



GARIS PANDUAN PINDAAN DAN TAMBAHAN RUMAH KEDIAMAN YANG TIADA RUANG KELEGAAN DENGAN SEMPADAN LOT

(Diluluskan Oleh Majlis Penuh MPSP Bil 521 (11/2017) pada 27.11.2017)

GARIS PANDUAN PINDAAN DAN TAMBAHAN RUMAH KEDIAMAN YANG TIADA RUANG KELEGAAN DENGAN SEMPADAN LOT

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini bertujuan untuk memberi kelulusan kepada pelan bangunan pindaan dan tambahan rumah kediaman yang tiada ruang kelegaan dengan sempadan lot

2.0 PERUNTUKAN AKTA DAN UNDANG-UNDANG

2.1 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1986 – Undang-Undang Kecil 34(1) “Tertakluk kepada kehendak-kehendak tertentu Bahagian VII, bagi sesuatu bangunan berasingan hendaklah terdapat tidak kurang 2.0 meter ruang lega yang diukur diantara hujung unjuran-unjuran bangunan itu dengan mana-mana sempadan lotnya dan 4.0 meter ruang lega diantara bangunan itu dengan sesuatu bangunan lain melainkan bangunan-bangunan itu terletak didalam lot bangunan yang sama”

2.2 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) – Seskyen 74: Mengubahsuai atau mengeneipikan 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 pengeneipian atau pengubahsuaian sebagaimana yang disebut kemudian daripada ini tidak akan menjadi bangunan atau binaan itu tak tidak selamat, mengubahsuai atau mengeneipikan 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 pengeneapan 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 SYARAT – SYARAT YANG PERLU DIPATUHI

3.1 Pemohon dikehendaki mematuhi syarat-syarat berikut:-

3.1.1 Garis Panduan ini akan terpakai kepada semua bangunan pindaan dan tambahan untuk rumah kediaman sahaja dan takluk kepada syarat - syarat Garis Panduan Binaan Tambahan sediaada serta prosedur kelulusan pindaan dan tambahan rumah kediaman.

3.1.2 Pelan Bangunan hendaklah dikemukakan melalui Pelukis Pelan atau Arkitek Berdaftar .

3.1.3 Berikut adalah pemakaian dan batas - batas permohonan bagi permohonan yang tidak mempunyai kelegaan 2.0 meter :-

3.1.3.1 Pindaan dan tambahan tertutup di bahagian belakang

3.1.3.1.1 Pindaan dan tambahan tertutup ruang lega di belakang lot dengan rumah bersampingan boleh dilonggarkan hingga kesempadan lot dengan syarat pemilik rumah perlu membina dinding dua pihak (partywall) yang bersaiz 230 mm (menanggung beban) dan 150 mm (tidak menanggung beban) yang dibuat dari batu bata. dinding ini hendaklah dinaikan 225 mm melebihi paras bumbung.

3.1.3.2 Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian belakang

3.1.3.2.1 Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian belakang sehingga ke sempadan lot dengan syarat unjuran bumbung dipasang dengan talang air hujan.

3.1.3.3 Pindaan dan tambahan tertutup di bahagian sisi/tepi bangunan

3.1.3.3.1 Pindaan Pindaan dan tambahan tertutup bahagian sisi bangunan perlu menyediakan ruang kelegaan minima 900 mm dari sempadan lot dan unjuran bumbung dipasang dengan talang air hujan.

3.1.3.4 Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian sisi / tepi bangunan

3.1.3.4.1 Pindaan Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian tepi , dibenarkan sehingga ke sempadan lot dengan unjuran bumbung dipasang dengan talang air hujan.

3.1.4 Bagi pindaan dan tambahan tertutup di bahagian belakang, pemohon hendaklah mendapat persetujuan dengan lot-lot bersampingan kerana melibatkan pembinaan dinding dua pihak.

3.1.5 Pembinaan pindaan dan tambahan tertutup hendaklah mempunyai akses keluar / masuk untuk faktor keselamatan.

3.1.6 Pemunya bangunan hendaklah memasang talang air hujan di hujung unjuran bumbung atau sebaliknya.

3.1.7 Pemunya bangunan perlu mengemukakan semula pelan pindaan dan tambahan yang baru untuk pertimbangan sekiranya terdapat binaan tambahan yang baru di tapak.

3.1.8 Garis panduan ini tidak terpakai bagi Pelan Bangunan di bawah kategori Skim serta pindaan premis yang belum menerima Sijil Kelayakan Menduduki (SKM) atau Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).

3.1.9 Perlu menunaikan semua syarat teknikal bagi pindaan dan tambahan serta mematuhi Prosedur Kelulusan Pelan Pindaan Dan Tambahan Rumah Kediaman.

4.0 BAYARAN YANG DIKENAKAN

Bayaran proses pelan adalah mengikut Jadual Pertama UKBS 1986 dan juga garis panduan sediada.

5.0 TARIKH PELAKSANAAN: 01 Disember 2017

6.0 CONTOH GAMBARAJAH BAGI KEDIAMAN TIADA KELEGAAN DENGAN SEMPADAN LOT.

