



مجلس بنديا شاه عالم

MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

Wisma MBSA, Persiaran Perbandaran,
40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.



Ruj. Tuan : RSPC/4091/KM/MBSA_0305.2119
Ruj. Kami : MBSA/OSC/KM(DO)/SEK.U6/0155/2021
ID Projek : MBSA-KM20210822-003
Tarikh : 10 September 2021
2 Safar 1443 H

Pengurus,
RSPlan Consult Sdn. Bhd.,
No.40-2, Jalan USJ 1/1C,
Subang Mewah,
47500 Subang Jaya,
SELANGOR DARUL EHSAN.

No. Tel : 03-8024 0377
No. Faks : 03-8023 7933

MAKLUMAN KEPUTUSAN

Tuan/Puan,

PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG PENDIRIAN BANGUNAN BAGI CADANGAN MEMBINA LOJI PEMBANCUH KONKRIT SEMENTARA DI ATAS SEBAHAGIAN LOT 85722, JALAN BETA U6/21A, SEKSYEN U6, MUKIM SUNGAI BULOH, DAERAH PETALING, 40150 SHAH ALAM, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK TETUAN NPO BUILDERS SDN. BHD. DAN EVERMIX CONCRETE SDN. BHD.

- Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat Bilangan 12 Tahun 2021 (12/2021) : 9 September 2021
- Kelulusan Kebenaran Merancang Pelan Pendirian Bangunan
- No. Fail : MBSA/PRG/KP/600-3/SEK:U6/0178/2021

Dengan segala hormatnya saya di arah merujuk perkara di atas.

2. Adalah dimaklumkan bahawa **Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat Bilangan 12 Tahun 2021 (12/2021)** yang bersidang pada **9 September 2021** telah memutuskan permohonan tuan/puan bagi cadangan di atas seperti berikut:

Lulus dengan pindaan pelan:

1. Laporan Cadangan Pemajuan

Merujuk Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia bagi penyediaan **LCP 1A – KEBENARAN MERANCANG PENDIRIAN BANGUNAN**

Memasukkan Ringkasan LCP di muka hadapan dan menjelaskan serta melengkapkan di bahagian penerangan yang berkaitan.

a) Konsep dan Justifikasi

i. Tujuan
Mematuhi

ii. Latarbelakang
Mematuhi

...8/-
selangor
Tel : 03-5510 5133
Faks : 03-5510 8010
Portal Rasmi : www.mbsa.gov.my
E-mel : mbsa@mbsa.gov.my

- iii. **Konsep dan Justifikasi**
Mematuhi

- b) **Pelan lokasi dan Pelan Tapak**
 - i. **Pelan Lokasi**
Mematuhi

 - ii. **Pelan Tapak**
Mematuhi

- c) **Butir-Butir Hak Milik Tanah/Bangunan Dan Sekatan**
Mematuhi

- d) **Analisis Keadaan Semasa Tapak**
 - i. **Perihal Tanah**
 - a. **Gunatanah Semasa**
Mematuhi

 - b. **Profil Topografi**
Mematuhi

 - c. **Geologi**
Mematuhi

 - d. **Saliran dan Perparitan**
Mematuhi

 - ii. **Pokok dan Tumbuh-tumbuhan**
Mematuhi

 - iii. **Butir-Butir Bangunan**
Mematuhi

 - iv. **Infrastruktur, Utiliti dan Kemudahan Awam**
 - a. **Infrastruktur : jaringan jalanraya dan jaringan rel**
Mematuhi

 - b. **Utiliti : sistem bekalan air, bekalan elektrik, telekomunikasi, pembedungan dan gas**
Mematuhi

 - v. **Kemudahan Awam**
Mematuhi

 - vi. **Potensi dan halangan**
 - a. **Potensi**
Mematuhi

 - b. **Halangan**
Mematuhi

- e) **Cadangan Pemajuan**
 - i. **Pelan Pendirian Bangunan**
Mematuhi

- ii. **Analisis Cadangan Pemajuan**
 - a. **Analisis Cadangan Gunatanah**
 - i) **Kawalan Ketinggian**
Mematuhi
 - ii) **Nisbah Plot**
Mematuhi
 - iii) **Kawasan Plinth**
Mematuhi
 - b. **Langkah Pelaksanaan**
Mematuhi
 - iii. **Konsep Rekabentuk**
Mematuhi
 - iv. **Aksesibiliti dan sirkulasi**
Mematuhi
 - v. **Saliran dan Perparitan**
Mematuhi
 - vi. **Utiliti**
 - a. **Bekalan elektrik**
Mematuhi
 - b. **Bekalan air**
Mematuhi
 - c. **Sistem Pembedungan**
Mematuhi
 - d. **Sistem Telekomunikasi**
Mematuhi
 - vii. **Cadangan Landskap**
Mematuhi
- f) **Impak Cadangan Pemajuan**
 - i. **Impak Fizikal**
Mematuhi
 - ii. **Impak Ekonomi**
Mematuhi
 - iii. **Impak Infrastruktur / utiliti**
Mematuhi
 - iv. **Impak Sosial**
Mematuhi
 - v. **Impak Alam Sekitar**
Mematuhi
 - g) **Pematuhan Dasar dan Garis panduan**
 - i. **Pematuhan kepada Dasar –Dasar Rancangan Struktur**
Mematuhi

ii. Pematuhan kepada Rancangan Tempatan

Mematuhi

iii. Pematuhan Kepada perkara-perkara teknikal lain

Mematuhi

iv. Pematuhan kepada Dasar-Dasar Kerajaan berkaitan perancangan dan pembangunan

Mematuhi

h) INISIATIF KHAS

Tidak berkaitan

2. Tempoh Kelulusan

Kebenaran Merancang hanya untuk tempoh 5 tahun sahaja.

3. Kedudukan tapak

Sebahagian Lot 85722, Jalan Beta U6/21A, Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Seksyen U6, Shah Alam.

4. Jalan Keluar Masuk

Jalan keluar masuk adalah melalui Jalan Beta U6/21A, Seksyen U6, Shah Alam.

5. Nisbah Plot

Nisbah plot yang dibenarkan adalah tidak melebihi 1:4 (Nisbah plot yang dicadangkan adalah 1 : 0.09)

6. Peratusan Banir DindingPeratusan banir dinding (*Plinth Area*) yang dibenarkan hendaklah tidak melebihi 60% daripada keluasan tapak (Peratusan banir dinding yang disediakan untuk pembangunan ini adalah 9.36%).**7. Tempat letak kenderaan**

Menyediakan tempat letak kenderaan seperti berikut:-

Perkara	Diperlukan	Disediakan	Catatan
Tempat Letak Kereta	4	4	Mematuhi
Tempat Letak Motosikal	1	4	Mematuhi
Tempat Letak Lori	1	2	Mematuhi

8. Sirkulasi Trafik

Sirkulasi trafik hendaklah ditunjukkan pada pelan tapak secara menyeluruh pada pelan tapak.

9. Kelulusan Permit Bangunan

Mengemukakan pelan bangunan dan mendapatkan Kelulusan Permit Bangunan Sementara dari Jabatan Bangunan, MBSA setelah Kebenaran Merancang diperakukan

10. Kawalan Habuk Dan Debu

Kawasan stock pile hendaklah dilengkapi dengan sprinkler untuk kawalan habuk dan debu.

11. Mematuhi Garis Panduan Jabatan Alam Sekitar

Perlaksanaan operasi loji pembancuh konkrit hendaklah mengikut garis panduan 'Technical Guidance Document On Best Practical Means For The Concrete Batching Industry In Malaysia' yang disediakan oleh Jabatan Alam Sekitar.

12. Sistem Jadual Laluan

Menyediakan sistem jadual laluan keluar masuk kenderaan berat bagi mengelakkan berlakunya kerosakan jalan dan memastikan jalan utama diselenggara dengan baik.

13. Kebersihan Tayar Kenderaan Keluar

Mencuci dan memastikan kebersihan tayar kenderaan yang keluar masuk dari tapak ini.

14. Kawalan Air Buangan Dan Kelodak

Menyediakan dan menyelenggara perangkap kelodak (silt fence) dan kolam perangkap mendap bagi mengawal air buangan dan kelodak sebelum memasuki terus ke parit dan sungai sedia ada.

15. Menyediakan Papantanda Lalulintas

Mengadakan papantanda kawalan lalulintas yang piawai seperti 'AWAS', 'KURANGKAN LAJU', dan 'AWAS JENTERA BERAT KELUAR MASUK DI HADAPAN' yang mencukupi bagi memaklumkan pengguna-pengguna jalanraya mengenai kenderaan / jentera yang keluar masuk dari tapak.

16. Sistem Perparitan

Menyedia dan membuat serahan rezab parit selebar 10 kaki di hadapan tapak dan penyediaannya hendaklah termasuk dalam skop pembangunan ini. Menunjukkan sistem perparitan yang sedia ada dan yang dicadangkan sehingga takat buangan akhir (final discharge).

17. Ketinggian Pembancuh Konkrit

Ketinggian maksima 25.0 meter (dicadangkan 20.04 meter)

18. Ruang Kantin/Pantry

Menyediakan ruang kantin/ pantry seluas 2% daripada keluasan ruang lantai.

19. Pelan Papantanda Nama Kilang di Pintu Masuk

Menyediakan pelan papantanda nama kilang dan alamat di pintu masuk dengan menyatakan syarikat dan aktiviti dengan menggunakan bentuk tulisan jenis "Antique Olive" atau "Universe Condensed" seperti rekabentuk ditunjukkan di dalam pelan tapak

Loji Pembancuh Konkrit
Evermix Concrete Sdn. Bhd.
Sebahagian Lot 85722, Jalan Beta U6/21A,
Seksyen U6,
40150 Shah Alam,
Selangor Darul Ehsan.

20. Pusat Pembuangan Sampah

Menyediakan 1 pusat pembuangan sampah di tapak cadangan pembangunan.

21. Peraturan Ruang Lantai Pejabat

Peraturan ruang lantai pejabat yang dibenarkan tidak melebihi 30% daripada keluasan ruang lantai kilang. (disediakan 15.31%)

22. Tiang Bendera

Menyediakan tiang bendera sebanyak 3 unit di hadapan pintu masuk utama dengan Bendera Malaysia, Negeri Selangor dan MBSA/ syarikat dikibarkan dan lokasi ditunjukkan di dalam Pelan Tapak.

23. Dicatitkan di atas pelan tapak bahawa :-

- a) Petak letak kereta, motosikal dan lori akan dinomborkan
- b) Tandas dan musollah untuk kegunaan lelaki dan wanita akan dilabelkan mengikut spesifikasi Majlis.
- c) Arah aliran lalulintas akan ditunjukkan di tapak sewaktu pemeriksaan sijil kelayakan menduduki bangunan dijalankan.
- d) Kabel saluran TNB, telekom,
- e) Paip gas dan air hendaklah dipasang di bawah tanah
- f) Parit dan Longkang hendaklah ditutup
- g) Penggunaan Bahasa Malaysia untuk papantanda arah, alamat dan papan kenyataan.

24. Sistem Pengumpulan Dan Penggunaan Semula Air Hujan (SPAH)

Melaksanakan Sistem Pengumpulan dan Penggunaan Semula Air Hujan (SPAH) dalam pembangunan ini berdasarkan Pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS1984) yang telah diluluskan oleh Mesyuarat Negara Bagi Kerajaan Tempatan pada 23hb. Mei, 2011.

25. Reka Bentuk Bandar Selamat (CPTED)

Pembangunan hendaklah mengambilkira kelulusan dan Garispanduan Bandar Selamat melalui panduan pelaksanaan Reka Bentuk Bandar Selamat atau "*Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)*". Pemasangan CCTV di sekitar kawasan pembangunan adalah amat digalakkan.

26. Pendekatan Bandar Rendah Karbon ("Low Carbon City Framework")

Mengambil langkah-langkah dan pendekatan yang perlu bagi memastikan program Bandar Rendah Karbon yang disasarkan akan dicapai.

27. Syarat Jabatan Teknikal Dalaman**27.1 Jabatan Kejuruteraan, MBSA (Online bertarikh 3 September 2021)**

- a. Menjelaskan bayaran cagaran berjumlah RM500,000.00.

27.2 Jabatan Bangunan, MBSA

Mendapatkan sokongan Jabatan Bangunan, MBSA.

28 Jabatan Teknikal Luaran**28.1 Jabatan Kerja Raya**

Mendapatkan ulasan Jabatan Kerja Raya Negeri Selangor.

28.2 Jabatan Pengairan Dan Saliran (Online bertarikh 24 Ogos 2021)

- a. Bersetuju dengan cadangan OSD dengan kapasiti simpanan 128m.padu.
- b. Tidak bersetuju dengan kedalaman 1.0m – saiz OSD 32m(l) x 4m(w) x 1m(d).
- c. Caruman parit dengan kadar RM10,000.00 seekar perlu dikemukakan.
- d. Mematuhi syarat-syarat lain KM.

28.3 Perbadanan Air Selangor Sdn. Bhd (Online bertarikh 25 Ogos 2021)

- a. Ditolak berikutan tidak mematuhi senarai semakan permohonan yang dinyatakan di dalam Borang KM1 (Pindaan 1/2019).

28.4 Indah Water Konsortium Sdn. Bhd. (Online bertarikh 3 September 2021)

- a. Sila kaji samada air kumbahan daripada cadangan pembangunan ini boleh disalurkan ke loji rawatan kumbahan sedia ada dan mengemukakan justifikasi yang jika tidak boleh disalurkan.

- b. Mengemukakan permohonan SWA-LR untuk semakan agensi ini melalui sesawang IWK-eSWAP.

28.5 Jabatan Alam Sekitar Negeri Selangor (Online bertarikh 3 September 2021)

- a. Loji pembancuh konkrit ini hanya untuk beroperasi secara sementara iaitu sehingga 15 September 2022 sahaja.
- b. Pelaksanaan operasi loji pembancuh konkrit ini hendaklah mengikut 'Technical Guidance Document On Best Practical Means For The Concrete Batching Industry In Malaysia' terbitan Jabatan Alam Sekitar.
- c. Laluan lori pengangkut pasir/agregate/simen hendaklah sentiasa dibasahi dengan air bagi mengurangkan masalah pencemaran habuk/debu dan tidak melibatkan laluan di kawasan kediaman dan persekolahan sepanjang tempoh pembinaan.
- d. 'Silt fence' hendaklah disediakan sekeliling sempadan tapak dan kolam perangkap mendap hendaklah dibina bagi mengawal air larian permukaan dan kelodakan sebelum memasuki alur air dan hendaklah dipastikan sentiasa disenggara dan berfungsi dengan baik.
- e. Kemudahan 'wash trough' hendaklah disediakan dan tayar kenderaan yang keluar dari tapak premis hendaklah dipastikan melalui kemudahan ini untuk mengelakkan kekotoran di jalan awam yang dilalui.
- f. Kawasan 'spot pile' hendaklah dilengkapi dengan 'sprinkler' bagi mengawal habuk.
- g. Penggunaan 'conveyor' tertutup hendaklah dilaksanakan semasa kerja-kerja pemindahan bahan mentah ke dalam silo.
- h. Sebarang pengeluaran pencemar udara hendaklah dilengkapi dengan sistem kawalan pencemaran udara yang berupaya mematuhi nilai batas dan standard teknikal yang ditetapkan dalam Peraturan-peraturan Kualiti Alam Sekitar (Udara Bersih), 2014.
- i. Pemberitahuan bertulis apa-apa kemudahan yang mengeluarkan pencemar udara hendaklah dikemukakan ke jabatan ini dalam tempoh 30 hari sebelum kerja-kerja pembinaan/pemasangan dijalankan.
- j. Penghasilan buangan berjadual seperti yang disenaraikan di dalam jaduan pertama, peraturan-peraturan kualiti alam sekeliling (buangan terjadual) 2005 adalah tertakluk kepada peraturan yang dinyatakan dan hendaklah dikendalikan mengikut kehendak peraturan tersebut.
- k. Mengadakan latihan pengurusan buang terjadual sepertimana yang dikehendaki di bawah Peraturan 15, Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Buangan Terjadual) 2005.
- l. Benteng hendaklah dibina di sekeliling tangki-tangki simpanan minyak untuk mengawal sebarang tumpahan dan hendaklah berupaya menampung sekurang-kurangnya 110 peratus kandungan tangki terbesar di dalam benteng berkenaan. Tapak letak tangki hendaklah diperbuat daripada konkrit dan kemudahan untuk mengepam bahan yang tumpah hendaklah disediakan.
- m. Penghadang hendaklah dibina di sempadan tapak cadangan bagi mengawal masalah habuk dan bunyi bising.
- n. Paras bunyi bising di sempadan premis hendaklah dikawal supaya tidak melebihi 70dB(A) Leq pada waktu siang (7.00 pagi – 10.00 mlm) dan 60dB(A) pada waktu malam (10.00 mlm – 7.00 pagi).
- o. Pembakaran terbuka ke atas apa-apa buangan dan sisa pepejal adalah dilarang.
- p. Amalan 'good house keeping' di dalam dan sekitar premis hendaklah diamalkan sepanjang masa.

3. Sehubungan itu, pihak tuan/puan hendaklah mengambil maklum dan mengambil tindakan lanjut dengan mematuhi semua ketetapan di atas **sebelum / pada 10 Oktober 2021** selewat-lewatnya **jam 11.30 pagi** di Kaunter OSC mengikut senarai semak **Permohonan Lengkap** daripada Jabatan Perancangan. Pihak Majlis berhak menolak permohonan tuan/puan sekiranya tiada apa-apa maklumbalas diterima dalam tempoh tersebut.

'Berdasarkan peruntukan subseksyen 19(1), Akta Perancangan Bandar & Desa 1976, (Akta 172), tiada seseorang pun, lain daripada Pihak Berkuasa Tempatan, boleh memula, mengusaha atau menukar apa-apa pemajuan melainkan kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya dibawah Seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah Seksyen 24 (3).'

Sekian, terima kasih.

"SELANGOR MAJU BERSAMA"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

"Khidmat Terbaik"

Saya yang menjalankan amanah,

(FARAH SALWA HAJI MUSTAFA)
Ketua Bahagian Pusat Setempat,
b/p : Datuk Bandar,
MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM.

***nota: surat ini adalah cetakan komputer, tandatangan tidak diperlukan.**

s.k. Pengarah,
Tetuan NPO Builders Sdn. Bhd.,
N-16-01, Penthouse, Level 16,
First Subang, Jalan SS15/4G,
47500 Subang Jaya,
SELANGOR DARUL EHSAN

No. Tel : 03-8022 9999
No. Faks : 03-8022 9888

e.d : Datuk Bandar
Timbalan Datuk Bandar
Pengarah Perancangan