



جابتن قرائچع باندر دان ديسا

JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA

SESI DIALOG BERSAMA QP/ RBD

Taklimat Menghadapkan Permohonan Kebenaran Perancangan

Disampaikan Oleh: Siti Nazibah Binti Ambi

Pen. Pegawai Perancang Bandar Dan Desa, Bahagian Kemajuan Daerah

Tarikh: 14 April 2026



#togetherforbetterBrunei

ISI KANDUNGAN

1

Proses Permohonan Kebenaran Perancangan (KP).

2

Dokumen-dokumen yang perlu dihadapkan secara atas talian menggunakan sistem eKP.



1

Proses Permohonan Kebenaran Perancangan (KP).



PROSES PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN

1. Baharu

2. Tambahan &
Ubahsuai

3. Perubahan
Pelan Yang
Diluluskan

4. Penyelarasan
/Pindaan



1) PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN :

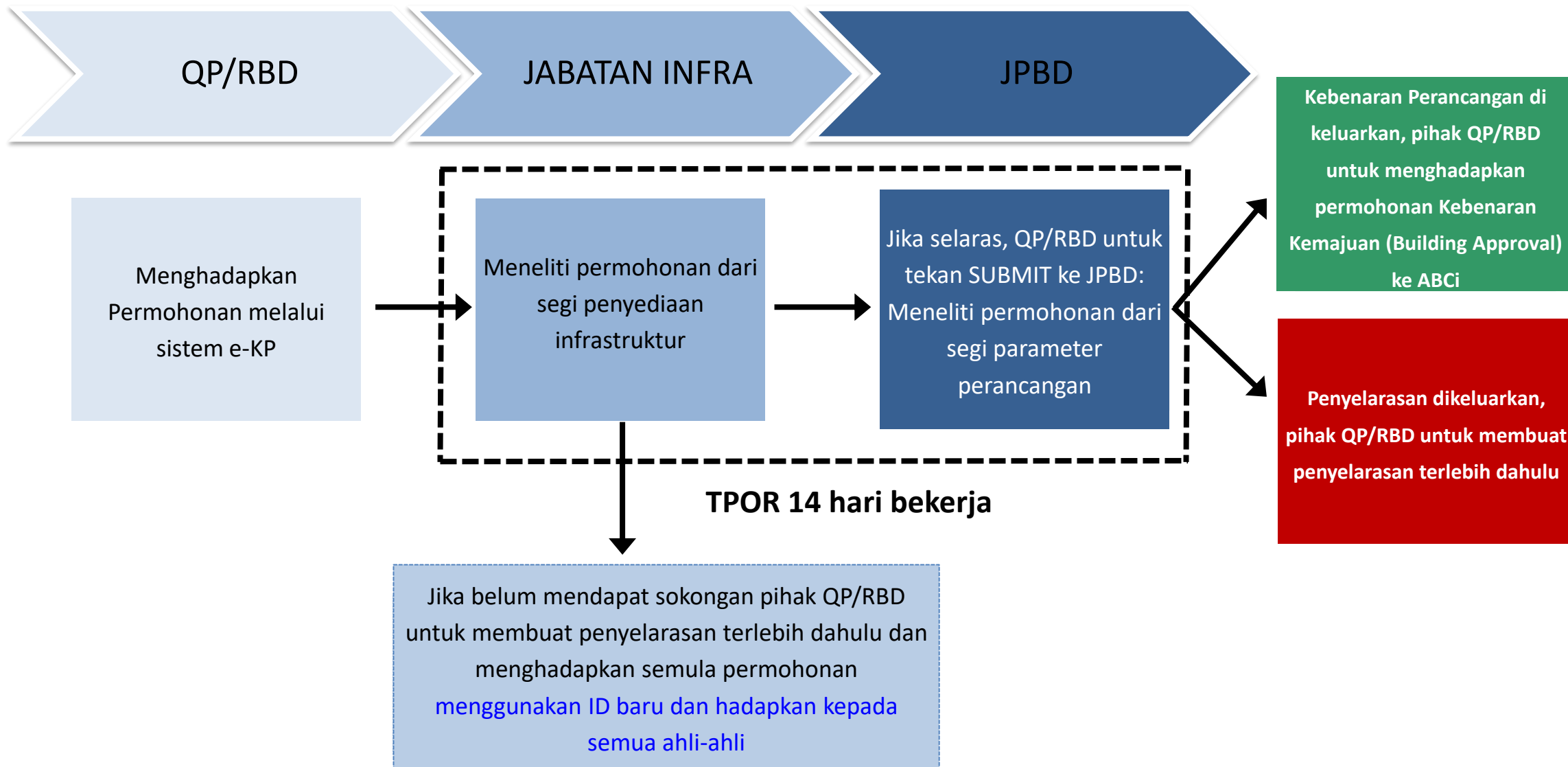
1. Baharu

2. Tambahan
& Ubahsuai

3. Perubahan
Pelan Yang
Diluluskan

4.
Penyelarasan
/Pindaan

Tatacara Mendapatkan Kebenaran Perancangan bagi Cadangan Baru



**PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN PENGESAHAN JABATAN-JABATAN
DAERAH BRUNEI DAN MUARA**

Nota:
/ : Pengesahan diperlukan
X : Tidak perlu pengesahan

	Jenis Permohonan	JABATAN JALAN RAYA (DOR)	BAHAGIAN SALIRAN (CDE)	BAHAGIAN PEMBETUNGAN (SEW)	JABATAN PERKHIDMATAN AIR (DWS)	JABATAN PERKHIDMATAN ELEKTRIK (DES)	JABATAN TANAH (PJT)	JABATAN TANAH (PTK.BM)	JABATAN PENERBANGAN AWAM (DCA)
1.	Membina sebuah rumah berasingan	/	/	/	/	/	X	X	/*
2.	Membina perumahan lebih dari sebuah rumah berasingan dan perniagaan, industri dan lain-lain	/	/	/	/	/	X	X	/*
3.	Kemajuan strata baru dan sedia ada	/	/	/	/	/	/	X	/*
4.	Kemajuan Rumah bagi Tanah LTS	/	/	/	/	/	X	/	/*
5.	Membina lain-lain kemajuan selain perumahan bagi Tanah LTS	/	/	/	/	/	X	/	/*

/* : termasuk Kawasan flight path/mana-mana kemajuan yang mempunyai helipad diluar Kawasan flight path.

**PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN PENGESAHAN JABATAN-JABATAN
DAERAH BELAIT**

Nota:
/ : Pengesahan diperlukan
X : Tidak perlu pengesahan

	Jenis Permohonan	JABATAN JALAN RAYA (DOR)	BAHAGIAN SALIRAN (CDE)	BAHAGIAN PEMBETUNGAN (SEW.KB)	JABATAN PERKHIDMATAN AIR (DWS.KB)	JABATAN PERKHIDMATAN ELEKTRIK (DES)	JABATAN TANAH BELAIT (PJT.BEL)	JABATAN TANAH BELAIT (PTK.BEL)	JABATAN PENERBANGAN AWAM (DCA)
1.	Membina sebuah rumah berasingan	/	/	/	/	/	X	X	/*
2.	Membina perumahan lebih dari sebuah rumah berasingan dan perniagaan, industri dan lain-lain	/	/	/	/	/	X	X	/*
3.	Kemajuan strata baru dan sedia ada	/	/	/	/	/	/	X	/*
4.	Kemajuan Rumah bagi Tanah LTS	/	/	/	/	/	X	/	/*
5.	Membina lain-lain kemajuan selain perumahan bagi Tanah LTS	/	/	/	/	/	X	/	/*

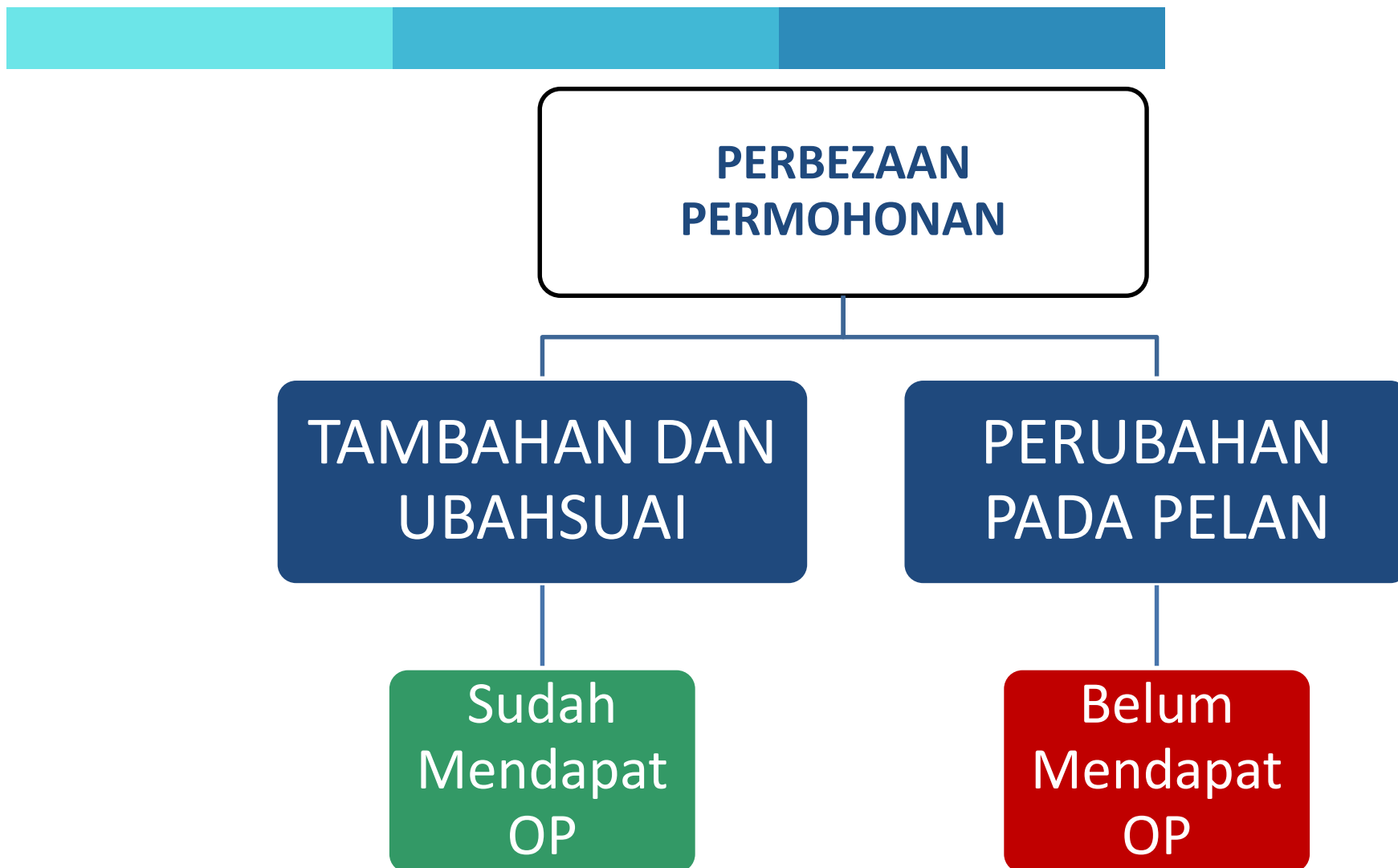
1) PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN :

1. Baharu

2. Tambahan
& Ubahsuai

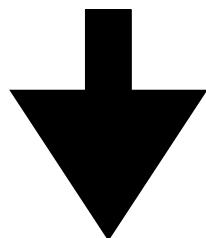
3. Perubahan
Pelan Yang
Diluluskan

4.
Penyelarasan
/Pindaan



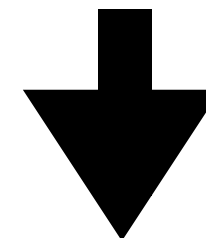
PERMOHONAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI (SUDAH MENDAPAT OP)

Tambahan dan Ubahsuai yang melibatkan parameter perancangan



Dihadapkan ke JPBD terlebih dahulu

Tambahan dan Ubahsuai yang tidak melibatkan parameter perancangan



Dihadapkan ke ABCi terus melalui OneBiz

Bagi Tambahan dan Ubahsuai QP hendaklah menghadapkan pelan dan perkiraan yang menunjukkan keluasan yang pernah diluluskan/asal dan keluasan tambahan. Nisbah Plot dan Liputan Plot untuk dikemaskinikan bagi keseluruhan kemajuan di atas Lot yang dipohonkan.

Bagi Cadangan Tambahan dan Ubahsuai, pihak QP hendaklah menandakan dalam pelan seperti berikut:



Bangunan sedia ada untuk dikekalkan

BIRU



Cadangan Tambahan atau bangunan baru

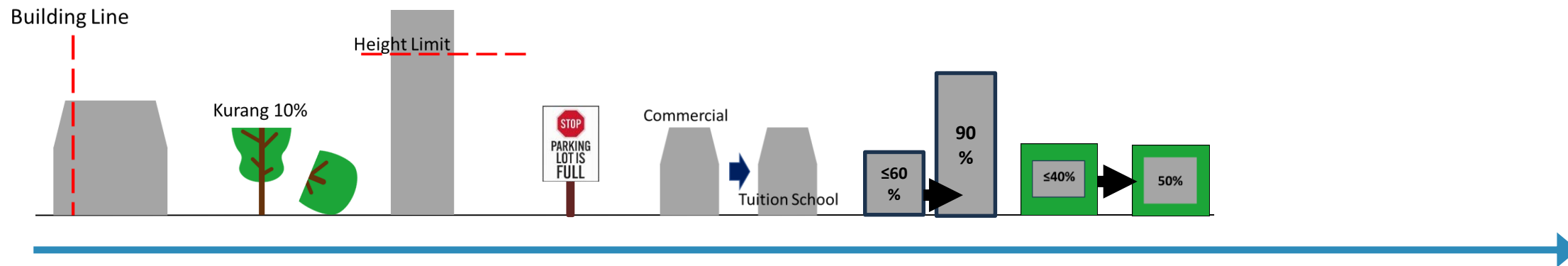
MERAH



Cadangan Untuk diroboh

KUNING

PERMOHONAN TAMBAHAN/UBAHSUAI YANG MEMERLUKAN ULASAN / KEBENARAN PERANCANGAN JPBD



1) PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN :

1. Baharu

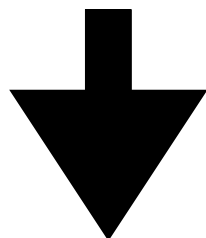
2. Tambahan
& Ubahsuai

3. Perubahan
Pelan Yang
Diluluskan

4.
Penyelarasan
/Pindaan

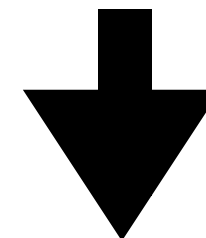
PERMOHONAN PERUBAHAN PELAN (BELUM MENDAPAT OP)

Permohonan Perubahan pada pelan yang **melibatkan** planning parameter



Dihadapkan ke JPBD

Permohonan Perubahan pada pelan yang tidak melibatkan planning parameter



Dihadapkan ke ABCi terus melalui OneBiz

Bagi Perubahan Pelah dimestikan menghadapkan kesemua mukasurat pelan dengan lengkap, termasuk kemajuan yang tidak ada perubahan.

Bagi Cadangan Perubahan Pada Pelan, pihak QP hendaklah menandakan dalam pelan seperti berikut:



Bangunan sedia ada untuk dikekalkan

BIRU



Cadangan Tambahan atau bangunan baru

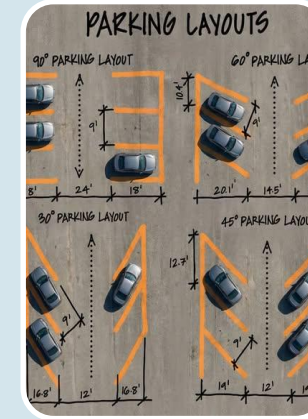
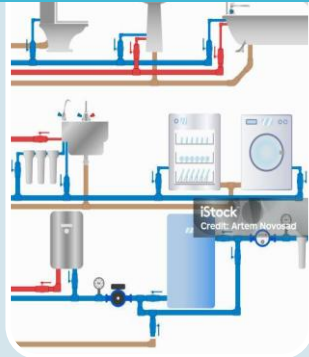
MERAH



Cadangan Untuk diroboh

KUNING

PERMOHONAN PERUBAHAN PADA PELAN YANG BOLEH DIHADAPKAN TERUS KE ABCI



PERUBAHAN PADA BANGUNAN

Contoh:
Kedudukan jendela, pintu, rekabentuk atap

PERUBAHAN DALAMAN

Tidak melibatkan tambahan Keluasan Lantai (TPFA)

Contoh:
Mengubah layout dalaman

PERUBAHAN HANYA MELIBATKAN AGENSI BERKENAAN

Contoh:
Seperti jalan, saliran, longkang tanpa melibatkan perubahan parameter perancangan

TAMBAHAN STRUKTUR TIDAK BERDINDING

Tidak melibatkan had garis bangunan yang dibenarkan dalam Kebenaran Perancangan.

TAMBAHAN PEMBINAAN PAGAR

Tidak melebihi 1.8 m
Tidak mengubah kedudukan batu sempadan
[RPN perlu merujuk Jabatan Kemajuan Perumahan]

PERUBAHAN SUSUN ATUR PETAK KENDERAAN

Tanpa menjejaskan jumlah yang diluluskan di dalam kebenaran dan pelan asal

PERUBAHAN KEDUDUKAN LANSKAP

Tanpa menjejaskan jumlah yang diluluskan di dalam Kebenaran Perancangan dan pelan asal

1) PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN :

1. Baharu

2. Tambahan
& Ubahsuai

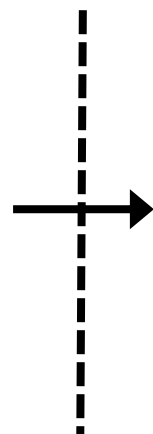
3. Perubahan
Pelan Yang
Diluluskan

4.
Penyelarasan
/Pindaan

TATACARA MENDAPATKAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PINDAAN



Menghadapkan Permohonan



Meneliti permohonan dari segi penyediaan infrastruktur



Jika belum mendapat sokongan pihak QP/RBD untuk membuat penyelarasan terlebih dahulu dan menghadapkan semula permohonan menggunakan **ID baru dan hadapkan kepada semua ahli-ahli**

CONTOH
 PERMOHONAN MEMBINA SEBUAH RUMAH BERASINGAN 2 TINGKAT DI ATAS LOT 1234, KAMPUNG JERUDONG, MUKIM SENKURONG. DAERAH BRUNEI DAN MUARA
 EKP ID : 54321

DOR : TIDAK MENYOKONG CDE :
 DISOKONG
 SEW : DISKONG
 DWS : DISOKONG DES :
 DISOKONG

PENYELARASAN PERINGKAT ULASAN JABATAN-JABATAN [INFRASTRUKTUR / JABATAN TANAH]

QP & RBD HENDAKLAH:-

- 1) MENYELARASKAN PELAN MENGIKUT ULASAN DOR.
- 2) HADAPKAN PERMOHONAN BARU [MENGUNAKAN ID BARU] & KELILINGKAN SEMULA KE DOR, CDE, SEW, DWS & DES.
- 3) NYATAKAN BILANGAN *PREVIOUS* EKP ID DI DALAM SISTEM EKP

TATACARA MENDAPATKAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PINDAAN



Menghadapkan Permohonan melalui sistem e-KP



Meneliti permohonan dari segi penyediaan infrastruktur



Jika selaras, QP/RBD untuk tekan SUBMIT ke JPBD:
Meneliti permohonan dari segi parameter perancangan



Penyelarasan dikeluarkan, pihak QP/RBD untuk membuat penyelarasan terlebih dahulu



Jika belum mendapat sokongan pihak QP/RBD untuk membuat penyelarasan terlebih dahulu dan menghadapkan semula permohonan menggunakan **ID baru dan mengelilingkan permohonan ke Jabatan yang berkenaan sahaja seperti yang dinyatakan dalam ulasan JPBD**

TATACARA MENDAPATKAN KEBENARAN PERANCANGAN BAGI PINDAAN

CONTOH

PERMOHONAN MEMBINA SEBUAH RUMAH BERASINGAN 2 TINGKAT DI ATAS LOT 1234, KAMPUNG JERUDONG, MUKIM SENKURONG.

DAERAH BRUNEI DAN MUARA

EKP ID : 54321

DOR : DISOKONG

CDE : DISOKONG

SEW : DISKONG

DWS: DISOKONG

DES : DISOKONG

JPBD : PERLU PENYELARASAN & PERLU KELILINGKAN KE DES & DOR

TINDAKAN QP:

- 1) MENYELARASKAN PELAN MENGIKUT ULASAN JPBD
- 2) HADAPKAN PERMOHONAN BARU [MENGGUNAKAN ID BARU] & KELILINGKAN SEMULA KE DES & DOR SAJA
- 3) NYATAKAN BILANGAN PREVIOUS EKP ID DI DALAM SISTEM EKP
- 4) SETELAH PENGESAHAN DIPEROLEHI DES & DOR, DIHADAPKAN KE JPBD BAGI PENELITIAN LANJUT

MAKLUMAT TAMBAHAN

- Ulasan perancangan (bagi sebarang maklumat tambahan), adalah disarankan untuk menghadapkan persuratan rasmi kepada pihak JPBD.
- Bagi permohonan Change of Use (C.O.U) dan Rayuan (Appeal), persuratan dan borang rayuan untuk dihadapkan.
- TPOR adalah selama **21 hari bekerja**.



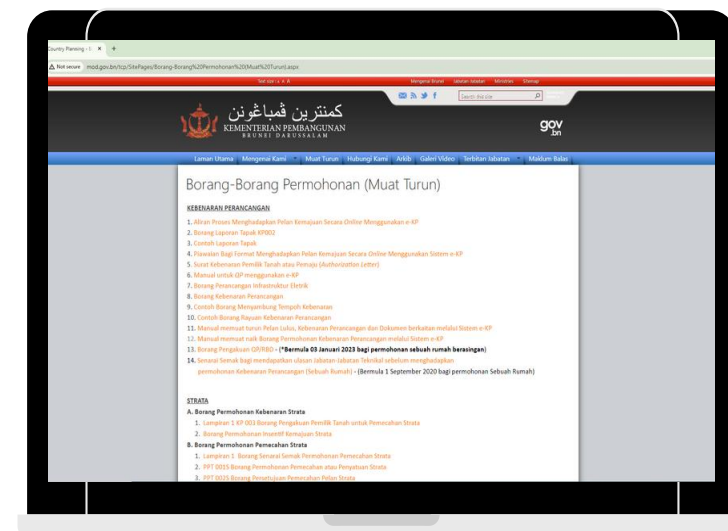
2

**Dokumen-dokumen yang perlu
dihadapkan secara atas talian
menggunakan sistem eKP.**



DOKUMEN MANDATORI BAGI PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN

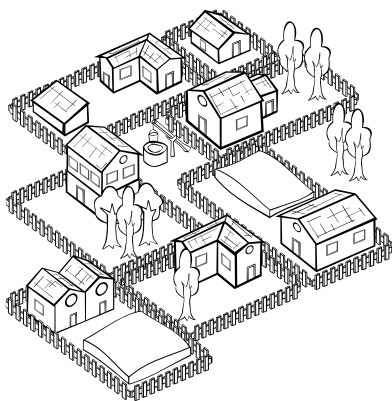
- ✓ Cadangan Pelan Kemajuan (Location Plan, Site Development Plan, Floor Plan, Elevation Plan dan Roof Plan)
- ✓ Geran Tanah / Salinan Kebenaran Menduduki Tanah LTS terkini
- ✓ Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan
- ✓ Sijil Pendaftaran Arkitek yang masih sah
- ✓ Laporan tapak yang lengkap dan terperinci
- ✓ Surat Kebenaran Pemilik Tanah / Power of Attorney *(Authorization Letter)
- ✓ Borang Perancangan Infrastruktur Elektrik (Terkini)
- ✓ Borang Pengakuan Pemilik Tanah untuk Pemecahan Strata – Bagi Permohonan Strata
- ✓ Surat Akuan Mahkamah (Statutory Declaration)
- ✓ Surat memberi kuasa sebagai wakil (Power of Attorney)



Dokumen seperti Laporan Tapak, Borang Rasmi Permohonan Kebenaran Perancangan boleh didapati di laman sesawang Jabatan Perancang Bandar dan Desa (www.mod.gov.bn/tcp)

PELAN - PELAN YANG DIHADAPKAN KE JPBD

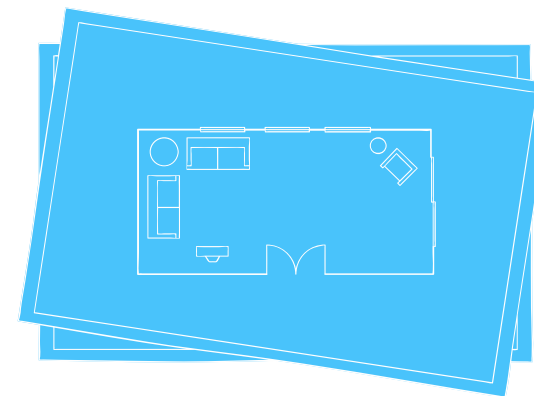
Setiap pelan bangunan hendaklah dilukis mengikut skala yang ditentukan dan setiap jenis plan hendaklah menunjukkan kesemua perkara - perkara yang diperlukan dengan jelas seperti berikut:



Site Development Plan (Pelan Tapak) - tidak kurang dari 1:200 dan hendaklah menunjukkan **rupabentuk atap dan concrete slab**



Location Plan (Pelan Lokasi) - tidak kurang dari 1:2500 dan hendaklah menunjukkan maklumat seperti **nama jalan dan nombor simpang**



Pelan-Pelan Umum yang lain (**Elevation Plan, Floor Plan, Roof Plan, Cross Section Plan**) - tidak kurang dari 1:100



PENGESAHAN DARIPADA JABATAN BERKENAAN



Mana-mana permohonan kemajuan dalam tanah yang terlibat dengan pajakan (atau perjanjian) melombong minyak, hendaklah mendapatkan pengesahan dari Jabatan Tenaga terlebih dahulu.



Bagi kemajuan hotel dan homestay, pihak QP hendaklah mendapatkan pengesahan dari Jabatan Kemajuan Pelancongan.

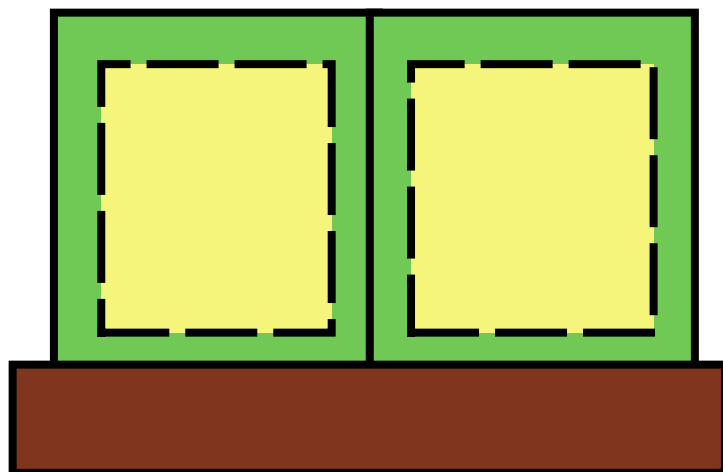


Mana-Mana permohonan kemajuan dalam lingkungan had ketinggian 51 m flight path perlu mendapatkan pengesahan dari pihak Jabatan Penerbangan Awam (DCA) terlebih dahulu melalui sistem e-KP.

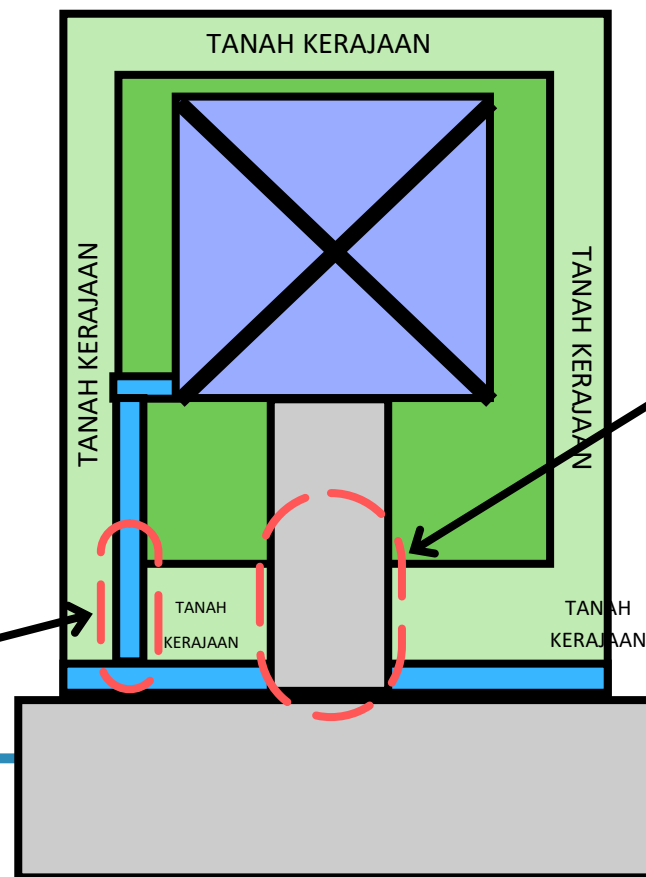


DOKUMEN-DOKUMEN LAIN (JIKA PERLU)

Cadangan Pemecahan Tanah



Kebeuran Mengalirkan Longkang ke Tanah Kerajaan dari Jabatan Tanah



Kebeuran Jalan Lalan di atas Tanah Kerajaan dari Jabatan Tanah

Nota:
Pihak QP hendaklah menyatakan bilangan rujukan dan tarikh kebeuran dari Jabatan Tanah dalam Site Development Plan

MANUAL MENGHADAPKAN PERMOHONAN KEBENARAN PERANCANGAN

SCAN ME



Terima Kasih

THANK YOU

www.mod.gov.bn/tcp 

+673 8200 222 

[tcp.brunei](https://www.instagram.com/tcp.brunei) 

info@tcp.gov.bn 

T O G E H T E R F O R B E T T E R B R U N E I