



MAJLIS DAERAH YAN

GARIS PANDUAN KELULUSAN PELAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI BANGUNAN

TARIKH KUATKUASA GARIS PANDUAN

14 APRIL 2021

- **1. PENGENALAN**
- Garis Panduan Kelulusan Pelan Tambahan dan Ubahsuai ini disediakan oleh Majlis Daerah Yan adalah sebagai panduan dan rujukan kepada pemilik-pemilik rumah / kedai yang berhasrat untuk menjalankan kerja-kerja ubahsuai rumah kediaman / bangunan kedai masing-masing serta rujukan kepada perunding dalam menyediakan pelan permohonan.
- Antaranya :
 - i) Rumah Sesebuah Setingkat
 - ii) Rumah Berkembar Setingkat
 - iii) Rumah Teres Setingkat
 - iv) Rumah Kedai 2 Tingkat

SEKATAN

- Garis Panduan ini hanya terpakai untuk semua bangunan kediaman sahaja yang ingin memohon bagi membuat pindaan dan ubahsuai bangunan.
- Bagi Bangunan kedai 2 tingkat perlulah mendapat sokongan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia serta lain-lain jabatan teknikal luaran dan dalaman yang berkaitan.
 - Hanya melibatkan pengubahsuai yang kecil sahaja pada bahagian dalaman kedai seperti pemecahan dinding bagi penambahan keluasan pada bahagian dalaman bangunan.
- Pelan Tambahan dan Pindaan Bangunan ini hendaklah dikemukakan melalui Arkitek Profesional atau Pelukis Pelan Bangunan berdaftar.

JENIS-JENIS PENAMBAHAN BANGUNAN YANG TIDAK DIBENARKAN

Garis Panduan ini tidak terpakai bagi menambahan bangunan seperti :

- Ubahsuai Bangunan kilang (lain-lain industri)
- Ubahsuai Bangunan kedai yang melibatkan penambahan ketinggian dan perubahan bentuk luaran.
- Ubahsuai Institusi
- Ubahsuai Stesyen Minyak
- Ubahsuai Masjid / Surau

1.1. TUJUAN

Tujuan Garis Panduan ini disediakan bagi memudahkan proses permohonan kelulusan bagi pemilik-pemilik rumah dapat menggunakan garis panduan kelulusan pelan tambahan dan ubahsuai ini secara langsung dan memudahkan perunding atau pemilik rumah mematuhi segala syarat-syarat dan peraturan yang ditetapkan dengan penyeragaman pembinaan tambahan dan pindaan tersebut serta mengelak dari lencongan pembinaan yang dibuat oleh pemilik.

1.2. PUNCA KUASA PERUNDANGAN

**Undang-Undang Malaysia - Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
(Akta 133)**

Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984

- MAKLUMAT PEGAWAI UNTUK DIHUBUNGI

- i) Mohd Zakri bin Mohd Dzuki
Ketua Jabatan Kejuruteraan
No. Telefon : 04-4655745
G-Mail : zakri.dzuki@gmail.com
- ii) Ramiza binti Ramli
Bahagian Bangunan (Jabatan Kejuteraa)
No. Telefon : 04-4655745
E-Mail : ramizamdy@yahoo.com

2. SYARAT KEPERLUAN PEMATUHAN SEBELUM PERMOHONAN

- i) Mengemukakan permohonan pelan bangunan yang lengkap kepada Jabatan Kejuruteraan (Bangunan).
- ii) Mengemukakan borang A
- iii) 6 salinan pelan bangunan
- iv) Surat keizinan jiran bersebelahan
- v) Mengemukakan salinan geran tanah / carian rasmi
- vi) 1 salinan gambar tapak, lot jiran, jalan utama dan jalan masuk
- vii) Perakuan bertulis oleh perunding berkaitan status semasa di tapak.

- viii) Salinan surat kelulusan KM atau lain-lain dokumen yang membuktikan permohonan KM telah dimajukan
- viiii) 1 Salinan carian rasmi dan surat hak milik dari penguasa pemegang tanah
- x) Pelan Bangunan yang dikemukakan mestilah memenuhi kriteria berikut :
 - a) Rekabentuk bangunan yang menambilkira Energy Efficiency (EE) dan Renewal Energy (RE)
 - b) Rekabentuk bangunan yang mengunapakai Sistem Penuaian Air Hujan (SPAH)
- xi) Salinan resit bayaran cukai taksiran terkini
- xii) Kiraan & Bayaran Fee Permohonan Pelan Bangunan
- xiii) Pelan lakar papan dendeng(hoarding)
- xiv) 1 Salinan CD

3. SYARAT KEPERLUAN PEMATUHAN SELEPAS KELULUSAN

1. Sebarang ikatan lain (tidak mengikut pelan) samada bersifat kekal atau sementara kepada kepada bangunan tersebut adalah tidak dibenarkan melainkan setelah mendapat kelulusan bertulis daripada Yang Dipertua Majlis Daerah Yan terlebih dahulu.
2. Kerja-kerja pembinaan tidak boleh dimulakan sebelum permohonan pelan tambahan dan pindaan bangunan diluluskan oleh Majlis.
3. Hendaklah memastikan ruang terbuka (tidak berdinding) hadapan rumah sekurang-kurangnya 20' 00" Panjang.
4. Hendaklah mengosongkan pembinaan antara sempadan lot sebelah kiri dan belakang dengan bangunan tersebut sekurang-kurangnya 6.5 kaki (2.00 meter).

5. Hendaklah memastikan jarak antara cucur atap dengan sempadan lot sebelah jiran adalah sekurang-kurangnya 2 kaki (0.6 meter).
6. Memastikan penutup ‘septic tank’ dan ‘kitchen waste sump’ hendaklah boleh dibuka.
7. Memastikan longkang tidak ditutup selepas kerja - kerja tambahan dan pindaan dijalankan.
8. Keluasan binaan tambahan / pindaan adalah tertakluk seperti yang diluluskan dan dibenarkan di dalam surat dan pelan kelulusan sahaja.
9. Semua kerja-kerja pembinaan tambahan perlu diawasi dan dikemaskan dengan sempurna supaya tidak menimbulkan sebarang kacauganggu yang akan mengakibatkan aduan awam.
10. Jika berlaku kerosakan bangunan bersebelahan (berjiran) disebabkan kerja–kerja pengubahsuaian / tambahan yang dilakukan adalah menjadi tanggungjawab pemohon bangunan untuk menyelesaikan sebarang aduan atau masalah tersebut.

11. Wang deposit akan dipulangkan apabila kerja tambahan telah siap dan mematuhi syarat - syarat Majlis.
12. Tempoh kebenaran pelan tersebut hanya diperakui sah selama setahun dari tarikh surat kebenaran dikeluarkan.
13. Pemohon hendaklah membuat permohonan memperbaharui tempoh kelulusan selepas tamat tempoh yang dibenarkan.
14. Notis meruntuh bangunan akan dikeluarkan sekiranya binaan tambahan / pindaan didapati bercanggah daripada syarat keluasan yang dibenarkan.
15. Pelukis Pelan / Jurutera yang dilantik oleh pemohon hendaklah mengawasi kerja pembinaan dari awal sehingga siap bagi memastikan ikatan bangunan dibina mengikut pelan yang diluluskan.

16. Bahan-bahan dan peralatan binaan tidak dibenarkan diletak di atas jalan atau bahu jalan dan hendaklah diletakkan di dalam kawasan lot sendiri.
17. Kerja-kerja bancuhan simen juga hendaklah dibuat di dalam kawasan lot sendiri.
18. Longkang persekitaran kawasan pembinaan hendaklah ditutup sementara sepenuhnya bagi mengelakkan limpahan bahan binaan ke dalam longkang.
19. Pemohon bertanggungjawab sepenuhnya ke atas segala kerosakan dan pembaikan semula kemudahan awam akibat daripada kerja-kerja pembinaan tersebut.
20. Pemberian kebenaran ini tidak menghalang Majlis mengenakan syarat tambahan pada bila - bila masa diperlukan.

KAEDAH PERMOHONAN

•i) Rumah Sesebuah Setingkat

- Jenis-Jenis Penambahan

- bahagian hadapan - pemasangan ‘porch’
- bahagian belakang - penambahan keluasan ruang / pemasangan ‘awning’
- bahagian sisi kiri - penambahan keluasan ruang / pemasangan ‘awning’
- bahagian sisi kanan - penambahan keluasan ruang / pemasangan ‘awning’

•ii) Rumah Berkembar Setingkat

- Jenis-Jenis Penambahan

- bahagian hadapan - pemasangan ‘porch’
- bahagian belakang - penambahan keluasan ruang / pemasangan ‘awning’
- bahagian sisi kiri / kanan- penambahan keluasan ruang / pemasangan ‘awning’

KAEDAH PERMOHONAN

(SAMBUNGAN)

- iii) **Rumah Teres Setingkat**

- Jenis-Jenis Penambahan
 - bahagian hadapan - pemasangan ‘porch’
 - bahagian belakang - penambahan keluasan ruang / pemasangan ‘awning’

- iv) **Rumah Kedai 2 Tingkat**

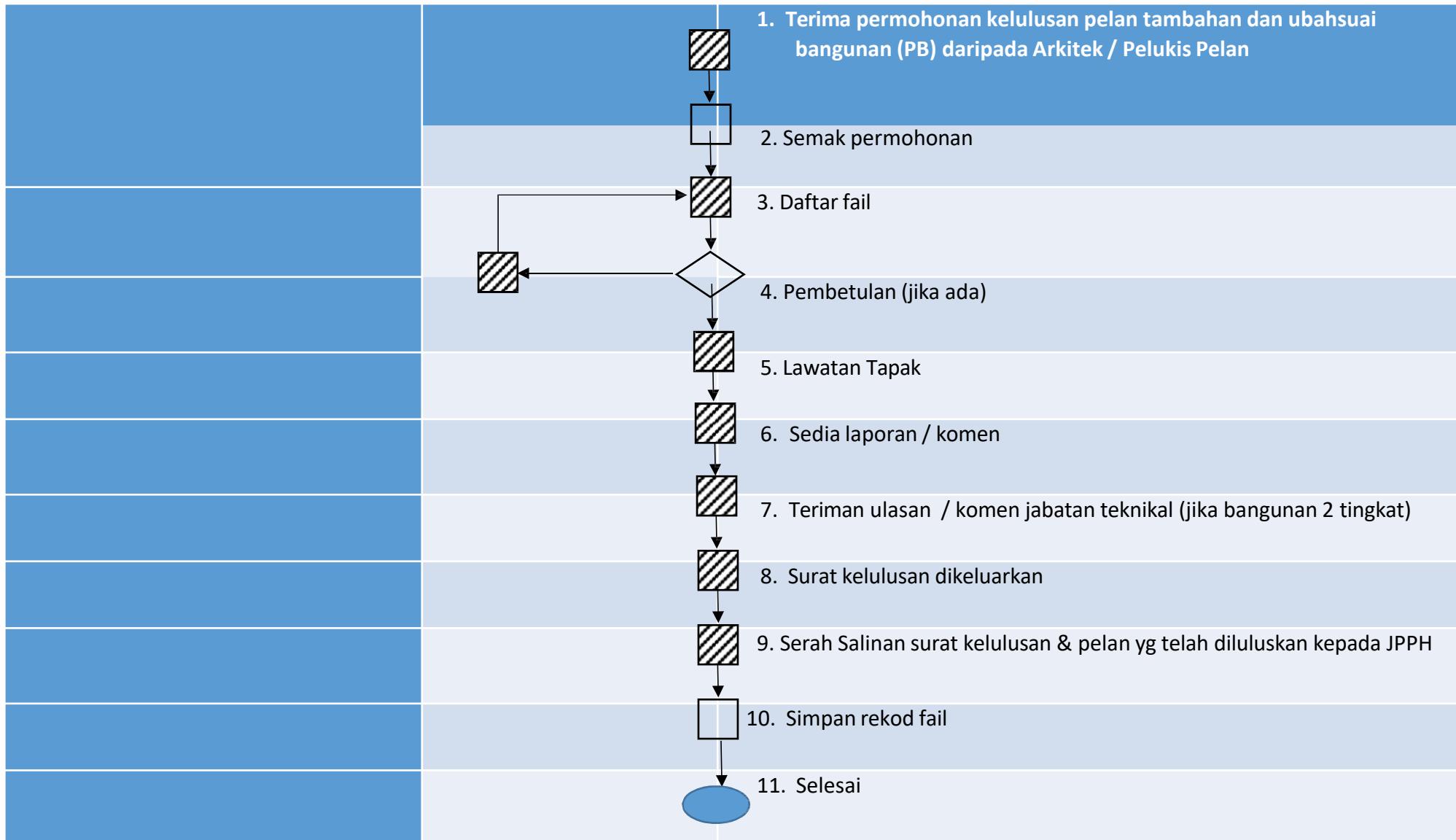
- Jenis-Jenis Penambahan
 - Hanya melibatkan pengubahan kecil pada bahagian dalaman bangunan sahaja seperti pemasangan bilik-bilik dan pemecahan dinding bagi penambahan keluasan dalaman.

4. KAEDAH PERMOHONAN

- i) Arkitek/pelukis pelan mengemukakan pelan tambahan dan ubahsuai bangunan yang lengkap kepada Jabatan Kejuruteraan
- ii) Permohonan akan dirujuk kepada jabatan teknikal luaran dan dalaman untuk mendapat ulasan dan komen dalam tempoh 14 hari bagi bangunan kedai 2 tingkat
- iii) Semak dan daftar fail
- iv) Lawatan tapak diadakan bagi menentukan kedudukan bangunan yang dicadangkan.
- v) Laporan / ulasan dikeluarkan
- vi) Keputusan samada diluluskan / ditolak oleh SU
- vii) Surat kelulusan / ditolak dikeluarkan pemohon

• 5. LANGKAH-LANGKAH PERMOHONAN

• Carta Alir Proses Permohonan Kelulusan Pelan Tambahan dan Ubahsuai



- **6. BAYARAN YANG DIKENAKAN (FI DAN CAJ)**

- i)Menjelaskan bayaran memproses pelan minima sebanyak RM70.00
- ii)Bayaran pertaruhan sebanyak RM1000.00
- iii)Dikenakan denda tidak kurang daripada 5 kali ganda dan tidak melebihi 20 kali ganda bayaran memproses pelan jika menjalankan pembinaan terlebih dahulu sebelum kelulusan dikeluarkan.

6. BAYARAN YANG DIKENAKAN (FI DAN CAJ)

BIL	PERKARA	FI	KAEDAH PEMBAYARAN
1.	Bayaran Prosess Pelan A) Ruang Tertutup i) Tingkat Bawah ii) Tingkat Pertama iii) Tingkat Kedua iv) Tingkat Ketiga v) Tingkat Keempat B) Ruang Terbuka	9m ² – RM7.00 9m ² – RM6.00 9m ² – RM5.00 9m ² – RM4.00 9m ² – RM3.00 Separuh daripada bayaran ruang tertutup	Cek / Wang Pos / Kiriman Pos / Bayaran di kaunter (tunai) Cek / Wang Pos / Kiriman Pos / Bayaran di kaunter (tunai)
2.	Cagaran	RM1,000.00	Cek / Wang Pos / Kiriman Pos / Bayaran di kaunter (tunai)
3.	Denda Jika didapati menjalankan tambahan dan ubahsuai bangunan tanpa kebenaran Majlis	Bayaran antara 5x ganda tetapi kurang daripada 20x ganda bayaran proses pelan	Cek / Wang Pos / Kiriman Pos / Bayaran di kaunter (tunai)

KAEDAH PEMBAYARAN

- Pembayaran boleh dijelaskan secara :
 - i) Cek / Wang Pos / Kiriman Pos di atas nama Majlis Daerah Yan
 - ii) Secara Tunai
 - Bayaran di kaunter Majlis Dearah Yan
 - iii) Bayaran secara On-line
 - Berhubung dengan pejabat Majlis Daerah Yan
 - No Telafon : 04 4655 745

PIAGAM PELANGGAN

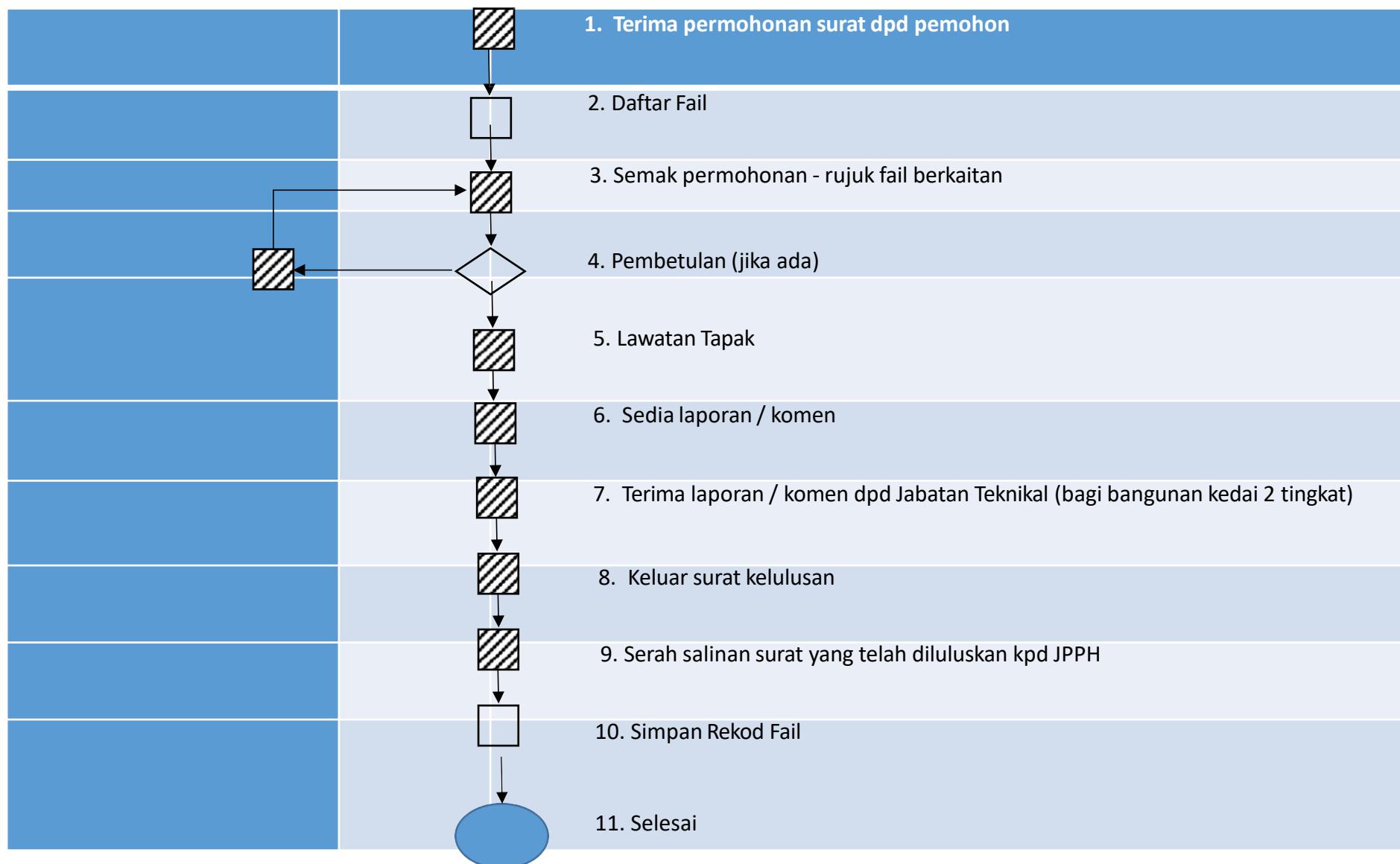
TEMPOH PERMOHONAN :

- i) Kelulusan Pelan Tambahan dan Ubahsuai Kediaman
 - 3 minggu
- ii) Kelulusan Pelan Tambahan dan Ubahsuai Rumah Kedai 2 Tingkat
 - 1 bulan
 - Rujukan jabatan teknikal luaran dan dalaman
 - 14 hari

PEMBAHARUAN BAGI TAMBAHAN DAN UBAHSUAI BANGUNAN

- Pemilik bangunan dikehendaki memperbaharui kelulusan tambahan dan ubahsuai bangunan dalam tempoh 30 hari sebelum kelulusan tamat.
- Pembaharuan kelulusan hendaklah diperbaharui dengan segera setelah pemilik telah menerima surat pemakluman daripada Majlis.
- Dokumen-Dokumen yang perlu disertakan :-
 - i. Mengemukakan surat permohonan bagi memperbaharui kelulusan pelan daripada Arkitek / Pelukis Pelan Bangunan Berdaftar kepada Majlis Daerah Yan
 - ii. sertakan salinan pelan dan surat kelulusan yang telah diluluskan dalam tempoh terkini.
 - iii. Bayaran fi tambahan mengikut kelulusan pelan yang telah diluluskan terdahulu.
 - Bayaran minimum RM70.00.

Carta Alir Memperbaharui Kelulusan



PEMBATALAN

- Pembaharuan kelulusan pelan hendaklah diperbaharui dengan segera setelah pemilik telah menerima surat pemakluman daripada Majlis.
- Semakan ke atas wang pertaruhan yang tidak dituntut dari semasa ke semasa akan dilakukan bagi memastikan pemilik telahpun siap menjalankan tamabahan dan ubahsuai bangunan.
- Jangkamasa semakan akan dibuat dalam tempoh 11 bulan dari tarikh surat kelulusan dikeluarkan kepada pemohon.
- Pemakluman kepada pemilik bangunan akan dikeluarkan dalam tempoh 30 hari sebelum tamat kelulusan yang diberikan oleh Majlis.
- Pemakluman adalah secara surat menyurat dan panggilan telefon.

- **7. KEPUTUSAN / OUTPUT YANG DIKELUARKAN KEPADA PEMOHON**

- i) Surat kelulusan pelan tambahan dan ubahsuai bangunan akan dikeluarkan kepada pemohon
- ii) Permohonan kelulusan pelan tambahan dan ubahsuai bangunan sah dalam tempoh setahun.

7. KEPUTUSAN / OUTPUT YANG DIKELUARKAN KEPADA PEMOHON

MELALUI SURAT MENYURAT

- Surat kelulusan Pelan tambahan dan pindaan bangunan kepada pemohon
- Surat pemakluman pematuhan syarat-syarat kepada pemohon
- Surat pemakluman jika ada pembatalan atau pindaan ke atas permohonan

- **8. RUJUKAN YANG BERKAITAN**

- i) Undang-Undang Malaysia - Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
(Akta 133)
- ii) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984



مجالس ریاستیان فرعی دارالازانات
MAJLIS DAERAH YAN
KEDAH DARUL AMAN

Faksimili : 044655990
Telefon : 04-4655745

Rasmi : www.mdyan.gov.my E-mel : mdy@mdy.gov.my

Rasmi : www.mdyan.gov.my

E-mail: mdmy@mdy.gov.my

E-mail: mdy@mdy.gov.my

PROSES PERMOHONAN KELULUSAN PELAN TAMBAH

JABATAN KEJURUTERAAN (BAHAGIAN BANGUNAN) MAJLIS DAERAH YAN

BIL	SYARAT-SYARAT DAN KEPERLUAN	DOKUMEN	DIISI OLEH PEMOHON <i>Tandatangan (c/w)</i>	KEGUNAAN PEJABAT
A				
1	1 Salinan Surat Permohonan Rasmi yang ditandatangani oleh pemilik/pemciu dan Penundung Berdaulah			
2	2 Borang A (Jodual Kedua UKBS 1984)			
3	3 Kiraan & Bayaran Fee Permohonan Pelan Bangunan			
4	4 1 Salinan Resit Bayaran Cukai Takeiran terkini			
5	5 1 Salinan Resit Bayaran Hasil Tanah terkini			
6	6 1 Salinan Canian Rasmi dan Surat Hakmilik dari Penguasa Pemegang Tanah			
7	7 1 Salinan Pelan dan Surat Kelulusan Kebenaran Merancang ATAU lain-lain dokumen yang membuktikan Permohonan Kebenaran Merancang telah dimajukan.			
8	8 1 Salinan Gambar Tapak / bangunan sediada			
9	9 Perakuan Berbilis oleh Penyunting/PSP berkaitan status remaja di tapak cadangan permohonan			
B	PELAN			
1	1 6 Set Pelan Tambahan dan Pindaan Bangunan yang lengkap selaras (UUK3 - UUK10, UKBS 1984). Pelan Tambahan dan Pindaan Bangunan yang dikemukakan mestilah memenuhi kriteria berikut: <ul style="list-style-type: none"> - Rekabentuk bangunan yang mengambil Energy Efficiency (EE) dan Renewal Energy (RE) - Rekabentuk bangunan yang menggunakan Sistem Penurian Air Hujan (SPAH) 			
2	2 Set Pelan Kontur Terulang (RC)			
3	3 2 Set Pelan Sanitari (S)			
4	4 Pelan Lokar Papar Dendeng [hoarding]			
C	1 Salinan CD			



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ
MAJLIS DAERAH YAN
KEDAH DARUL AMAN

Telefon : 04-4655745 Faksimili : 0446555990
 Portal Rasmi : www.mdyan.gov.my E-mel : mdy@mdy.gov.my

**PROSES PERMOHONAN KELULUSAN PELAN TAMBAHAN DAN PINDAAN
 BANGUNAN / RUMAH SETTINGKAT**

JABATAN KEJURUTERAAN (BAHAGIAN BANGUNAN) MAJLIS DAERAH YAN

BIL	DOKUMEN	SYARAT-SYARAT DAN KEPERLUAN	DIISI OLEH PEMOHON Tanda(tangan)	KEGUNAAN PEJABAT
A				
1	1 Salinan Surat Permohonan Rasmi yang ditandatangani oleh pemilik/pemaju dan Penundung Berhak Jujuk			
2	Barang A [Jadiul Kedua UKSS 1984]			
3	Kiraan & Bayaran Fee Permohonan Pelan Bangunan			
4	1 Salinan Resit Bayaran Cukai Takirian terkini			
5	1 Salinan Resit Bayaran Hasil Tanah terkini			
6	1 Salinan Cariam Rasmi dan Surat Hakmilik dari Pengguna Pemegang Tanah			
7	1 Salinan Pelan dan Surat Kelulusan Kebenaran Merancang ATAU lain-lain dokumen yang membuktikan Permohonan Kebenaran Merancang telah dimajukan.			
8	1 Salinan Gambar Tapak / bangunan sefasada			
9	Perakuan Berbilis oleh Penundung/PSP berkaitan status semasa di tapak codongan permohonan			
10	Surat Keizinan Jiran Lot Bersebelahan			
11	Surat Akuan Daripada Pemohon			
B	PELAN			
1	6 Set Pelan Tambahan dan Pindaan Bangunan yang lengkap selaras [UK3 – UK10, UKSS 1984]. Pelan Tambahan dan Pindaan Bangunan yang dikenalpasti memenuhiriteria berikut:			
	- Relobentuk bangunan yang mengambilkan Energy Efficiency (EE) dan Renewal Energy (RE)			
	- Relobentuk bangunan yang menggunakan Sistem Penyiaran Air Hujan (SPAH)			
2	Pelan Latar Papan Dendeng [hoarding]			
C	1 Salinan CD			



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ
MAJLIS DAERAH YAN
KEDAH DARUL AMAN

No. Telefon : 04-4655745 Eksimuli : 04-4655990
Portal Rasmi : WWW.MDY.GOV.MY E-mail : mdy@gov.my

Tuan Yang Dibertua,
Majlis Daerah Yan
06900 YAN
KEDAH DARUL AMAN

Tuan,

PELAN SETARA BAGI TAMBAHAN DAN PINDAAN KEPADA RUMAH KEDIAMAN
SETINGKAT KOS RENDAH, NO., TAMAN DULANG, MUKIM DULANG,
DAERAH YAN, KEDAH DARUL AMAN
(PEMASANGAN BUMBUNG TERBUKA SAHAJA)

Adalah dengan hormatnya perkara di atas dirujuk.

2. Bersama-sama ini disertakan dokument-dokumen berikut untuk tinjakan Majlis
selepasnya seperti berikut:

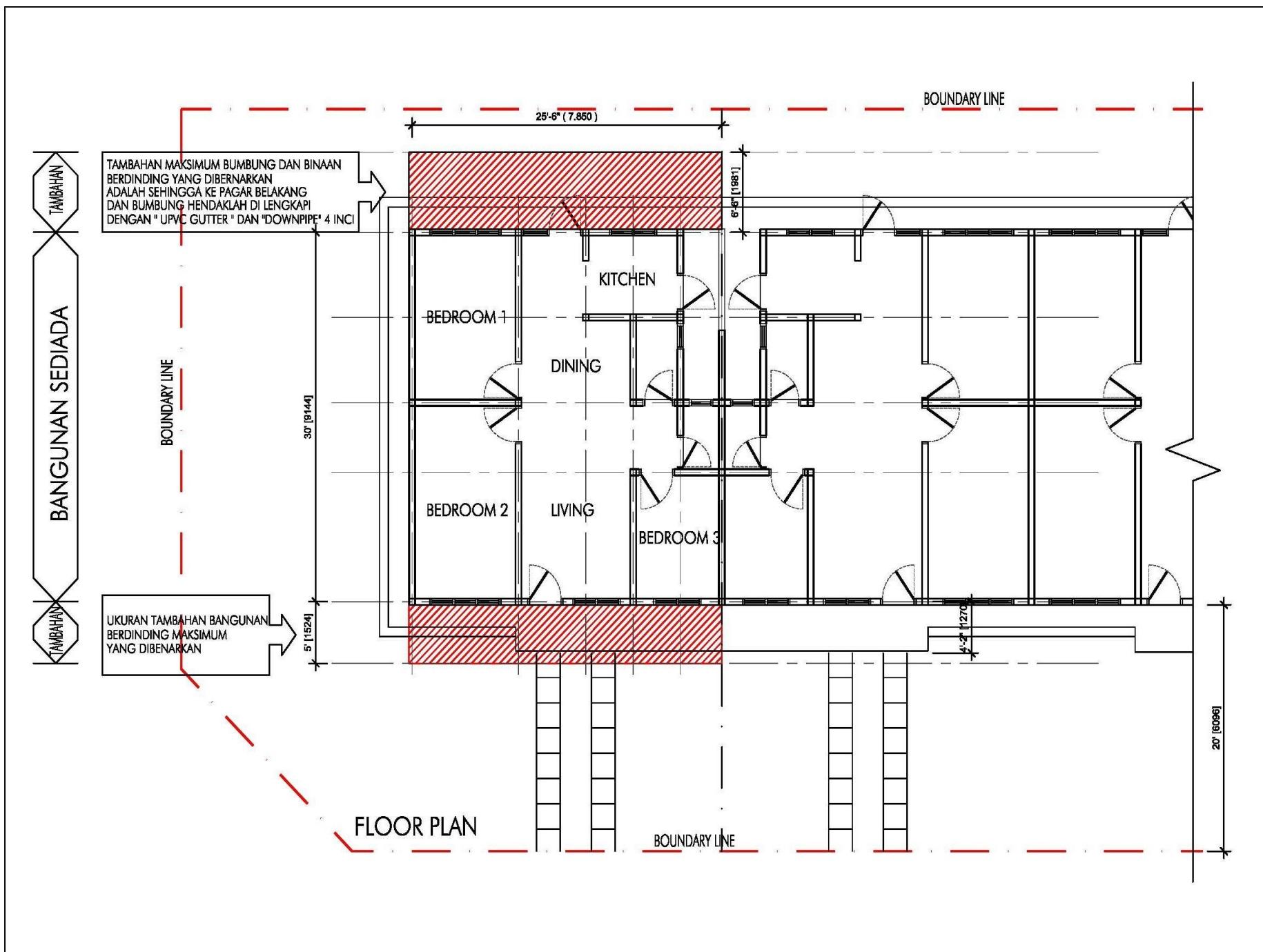
- i) Salinan Kad Pengenalan.
- ii) Salinan Surat Tawaran daripada Kerajaan Negeri
(Lain-lain dokumen mengesahkan pemilik rumah tersebut)
- iii) Bayaran Deposit RM300.00
- iv) Bayaran mendekos pelan RM300.00
- v) Setakat gambar rumah (Bantangan bedahan, belakang dan sisik - jika
kehilangan rumah adalah di bantahan teri)

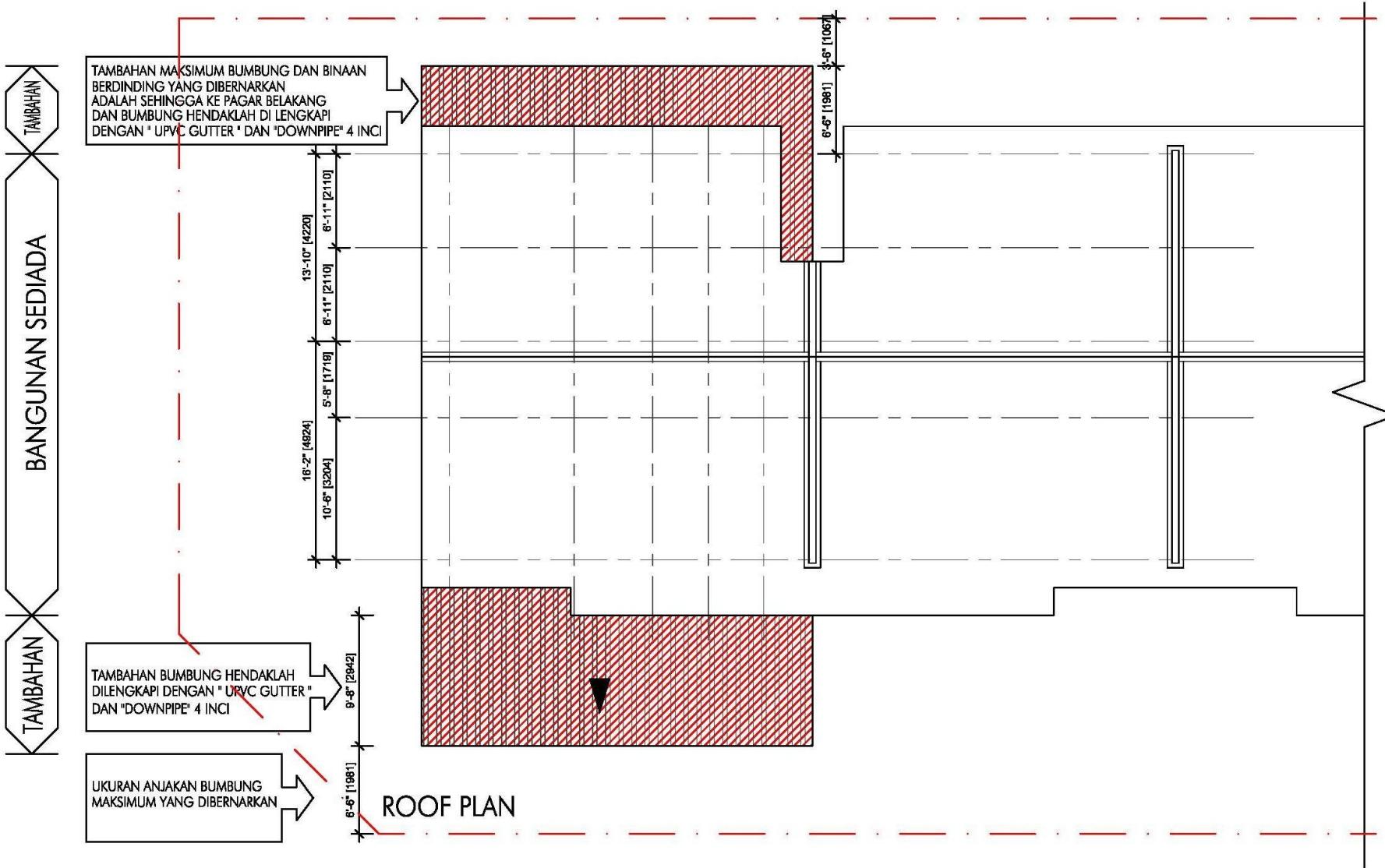
Sekian, terima kasih.

Yang Benar,

(
No. KIP :
No. Telefon :

GARIS PANDUAN PELAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI BANGUNAN



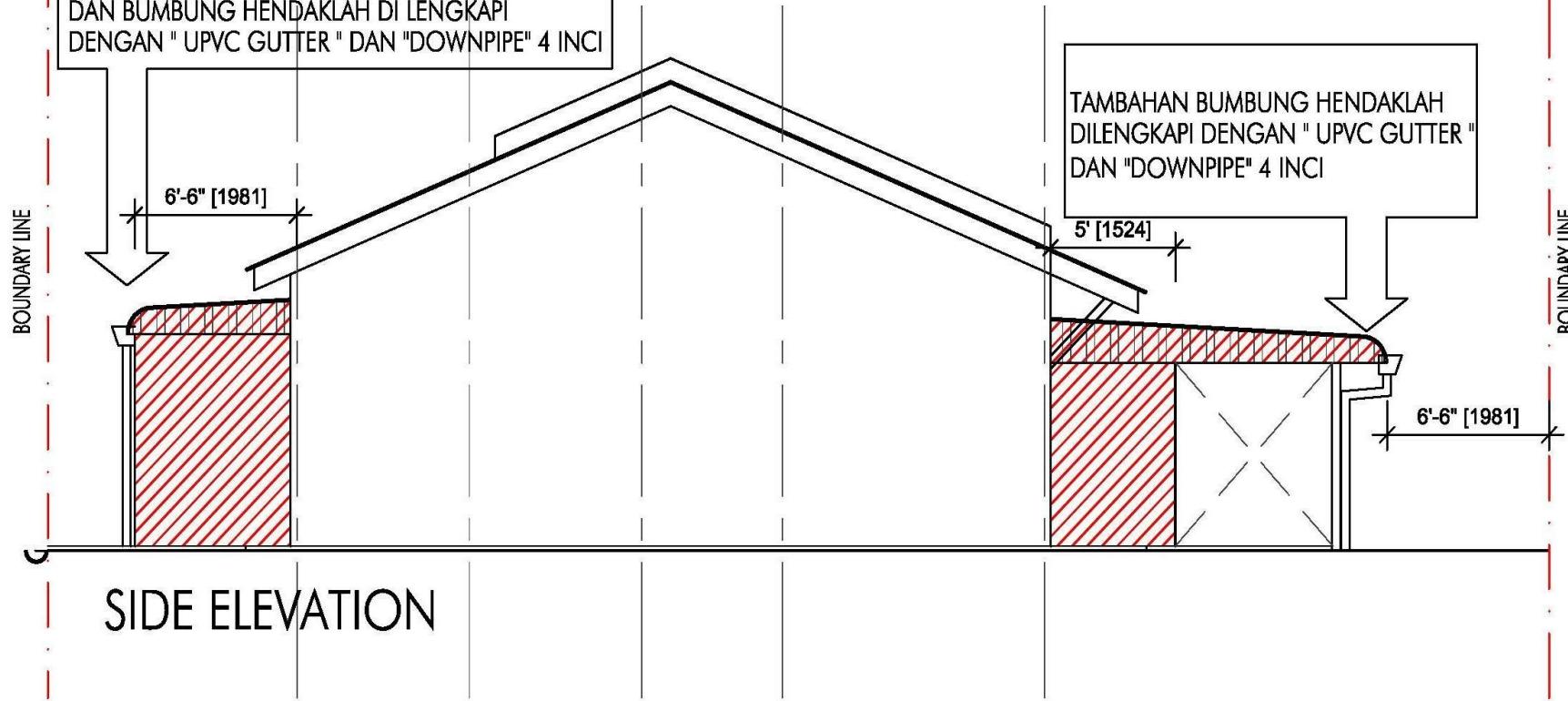


TAMBAHAN

BANGUNAN SEDIADA

TAMBAHAN

TAMBAHAN MAKSIMUM BUMBUNG DAN BINAAN
BERDINDING YANG DIBERNARKAN
ADALAH SEHINGGA KE PAGAR BELAKANG
DAN BUMBUNG HENDAKLAH DI LENGKAPI
DENGAN " UPVC GUTTER " DAN " DOWNPIPE " 4 INCI



SIDE ELEVATION