERLUAN ON SITE DETENTION POND (OSD)						CATATAN
Saiz Tapak		Kapasiti Diperlukan (m ³)	Anggaran Saiz OSD Diperlukan	Diameter 'outlet' Utama (mm)	Diameter 'outlet' Kedua (mm)		
mp	kp						
<500	<5382	20.7	(L)5m x (W)4.5m x (D)1m = 22.5m ³	150	50		
500 - 1000	5382 - 10,764	41.5	(L)8m x (W)5.5m x (D)1m = 44m ³	150	50		
1001- 1500	>10,775 - 16,146	62.9	(L)10m x (W)6.5m x (D)1m = 65m ³	150	50		

3.	KEBUK SAMPAH / REFUSE CHAMBER
A.	Menyediakan dan melabelkan di dalam pelan kebuk sampah jenis ' Two Wheeled Bin ' bersaiz 120 liter bagi rumah kediaman sesebuah.
B.	Lokasi kebuk sampah bagi rumah berangkai atau banglo hendaklah disediakan di bahagian hadapan premis kediaman bagi memudahkan kerja kerja kutipan sampah dilaksanakan.

4.	LANDSKAP
	Perlu mendapatkan sokongan Jabatan Belia, Masyarakat dan Landskap sebelum kelulusan pelan bangunan

.....
Nama, Tandatangan & Cop Pegawai
Jabatan Perancang Bandar

Tarikh :

PERINGATAN:

1. PELAN YANG DIKEMUKAKAN SEMASA PERMOHONAN PELAN BANGUNAN HENDAKLAH **SAMA / SELARAS** DENGAN PELAN YANG TELAH **DISAHKAN @ DICOP** OLEH JABATAN PERANCANG.