PIHAK BERKUASA TEMPATAN
TAMAN PERINDUSTRIAN HI-TECH KULIM

# GARIS PANDUAN PERMOHONAN PELAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI BANGUNAN

EDISI 01/2021
25April 2021

## 1.0 PENGENALAN

Garis panduan ini adalah bertujuan untuk memberi kelulusan kepada permohonan pelan tambahan dan ubahsuai bangunan rumah kediaman pelbagai jenis.

## 2.0 PUNCA KUASA / ASAS PERUNDANGAN

**2.1** Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1986

**2.2** Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) – Seskyen 74: Mengubahsuai atau mengenepikan Undang-Undang Kecil.

(1) Pihak berkuasa tempatan boleh apabila menerima suatu permohonan berhubung dengan suatu bangunan atau binaan tertentu, dengan syarat ia berpuas hati bahawa pengenepian atau pengubahsuaian sebagaimana yang disebut kemudian daripada ini tidak akan menjadi bangunan atau binaan itu tak tidak selamat, mengubahsuai atau mengenepikan mana-mana daripada kehendak-kehendak mana-mana Undang-Undang Kecil berhubung dengan pembinaan bangunan-bangunan, atas dan tertakluk kepada had-had dan syarat-syarat yang difikirkannya patut.

(2)Sesuatu permohonan itu hendaklah dibuat secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan oleh atau bagi pihak pemunya bangunan atau binaan tertentu itu atau oleh atau bagi pihak pemunya bahagian tertentu bangunan atau binaan yang mengenainya permohonan itu berkaitan dan hendaklah menyatakan atau pengenepian akan kehendak-kehendak itu yang dicadangkan itu dan hendaklah disertakan dengan apa-apa pelan, muka keratan, pelan tegak dan butir-butir yang dikehendaki.

## 3.0 OBJEKTIF GARIS PANDUAN

**3.1** Objektif garis panduan ini di adakan adalah untuk memudahkan danmemahamkan pelanggan tentang kaedah untuk membuat permohonan kelulusan pelan tambahan dan ubahsuai bangunan kediaman.

## 4.0 MAKLUMAT JABATAN UNTUK DIHUBUNGI

**4.1** Pemohon boleh menghubungi Pusat Unit Setempat (OSC) di Bahagian Teknikal Lot 7, Pejabat Pihak Berkuasa Tempatan Taman Perindustrian Hi-Tech Kulim, Telefon 04-4032266- sambungan 109, pada waktu pejabat seperti berikut:-

| | | |
|---|---|---|
| AHAD – RABU | dari Jam | 8.00 pagi sehingga 1.00 petang<br>2.00 petang sehingga 5.00 petang |
| KHAMIS | dari Jam | 8.00 pagi sehingga 1.00 petang<br>2.00 petang sehingga 3.30 petang |

CUTI – JUMAAT dan SABTU termasuk cuti umum.

## 5.0 SYARAT ASAS PERMOHONAN

**5.1** Permohonan boleh dibuat hanya ke atas bangunan kediaman yang telah dikeluarkan sijil perakuan siap dan pematuhan (CCC) oleh pihak PSP bagi projek perumahan tersebut dan diperakukan oleh PBT TPHTK.
**5.2** Permohonan boleh dibuat oleh pemilik rumah atau pelukis pelan berdaftar atau akitek yang diikhtiraf sahaja mengikut jenis-jenis dan had tambahan dan ubahsuai rumah tersebut.
**5.3** Permohonan hendaklah di tandatangani oleh pemilik bangunan dan juga orang yang mengemukakan pelan (PSP).

## 6.0 BILA PERLU DIPOHON

**6.1** Permohonan ini hendaklah di buat sebelum kerja-kerja tambahan dan ubahsuai bangunan dilaksanakan oleh pemilik bangunan.

## 7.0 KAEDAH PERMOHONAN

**7.1** Semua permohonan baharu hendaklah dibuat secara manual di kaunter OSC PBT TPHTK pada waktu pejabat. Permohonan bagi pelan tambahan bagi komponen bangunan separuh kekal seperti memasang awning, tembok pagar atau ubahsuai dalaman boleh dibuat sendiri oleh pemilik bangunan, manakala bagi bangunan tambahan kekal seperti ruang bertutup dan juga melibatkan struktur tambahan mestilah dibuat melalui pelukis pelan berdaftar atau akitek yang diiktiraf.

## 8.0 PIAGAM PELANGGAN

**8.1** Permohonan lengkap akan diproses dan dikeluarkan kelulusan dalam masa tiga hari bekerja.

## 9.0 DOKUMEN YANG PERLU DIKEMUKAKAN BAGI BANGUNAN KEKAL
***( Tambahan ruang berdinding kekal yang melibatkan struktur bangunan)***

**9.1** Surat permohonan rasmi daripada orang yang berkelayakan mengemukakan pelan iaitu Arkitek yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia atau Pelukis Pelan Berdaftar dan surat pengesahan daripada Jurutera Bertauliah bagi lukisan struktur untuk tambahan 2 tingkat ke atas.

a. Empat (4) salinan pelan yang lengkap :-
   4 salinan pelan kertas yang diwarnakan iaitu Warna merah (tambahan baru) dan warna biru (kerja pindaan).
b. Dua (2) salinan pelan RC dan kiraan rekabentuk untuk bangunan tambahan 2 tingkat dan binaan tambahan melebihi 50 peratus dari kelulusan asal yang telah disahkan oleh Jurutera Perunding Bertauliah.

**9.2** Lukisan perlu dilengkapkan dengan :-

a. pelan lokasi, pelan tapak dan nombor lot.
b. pelan lantai, pandangan hadapan, tepi dan belakang serta lukisan keratan.
c. pelan sistem pembetungan bangunan (jika berkenaan).
d. pelan butiran jalan masuk (entrance slab).
e. pelan butiran tembok penahan (retaining wall) dengan skala 1 : 20
f. pelan hendaklah dalam saiz A1 dan dilipat ke saiz A4.
g. 2 salinan pelan RC dan kiraan rekabentuk untuk bangunan tambahan 2 tingkat dan binaan tambahan melebihi 50 peratus dari kelulusan asal yang telah disahkan oleh Jurutera Perunding Bertauliah.

**9.3** Mengemukakan salinan terbaru resit cukai pintu bagi bangunan tersebut.
**9.4** Bagi pemilik yang belum terima cukai pintu hendaklah dikemukakan satu salinan S&P untuk pengesahan sebagai pemilik rumah.
**9.5** Salinan Kad Pengenalan serta ditulis no. telefon pemilik.
**9.6** Semua ukuran hendaklah dalam sistem metrik.
**9.7** Semua pelan yang dikemukakan hendaklah ditandatangani oleh orang yang berkelayakan dan pemilik serta dengan alamat penuh pemilik.
**9.8** Borang A yang lengkap diisi.
**9.9** Kiraan dan bayaran yuran permohonan

## *10.0* DOKUMEN YANG PERLU DIKEMUKAKAN BAGI BANGUNAN SEPARUH KEKAL ( *Tambahan ruang berbumbung terbuka / tanpa dinding / pagar)*

**10.1** Surat permohonan rasmi daripada pemilik bangunan

**10.2** Sertakan 3 salinan pelan lakaran ( boleh menggunakan Salinan pelan dalam S&P) kertas saiz A3 atau A4.

**10.3** Lukisan perlu dilengkapkan dengan :-
a. pelan lokasi, pelan tapak dan nombor lot.
b. pelan lantai, pandangan hadapan, tepi dan belakang serta lukisan keratan.

**10.4** Mengemukakan salinan terbaru resit cukai pintu.
**10.5** Bagi pemilik yang belum terima cukai pintu hendaklah dikemukakan satu salinan S&P untuk pengesahan sebagai pemilik rumah.
**10.6** Salinan Kad Pengenalan serta ditulis no. telefon pemilik.
**10.7** Semua ukuran hendaklah dalam sistem metrik.
**10.8** Semua pelan yang dikemukakan hendaklah ditandatangani oleh orang yang berkelayakan dan pemilik serta dengan alamat penuh pemilik.
**10.9** Kiraan dan bayaran yuran permohonan

## 11.0 BORANG PERMOHONAN DAN SENARAI SEMAK

PIHAK BERKUASA TEMPATAN
TAMAN PERINDUSTRIAN HI-TECH KULIM

HI-TECH KULIM

### SENARAI SEMAKAN

**PERMOHONAN KELULUSAN PELAN TAMBAHAN / UBAHSUAI UNTUK SEMUA JENIS RUMAH KEDIAMAN**

| | DOKUMEN YANG DIPERLUKAN :- | SILA TANDAKAN | UNTUK KEGUNAAN PEJABAT SAHAJA |
|---|---|---|---|
| 1. | Surat permohonan rasmi dari orang yang mengemukakan pelan. | ☐ | ☐ |
| 2. | Borang A. | ☐ | ☐ |
| 3. | Kiraan proses pelan dan bayaran:- | ☐ | ☐ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Bayaran memproses pelan | RM 60.00 | ☐ |
| 2. | Pembinaan ruang kekal bagi<br>• Tambahan setingkat<br>• Tambahan 2 tingkat | RM 140.00<br>RM 260.00 | ☐ |
| 3. | Bayaran untuk pembinaan pagar | RM 100.00 | ☐ |
| 4. | Permit meletak bahan bina RM36.00 / 1 m per. X 2 | RM 72.00 | ☐ |
| 5. | Pelan Struktur Konkrit Tetulang | RM 70.00 | ☐ |
| 6. | Stiker Kelulusan Pelan | RM 10.00 | ☐ |
| | **Jumlah Yuran** | | |
| **7.** | Deposit tambahan separuh kekal | RM 100.00 | ☐ |
| **8.** | Deposit tambahan kekal | RM 300.00 | ☐ |
| | **Jumlah Deposit** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4. | Dokumen Hakmilik Sementara (geran) dan surat Jual Beli/Surat Kebenaran Tuan Tanah/Premis. | ☐ | ☐ |
| 5. | Salinan Kad Pengenalan dan no. telefon Pemilik Bangunan. | ☐ | ☐ |
| 6. | Salinan resit bayaran cukai pintu terkini dan juga resit salinan pindahmilik (jika belum dipindahkan). | ☐ | ☐ |
| 7. | 4 salinan pelan permohonan. | ☐ | ☐ |
| 8. | 2 salinan pelan RC dan kiraan rekabentuk untuk bangunan tambahan 2 tingkat dan binaan tambahan melebihi 50 peratus dari kelulusan asal yang telah disahkan oleh Jurutera Perunding Bertauliah. | ☐ | ☐ |

- **UNTUK DIISI OLEH ORANG YANG MENGEMUKAKAN PELAN :-**

Nama / Cop Orang Yang Mengemukakan Pelan .................................................
.................................................
**NO. TELEFON** .................................................

- **UNTUK KEGUNAAN PBT TPHTK SAHAJA :-**

Nama Pegawai Penerima .................................................
Tarikh .................................................
Tandatangan .................................................

## 12.0 SYARAT – SYARAT DAN PANDUAN YANG PERLU DIPATUHI

### 12.1 BAGI SEMUA JENIS RUMAH KEDIAMAN

#### 12.1.1 Anjakan Bangunan Hadapan

Anjakan bangunan tambahan di bahagian hadapan hendaklah 6.0 m (20 kaki) diukur dari dinding luar hadapan sehingga ke sempadan lot.

#### 12.1.2 Tambahan Porch

a. Semua sambungan berkenaan mesti tidak tertutup tetapi penggunaan lengkung terbuka untuk tujuan perhiasan sahaja adalah dibenarkan.
b. Bumbung tidak boleh dibina dari konkrit tetulang tetapi mesti dari bahan-bahan ringan seperti metal deck.
c. Ketinggian bersih minima dari paras lantai ke paras silinghendaklah sekurang-kurangnya 2.46m (8’ 0”).
d. Hujung cucur atap awning atau porch bagi **rumah berkembar dan rumah teres** hendaklah tidak melebihi / melepasi pagar sempadan.
e. Hujung cucur atap awning atau porch bagi **rumah banglo** hendaklah dianjakkan dengan jarak 2m dari unjuran (extreme projection) ke sempadan lot.

#### 12.1.3 Tambahan Belakang

a. Bumbung tidak boleh dibina dari konkrit tetulang tetapi hendaklah daripada jenis yang sama dengan atap bumbung sediada.
b. Dinding pemisah di antara bangunan-bangunan mesti 112m tebal minima (setiap belah), dinding padu dari bahan-bahan tidak terbakar dan tidak mempunyai sebarang bentuk pembukaan.
c. Cahaya dan pengudaraan yang mencukupi untuk sambungan mesti disediakan melalui tingkap boleh dibuka atau grill yang mempunyai keluasan berpadu tidak kurang dari 15% daripada keluasan lantai sambungan.
d. Ketinggian bersih minima dari paras lantai ke paras silinghendaklah sekurang-kurangnya 2.46m (8’ 0”).
e. Dibenarkan disambung tingkat bawah dan atas dengan syarat dikemukakan dua salinan reka bentuk struktur konkrit tetulang yang disahkan oleh Jurutera Perunding Bertauliah yang diiktiraf.\
f. Sebarang penambahan yang melibatkan saluran paip air buangan dari singki, tandas dan bilik mandi hendaklah disambung semula ke sewerage manhole dan mana-mana penambahan yang melibatkan sewerage manhole hendaklah dipastikan supaya penutup tidak dimatikan
g. Bagi tingkap dalaman untuk bilik yang diubahsuai, disyaratkan memasang (sisik mati) tingkap ram kaca tetap diatas tingkap-tingkap tersebut.

### 12.1.4 Pembinaan Pagar Dan Tembok Sempadan

a. Ketinggian pagar atau tembok yang dibina daripada bata hendaklah tidak melebihi 4’ tinggi iaitu tidak melebihi ketinggian pagar asal dan hendaklah dilepa dan dicat pada kedua-dua permukaan.
b. Sebarang pembinaan yang melibatkan sempadan lot jiran hendaklah mendapat persetujuan jiran tersebut dengan mengisi borang persetujuan yang boleh didapati di PBT TPHTK. PBT TPHTK tidak bertanggungjawab diatas sebarang masalah yangtimbul oleh kerja-kerja pengubahsuaian tersebut.
c. Sila pastikan warna komponen tambahan hendaklah sama dengan warna cat asal rumah tersebut.

### 12.1.5 Syarat-syarat Am Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia.

a. Jika melibatkan dinding pemisah (party wall) hendaklah mematuhi seperti yang disyaratkan di dalam UBBL 1994 para 86.
b. Sekiranya jeriji dipasang pada unit/rumah kediaman dinasihatkan ianya hendaklah daripada jenis yang boleh dibuka dari luar ataupun dalam.

## 12.2 KHUSUS UNTUK RUMAH BERKEMBAR DAN BERASINGAN

### 12.2.1 Anjakan Dari Sempadan Belakang Dan Tepi

Semua sambungan belakang dan tepi mesti dianjakkan dengan jarak 2m dari unjuran (extreme projection) ke sempadan lot.

## 12.3 KHUSUS UNTUK RUMAH TERES 1 & 2-TINGKAT

### 12.3.1 Tambahan Belakang.

a. Sekiranya lorong belakang bangunan mempunyai resab parit/ servis atau lorong belakang adalah 6.0 m atau lebih lebarnya, sambungan belakang boleh dibenarkan hingga kesempadan belakang lot bangunan tertakluk kepada unjuran sambungan maksima 4.5m (15’ 0’)
b. Hujung cucur atap untuk bumbung dibolehkan keluar 12” sahaja daripada garisan sempadan dengan syarat dipasang gutter dan alir air ke longkang.
c. Bagi tambahan rumah 2 tingkat boleh di sambung tingkat bawah dan atas dengan syarat dikemukakan 2 salinan rekabentuk struktur konkrit tetulang yang disahkan oleh Jurutera Perunding Bertauliah yang diiktiraf.

### 12.3.2 Tambahan Tepi (Yang Mempunyai Jalan Besar Di Tepi)

a. Anjakan minima bagi sambungan teres terbuka adalah 3,000mm (10’ 0”) dari sempadan tepi lot.

b. Sambungan berdinding kekal boleh di bina pada anjakan di atas (item a) dengan syarat memenuhi kehendak di mana keluasan pembukaan tetap mestilah tidak kurang daripada 5% dari keluasan lantai dan keluasan bagi pembukaan tidak tetap pula mestialh tidak kurang daripada 10% daripada keluasan lantai.
c. Tingkap untuk ruangan sambungan bagi berhadapan dengan jalanbesar mestilah daripada jenis "casement"dan tingkap yan di bahagian belakang boleh menggunakan tingkap jenis boleh laras (adjustable louvers).

## 13.0 BAYARAN YANG DIKENAKAN

Bayaran proses pelan adalah mengikut Jadual Pertama UKBS 1986 (Pindaan 2019 Negeri Kedah Darul Aman) dan Undang-Undang Kecil Bayaran-Bayaran PBT TPHTK adalah seperti berikut:-

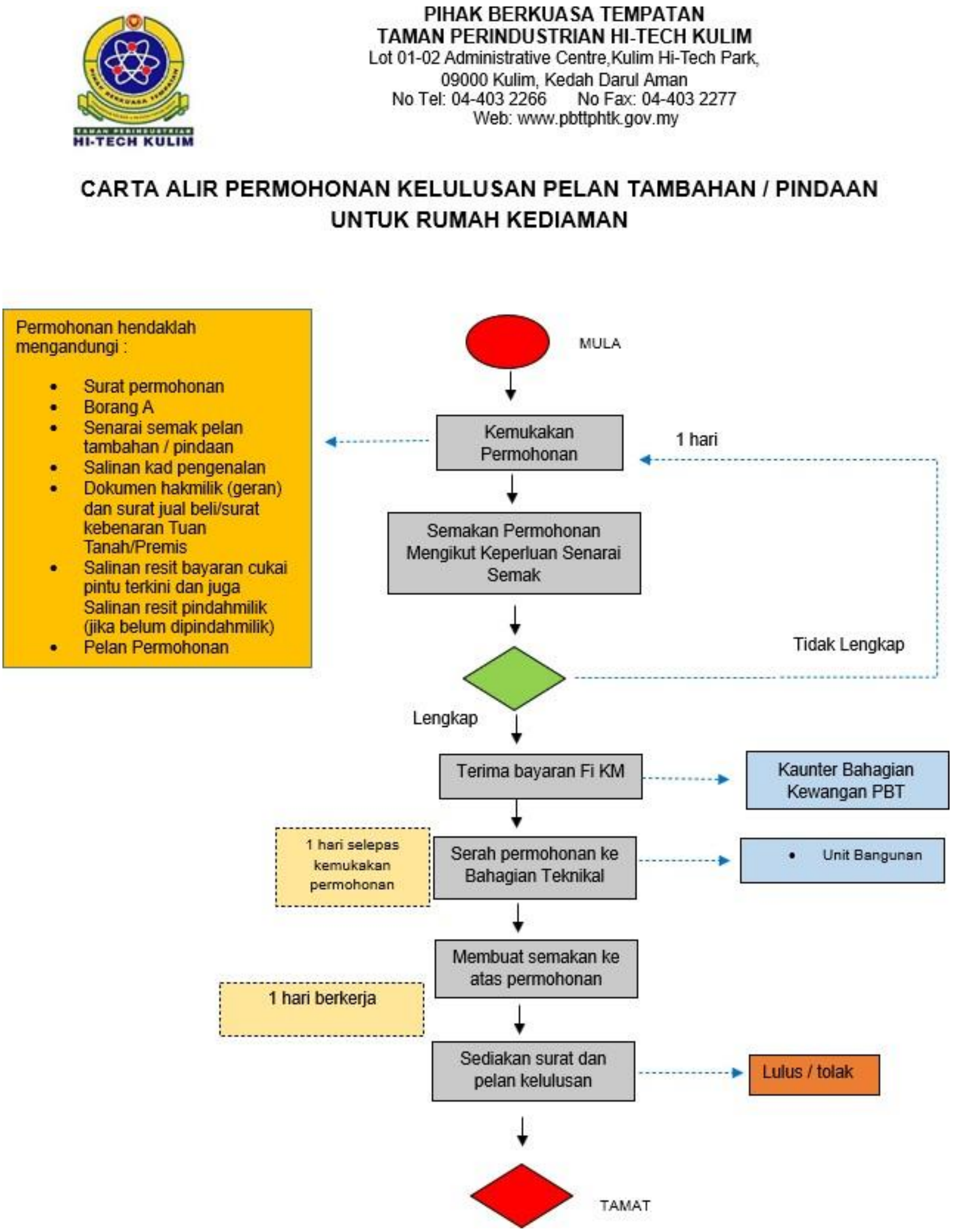
### 13.1 YURAN BAGI BANGUNAN RUMAH KEDIAMAN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | **Bayaran memproses pelan** | | **RM 60.00** | ☐ |
| **2.** | **Pembinaan ruang kekal bagi**<br>• **Tambahan setingkat**<br>• **Tambahan 2 tingkat** | | <br>**RM 70.00**<br>**RM 130.00** | <br>☐<br>☐ |
| **3.** | **Bayaran untuk pembinaan pagar** | | **RM 100.00** | ☐ |
| **4.** | **Permit meletak bahan bina**<br>**RM36.00 / 1 m per. X 2** | | **RM 72.00** | ☐ |
| **5.** | **Pelan Struktur Konkrit Tetulang** | | **RM 70.00** | ☐ |
| **6.** | **Stiker Kelulusan Pelan** | | **RM 10.00** | ☐ |
| **7.** | **Deposit Pembinaan** | **Separuh kekal** | **RM 100.00** | ☐ |
| | | **Bangunan kekal** | **RM 300.00** | ☐ |

### 13.2 KAEDAH BAYARAN

a. Bayaran boleh dibuat dengan kaedah 'online transfer' atau wang tunai atau cek bank tempatan di kaunter bayaran Bahagian Kewangan PBT TPHTK mulai jam 8.30 pagi sehingga 4.00 petang hari Ahad sehingga Rabu dan dari jam 8.30 pagi sehingga 2.30 petang pada hari Khamis.
b. Bayaran secara 'online transfer' terus ke akaun no. 02057010017005 Bank Islam (M) Sdn. Bhd. atas nama PIHAK BERKUASA TEMPATAN TAMAN PERINDUSTRIAN HI-TECH KULIM. Sila masukkan maklumat bayaran di ruangan rujukan bayaran.

## 14.0 CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN BAGI RUMAH KEDIAMAN



## 15.0 PENGELUARAN SURAT KELULUSAN DAN TEMPOH KELULUSAN

**15.1** Surat kelulusan akan dikeluarkan dalam masa tiga hari dari permohonan lengkap diterima dan pemohon boleh datang ambil di Bahagian Teknikal PBT TPHTK selepas tempoh tersebut atau sebaliknya akan diposkan ke alamat pemohon.

**15.2** Tempoh kelulusan adalah selama 12 bulan ( 1 tahun ) dari tarikh surat kelulusan dikeluarkan. Jika sekiranya pembinaan tidak dilaksanakan dalam tempoh yang diberi maka kelulusan tersebut menjadi tidak sah dan perlu mengemukakan semula permohonan pelan untuk kelulusan PBT TPHTK atau pemohon boleh memperbaharui kelulusan dengan mengemukakan surat lanjutan kelulusan sekurang-kurangnya 14 hari sebelum tamat tempoh kelulusan asal dengan menyerah kembali pelan kelulusan asal untuk dicop kelulusan baru beserta membayar separuh daripada fee yang asal.

## 16.0 PEMATUHAN KEPADA SYARAT-SYARAT KELULUSAN

**16.1** Pemohon dikehendaki mempamerkan stiker (pelekat) kelulusan pelan dihadapan rumah yang mudah dilihat oleh anggota Unit Penguatkuasa PBT TPHTK semasa pemeriksaan.

**16.2** Pemohon dikehendaki menutup bahanbina yang didepositkan di dalam atau di luar pagar dengan penutup plastic supaya bahan bina tidak mencemar parit tepi jalan.

**16.3** Syarat-syarat yang dikeluarkan beserta surat kelulusan adalah wajib dipatuhi sepanjang tempoh pembinaan yang diberi selama satu tahun.

**16.4** Binaan tambahan mestilah mengikut pelan yang diluluskan oleh PBT TPHTK. Surat amaran atau peringatan akan dikeluarkan jika sekiranya pembinaan menyimpang dari pelan yang diluluskan, sebelum tindakan lanjut diambil.

## 17.0 TUNTUTAN WANG DEPOSIT PEMBINAAN

**17.1** Wang deposit pembinaan boleh dituntut oleh pemohon dalam tempoh 12 bulan dari tarikh siap pembinaan dengan mengemukakan perkara-perkara berikut :-

a. Isi borang permohonan yang disediakan oleh PBT TPHTK.
b. Kembalikan resit deposit asal yang dikeluarkan oleh PBT TPHTK.
c. Satu salinan kad pengenalan pemohon.
d. Isi borang Electronic Fund Transfer (EFT) yang disediakan bagi memudahkan bayaran terus ke akaun bank pemohon.

**17.2** Lawatan dan laporan pemeriksaan akan dibuat oleh kakitangan PBT TPHTK bagi memastikan pembinaan mengikut pelan yang diluluskan dan mematuhi syarat-syarat kelulusan termasuk kebersihan persekitaran sebelum bayaran balik deposit dibuat .

**17.3** Surat akan dikeluarkan jika sekiranya terdapat ketidakpatuhan kepada syarat-syarat kelulusan atau penyimpangan dari pelan kelulusan untuk di ambil tindakan oleh pemohon dalam tempoh 30 hari.