



**MAJLIS BANDARAYA ALOR SETAR
JABATAN KAWALAN BANGUNAN
BAHAGIAN ARKITEK DAN KAWALAN BANGUNAN**

GARIS PANDUAN KELULUSAN PELAN TAMBAHAN DAN PINDAAN

**TARIKH KUATKUASA GARIS PANDUAN
1 APRIL 2021**

1. PENGENALAN / LATARBELAKANG

Garis panduan ini disediakan sebagai rujukan kepada pemilik-pemilik bangunan yang berhasrat untuk menjalankan kerja-kerja tambahan dan pindaan selain menjadi rujukan kepada perunding semasa menyediakan pelan permohonan.

2. PUNCA KUASA / ASAS PERUNDANGAN KELULUSAN PELAN TAMBAHAN DAN PINDAAN

2.1 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)

2.2 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan) 2019

3. OBJEKTIF KELULUSAN PELAN TAMBAHAN DAN PINDAAN

Bagi memastikan pelan tambahan dan pindaan yang dikemukakan mengikut sepertimana undang-undang atau akta-akta yang ditetapkan dan juga bangunan yang didirikan tambahan dan pindaan mematuhi piawai dan selamat diduduki.

4. MAKLUMAT PEGAWAI / JABATAN UNTUK DIHUBUNGI

Bil.	Pegawai	Alamat Emel	No. Telefon
1	Azhan bin Ramli, BCK. Pengarah Jabatan Kawalan Bangunan, MBAS	azhan@mbas.gov.my	04-734 5740
2	Tuan Hj. Izahar bin Shaari, BCK. Ketua Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan, MBAS	izahar@mbas.gov.my	04-734 9299
3	Aznan bin Othman Ketua Unit Kawalan Bangunan & Penguatkuasaan	aznan@mbas.gov.my	04-734 9316
4	Penolong Jurutera (9 orang) dan Pembantu Tadbir (P/O) (4 orang) mengikut Zon A,B,C dan D	arkitek@mbas.gov.my	04-734 9316

5. KETERANGAN PROSES PERMOHONAN PELAN TAMBAHAN DAN PINDAAN

Merangkumi Semua Kerja-Kerja Tambahan dan Pindaan di Kawasan Perumahan, Industri/Kilang, Kedai Pejabat atau Rumah Kedai, Pembangunan Komersial dan Bangunan Warisan dan Bersejarah di Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Alor Setar.

6. MAKLUMAT SEKATAN

Jenis-jenis tambahan dan pindaan yang tidak dibenarkan seperti berikut :

- 6.1 Tambahan tertutup di luar anjakan garisan hadapan bangunan 6m (20 kaki) bagi rumah kediaman.
- 6.2 Tambahan terbuka dan tertutup di luar sempadan lot / di atas lorong belakang / simpanan jalan.
- 6.3 Tambahan yang melibatkan perubahan tingkat dan keluasan tambahan melebihi 50% daripada keluasan lantai asal kecuali diperolehi kelulusan Kebenaran Merancang terlebih dahulu.

7. SYARAT-SYARAT ASAS PERMOHONAN

A) Dokumen Wajib

- i. Surat Permohonan daripada PSP samada Pelukis Pelan / Arkitek / Jurutera Perunding yang berdaftar dengan Majlis Bandaraya Alor Setar
- ii. Borang 'A' (Perakuan Pelan-Pelan Bangunan / Struktur
- iii. 6 Set Pelan-Pelan Bangunan
- iv. Gambar di bahagian hadapan / sisi / belakang
- v. Salinan Cukai Pintu terkini yang telah dijelaskan / Salinan CCC / CFO

B) Dokumen Tambahan (Jika Perlu)

- i. 4 set Pelan Struktur (RC)
- ii. Salinan Kelulusan Kebenaran Merancang

C) Bayaran Permohonan

- i. Hasil Memproses Pelan
- ii. Permit Meletak Bahan Binaan
- iii. Streamer Kelulusan
- iv. Hasil Pelan Struktur (jika ada)
- v. Wang Pertaruhan / Caruman

8. BILA PERLU DIPOHON

Bagi permohonan baharu, permohonan hendaklah dikemukakan sebelum kerja-kerja tambahan dan pindaan dimulakan di tapak.

9. KAEDAH PERMOHONAN

- 9.1 Borang permohonan boleh dimuat turun melalui laman web Majlis Bandaraya Alor Setar.
- 9.2 Permohonan yang telah lengkap perlu dihantar secara manual ke Unit Pusat Setempat (OSC) setelah melalui proses pra permohonan dari Bahagian.

10. PIAGAM PELANGGAN

Proses kelulusan permohonan bagi pelan tambahan dan pindaan adalah dalam tempoh 14 hari bermula daripada semakan lengkap sehingga kelulusan rasmi dikeluarkan.

11. KEPERLUAN PEMATUHAN SEBELUM PERMOHONAN

- 11.1 Kerja-kerja tambahan dan pindaan hendaklah tidak dimulakan terlebih dahulu sebelum mendapat kebenaran Majlis. Sekiranya didapati kerja-kerja tambahan dan pindaan telah dimulakan, naikan fi sebanyak 20 kali ganda hasil pelan akan dikenakan.
- 11.2 Memastikan borang permohonan dan dokumen sokongan lengkap.

12. KEPERLUAN PEMATUHAN SELEPAS PERMOHONAN

- 12.1 Kerja-kerja pembinaan hendaklah diawasi oleh perunding bagi memastikan binaan tambahan dan pindaan mengikut sepertimana pelan kelulusan dan tidak menimbulkan sebarang masalah dan gangguan kepada awam.
- 12.2 Notifikasi Memulakan Kerja (Borang B) bersama Salinan pendaftaran CIDB kontraktor yang dilantik hendaklah dikemukakan oleh perunding sebelum kerja-kerja di tapak dijalankan.
- 12.3 Surat dan pelan kelulusan hendaklah disimpan dan permit hendaklah dipamerkan di tempat yang mudah dilihat di tapak semasa proses pembinaan untuk pemeriksaan oleh MBAS.
- 12.4 Tempoh kelulusan adalah selama (1) tahun sahaja mulai tarikh surat kelulusan. Pemohon hendaklah memperbaharui tempoh kelulusan sekiranya kerja-kerja tambahan dan pindaan masih belum dilaksanakan dengan membawa (2) Salinan pelan kelulusan dan mengisi borang permohonan melanjutkan tempoh kelulusan pelan. Borang ini boleh didapati di Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan.

Ruj. Majlis : MBAS/OSOB/C/ /
Tarikh : _____

No. tel : _____

Kepada : Ketua Bahagian Arkitek & Kawalan Bangunan
Majlis Bandaraya Alor Setar
Tingkat 8, Menara Mbat,
Jalan Tunku Ibrahim, Alor Setar.

Tuan,

PERMOHONAN MELANJUTKAN KELULUSAN TAMAT TEMPOH BAGI CADANGAN TAMBAHAN / PINDAAN RUMAH / PESABAT NO.

Menjujuk perkara di atas, kerja binaan masih belum dibina/dilaksanakan. Oleh itu, saya ingin memohon permit kelulusan yang telah tamat tempoh untuk diperbaharui semula oleh pihak tuan.

2. Bersama-sama ini disertakan pelan untuk pengesahan dari pihak tuan dan bayaran untuk memperbaharui pelan kelulusan tersebut.
3. Pertimbangan dan perhatian yang sewajarnya dari pihak tuan didahului dengan ucapan terima kasih.

Yang benar,

.....
Nama : _____
No. KP : _____

Gambar1 : Menunjukkan borang permohonan melanjutkan tempoh kelulusan pelan tambahan dan pindaan

12.5 Wang pertaruhan

- i) Setelah kerja-kerja binaan tambahan dan pindaan siap dilaksanakan, pemohon boleh menuntut kembali wang pertaruhan dengan mengisi borang permohonan tuntutan kembali wang pertaruhan yang boleh didapati di Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan serta membawa dokumen salinan kad pengenalan pemohon, salinan akaun bank dan resit asal wang pertaruhan, sekiranya kehilangan resit asal, pemohon hendaklah mengemukakan surat akuan sumpah.

- ii) Wang pertaruhan tidak akan dipertimbangkan sekiranya dokumen yang disertakan tidak lengkap serta binaan tambahan dan pindaan yang didirikan tidak mematuhi syarat-syarat kelulusan.

SYARAT-SYARAT PERMOHONAN TUNTUTAN KEMBALI WANG PERTARUHAN

- Wang pertaruhan tidak akan dikembalikan sekiranya permohonan tidak lengkap.
- Wang pertaruhan akan diselaraskan sebagai hasil MBAS sekiranya:
 - Pemohon gagal membuat tuntutan dalam tempoh 6 bulan daripada tarikh tamat tempoh kelulusan tambahan dan pindaan premis.
 - Binaan / tambahan didapati melanggar atau melenceng dari syarat-syarat kelulusan, Ch / Anjakan bangunan. Binaan tempatan terbuka.
 - Pemohon masih belum menjalankan kerja binaan/tambahan dalam tempoh setahun daripada tempoh kelulusan tanpa memperbaharui tempoh kelulusan pelan.
 - Semua kerja-kerja binaan yang dijalankan tidak dikemaskan pada bahagian sebelah dalam tempoh yang menjadi pemandangan yang tidak elok atau memudaratkan atau oleh jiran-jiran. Contoh: Dinding kerusi, bilik air, bilik air dengan legapan siman.
 - Berlaku kerosakan pada jalan/parit akibat dari kerja-kerja binaan.
 - Tidak membersihkan sisa-sisa longgokan bahan binaan di kawasan premis.
 - Tidak menyalurkan air kumbahan atau sebarang air buangan daripada sinki dapur ke dalam manhole / kitchen waste zump.

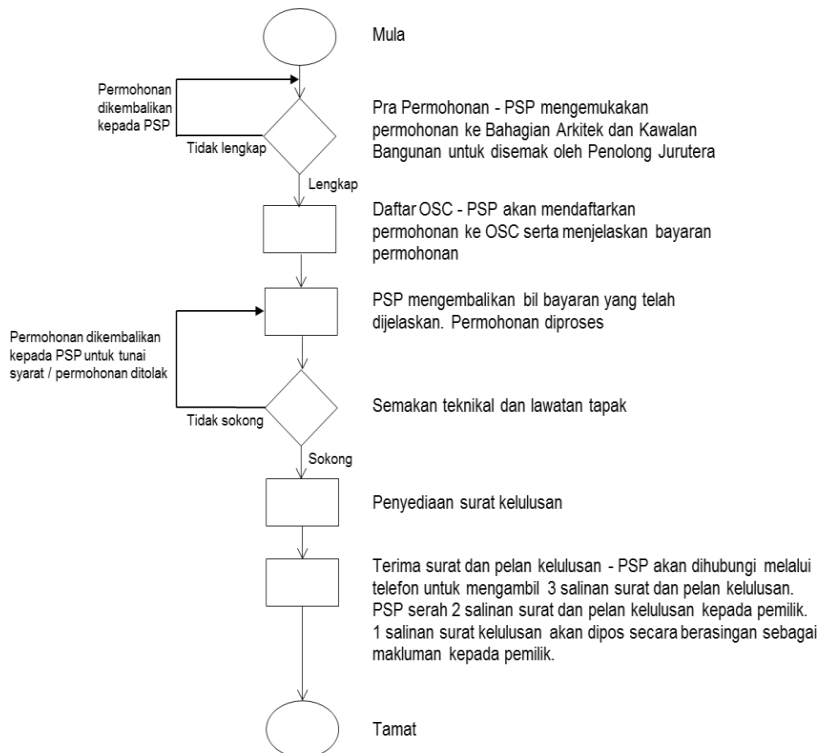
Dengan ini, saya bersetuju dengan syarat-syarat di atas.

Yang benar,

 Nama : _____
 No. Kad Pengenalan : _____

Gambar2 : Menunjukkan borang permohonan tuntutan kembali wang pertaruhan

13. LANGKAH-LANGKAH PERMOHONAN



14. BORANG PERMOHONAN

Borang permohonan pelan tambahan dan pindaan boleh didapati di Unit Pusat Setempat (OSC) Majlis Bandaraya Alor Setar.

The image shows two sample forms. The left form is titled 'ONE STOP CENTRE MAJLIS BANDARAYA ALOR SETAR' and is for 'SENARAI SEMAKAN PERMOHONAN PELAN TAMBAHAN & PINDAAN KECI'. It includes fields for 'TAJUK PERMOHONAN', 'PERUNDING', and 'PEMLIK', followed by a list of 15 items to be submitted with the application. The right form is titled 'BORANG KIRAAN HASIL PELAN' and contains tables for 'PELAN TINGKAT BAWAH', 'PELAN TINGKAT SATU', 'PELAN TINGKAT DUA', 'PELAN SANITARY / SEPTIK TANK (BARU)', and 'RINGKASAN BAYARAN / FEE PELAN'.

Gambar3 : Menunjukkan borang permohonan yang digunakan semasa mengemukakan pelan permohonan tambahan dan pindaan

15. MAKLUMAT BAYARAN (FI/CAJ YANG DIKENAKAN)

A. Bayaran Permohonan

Bil.	Item	Fi (RM)	Kaedah Pembayaran
1	Hasil Memproses Pelan Pelan tingkat bawah RM14.00/100 KP Pelan tingkat satu RM12.00/100 KP Pelan tingkat dua RM10.00/100 KP	Minima 140.00 Minima 120.00 Minima 100.00	Pembayaran permohonan boleh dibuat melalui perkhidmatan dalam talian (perbankan internet), kiosk bayaran atau di kaunter-kaunter hasil MBAS iaitu di Pejabat MBAS atau di UTC Tingkat 2.
2	Permit Meletak Bahan Binaan	50.00/unit	
3	Streamer Kelulusan	50.00	
4	Hasil Pelan RC (Jika perlu)	20.00	
5	Wang Pertaruhan	Kediaman (500.00) Komersial (1,000.00 - 3,000.00) Lot Industri (3,000.00) CCC 2 - 1,000.00	

6	Perubahan Fasad (Jika ada)		Pembayaran permohonan boleh dibuat melalui perkhidmatan dalam talian (perbankan internet), kiosk bayaran atau di kaunter-kaunter hasil MBAS iaitu di Pejabat MBAS atau di UTC Tingkat 2.
	Perubahan pada garisan hadapan (pada setiap tingkat)	36.00	
Perubahan kepada pelan tegak jalan (pada setiap tingkat)	36.00		
7	Pelan Sanitari / Tangki Septik (Baru)		
	Tangki Najis	50.00/unit	
	Bath Room	10.00/unit	
	W.C	10.00/unit	
	Basin/Sink	4.00/unit	

16. KAEDAH MAKLUMAN KELULUSAN PERMOHONAN

Pemohon akan dimaklumkan melalui Surat Kelulusan atau telefon dan PSP akan hadir ke Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan, MBAS untuk mendapatkan Salinansurat kelulusan, *streamer* kelulusan dan pelan kelulusan

17. MAKLUMAT PEMBAHARUAN / PINDAAN / PEMBATALAN

17.1 Kaedah memperbaharui kelulusan pelan tambahan dan pindaan.

Pemilik premis hadir ke Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan, MBAS dengan :

- i) Membawa (2) salinan pelan-pelan bangunan
- ii) Mengisi borang permohonan melanjutkan tempoh kelulusan pelan
- iii) Menjelaskan fi (bayaran proses pelan), *streamer* kelulusan dan permit meletak bahan binaan

17.2 Kaedah permohonan pindaan atas pelan yang telah diluluskan

Arkitek/PelukisPelan/Jurutera hadir ke Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan, MBAS dengan :

- i) Mengemukakan surat permohonan pindaan pelan yang telah diluluskan serta pelan pindaan
- ii) Menjelaskan fi (bayaran proses pelan), *streamer* kelulusan dan permit meletak bahan binaan

17.3 Kaedah pembatalan permohonan

Arkitek/PelukisPelan/Jurutera hadir ke Bahagian Arkitek dan Kawalan Bangunan, MBAS dengan :

- i) Mengemukakan surat pembatalan permohonan
- ii) Pemilik premis boleh menuntut kembali wang pertaruhan

18. RUJUKAN YANG BERKAITAN

- 18.1 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
- 18.2 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- 18.3 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan 2019)
- 18.4 Dokumen-dokumen lain (borang-borang berkaitan)