

SYARAT-SYARAT KELULUSAN

1.0 BANGUNAN

- 1.1 Kelulusan pelan dan bangunan ini diakui sah bagi tempoh 1 (satu) tahun dari tarikh surat ini. Kelulusan ini dianggap batal selepas tempoh tersebut dan permohonan kelulusan hendaklah dilakukan semula jika pembinaan hendak dimulakan selepas tempoh tersebut.
- 1.2 Sebarang tambahan/pindaan kepada bangunan hendaklah dirujuk kepada pejabat ini untuk kelulusan sebelum Borang F Perakuan Siap dan Pematuhan (Undang-Undang Kecil 25A) dikemukakan kepada pihak Majlis.
- 1.3 Pelan-pelan struktur (*Structural Plan*) dan kiraan reka bentuk rangka (*Structural Design Calculation*) yang ditandatangani oleh Jurutera Perunding yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia hendaklah dikemukakan sebelum kerja-kerja pembinaan dimulakan.
- 1.4 Arkitek dan Jurutera konsultan adalah bertanggungjawab untuk memastikan mutu pembinaan bangunan ini disiapkan mengikut Spesifikasi Piawaian Malaysia dan mematuhi pelan-pelan yang diluluskan.
- 1.5 Permohonan ini adalah di bawah pelaksanaan Sistem Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) seperti di bawah peruntukan di bawah Seksyen 25 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 2007 dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (pindaan) 2007 (Akta A1286) yang telah dilaksanakan mulai 13 April 2007.
- 1.6 Pihak tuan dikehendaki untuk mengemukakan Borang-Borang Perakuan Berperingkat (G1 hingga G21) ke Pusat Khidmat Setempat (OSC) seperti berikut :-
 - a) Borang B – Notis Memulakan / penyambungan semula kerja bangunan
 - b) Perakuan Berperingkat Penyiapan Substruktur (Borang G1 hingga G3)
 - c) Perakuan Berperingkat Penyiapan Superstruktur (Borang G4 hingga G12)
 - d) Perakuan Berperingkat Penyiapan Perkhidmatan Luar dan Dalaman. (Borang G13 hingga (G21)
- 1.7 Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) hendaklah menggunakan Borang F Jabatan Bangunan MPAJ atau LAM setelah perkara 1.1.6 dipatuhi. Borang F MPAJ boleh diperolehi di Kaunter Jabatan Bangunan, Tingkat 10, Menara MPAJ manakala borang-borang Perakuan Berperingkat boleh dimuat turun dilaman web : www.lam.gov.my/ www.pam.gov.my.
- 1.8 Pemaju bertanggungjawab menguruskan terus dengan pihak Telekom atau syarikat telekomunikasi supaya mengadakan talian telefon di kawasan tersebut.
- 1.9 Semua longkang-longkang disekeliling bangunan (*perimeter drain*) untuk bangunan perniagaan hendaklah ditutup dengan '*removable slab cover*'.
- 1.10 Akitek hendaklah memastikan Jurutera Geoteknik dilantik untuk membuat laporan Geoteknik kepada Majlis untuk bangunan melebihi 5 tingkat, bangunan di tanah bekas lombong dan bangunan di tanah berbukit menurut klasifikasi yang ditetapkan.
- 1.11 Bahan-bahan bangunan yang akan digunakan hendaklah sekurang-kurangnya 60% bahan-bahan tempatan.
- 1.12 Arkitek hendaklah memastikan kehendak-kehendak terbaru kemudahan Orang Kurang Upaya (OKU) disemak dan dipatuhi.
- 1.13 Sekiranya projek ini terlibat dengan pembangunan tanah tinggi atau yang memerlukan sokongan IKRAM semasa kelulusan pelan bangunan, pihak tuan dikehendaki mengemukakan surat sokongan daripada pihak IKRAM sebelum Borang F Perakuan Siap dan Pematuhan dikemukakan kepada pihak Majlis.
- 1.14 Pihak pemaju hendaklah menyediakan pemasangan sistem pengumpulan dan penggunaan air hujan (SPA) di dalam projek di atas.
- 1.15 Untuk penyediaan tangki air, jikalau pihak SYABAS mensyaratkan supaya disediakan tangki air individu untuk setiap unit di atas ruang bilik mandi / tandas, sila pastikan :-
 - a) Mematuhi syarat ketinggian minimum bilik mandi / tandas (merujuk Undang-undang Kecil Bangunan Seragam)
 - b) Memasang lapisan papan di antara tangki air dan '*plinth*' supaya tidak mudah pecah.
 - c) Pembinaan struktur hendaklah dibuat dengan kemas dan bercat.
 - d) Pihak Majlis berhak memberi ulasan mengenai lokasi dan mutu binaan (*workmanship*) pembinaan tersebut sebelum Borang F Perakuan Siap dan Pematuhan diperakukan.
- 1.16 Jika terdapat perbezaan atau percanggahan surat kelulusan dan pelan kelulusan, pihak Arkitek hendaklah memaklumkan kepada Majlis sebelum pembinaan dijalankan.
- 1.17 Pihak Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar adalah bertanggungjawab terhadap dimensi bangunan dan tanah yang dikemukakan di pelan dan ukuran sebenar ditapak. Jikalau terdapat penyimpangan ukuran dipelan yang diluluskan dan ukuran ditapak, pihak arkitek adalah bertanggungjawab dan hendaklah memaklumkan kepada Majlis sebelum kerja-kerja dimulakan.
- 1.18 Pihak tuan adalah bertanggungjawab untuk mematuhi segala syarat-syarat Kebenaran Merancang, kelulusan Pelan Tatatur Pelan Kerja Tanah dan Pelan Infrastruktur. Pihak tuan juga bertanggungjawab untuk memaklumkan kepada Majlis jikalau terdapat perubahan yang perlu dibuat ke atas pelan bangunan yang disebabkan oleh penyelarasan di tapak berkaitan dengan kelulusan pelan-pelan tersebut.
- 1.19 Jikalau terdapat perbezaan aras di pelan kelulusan bangunan dan di tapak (setelah ianya dibina), pihak konsultant hendaklah memaklumkan kepada pihak majlis dan pihak pemaju hendaklah bersetuju untuk membina ramp, railing atau tangga menurut kesesuaian.
- 1.20 Kelulusan adalah tertakluk kepada ukuran yang di catatkan dalam dokumen Hakmilik Sementara yang dikemukakan untuk rujukan Jabatan. Pihak Majlis tidak akan bertanggungjawab ke atas pindaan atau perubahan ukuran yang dicatatkan di dalam Hakmilik Tetap (*Final Title*) kelak.
- 1.21 Dinding pemisah, tembok, pagar dan lain-lain struktur yang melibatkan lot berjiran mestilah dilepa dengan simen dan dicat di kedua-dua belah permukaan.
- 1.22 Jikalau terdapat surau atau masjid di dalam pelan tersebut, perlu mendapat Sijil Perakuan Arah Qiblat dari Jabatan Mufti Negeri Selangor dan mengemukakan salinan sokongan ke Jabatan Bangunan berserta dengan pelan bangunan surau atau masjid.2/-

2.0 SYARAT-SYARAT AM

- 2.1 Pihak pemaju adalah bertanggungjawab untuk menyelenggarakan aktiviti-aktiviti berikut:-
- a) Kebersihan disekitar kawasan perumahan dan pembuangan sampah sarap/kekotoran serta pembersihan longkang-longkang parit dan kawasan awam sehingga diserahkan kepada MPAJ dan hendaklah berhubung dengan Jabatan Perkhidmatan Perbandaran dan Kesihatan, MPAJ.
 - b)Menyelenggara jalan dan lampu jalan serta mengekalkan keindahan lanskap kawasan tersebut sehingga kawasan itu diserahkan kepada MPAJ.
- 2.2 Pemaju hendaklah berusaha untuk menyegerakan permohonan mendapatkan 'final title' atau hakmilik individu tanah.
- 2.3 Arkitek hendaklah memastikan bahawa pemaju/pemborong meletakkan/menyediakan papantanda sementara dimana dinyatakan:-
- a. Nama Cadangan
 - b. Nama Akitek
 - c. Nama Jurutera Perunding
 - d. Nama Pemilik
 - e. Nama Kontraktor
 - f. Nombor Rujukan Pelan
 - g. Tarikh kelulusan
- Dua salinan contoh cadangan papan tanda ini hendaklah dikemukakan kepada Majlis untuk kelulusan permit sebelum papan tanda dipamerkan.
- 2.4 Arkitek hendaklah memastikan papan dinding 'hoarding' dibuat dikeliling tapak projek dan mengemukakan pelan untuk permit Majlis.
- 2.5 Arkitek hendaklah memastikan pihak kontraktor mengemukakan pelan untuk rumah kongsi pekerja (jika ada) untuk permit Majlis.
- 2.6 Pihak pemaju hendaklah menjaga kebersihan kawasan pembinaan terutama dari wabak demam denggi daripada permulaan projek sehingga tamat projek pembinaan.
- 2.7 Semasa pembinaan dijalankan adalah dilarang menutup jalan awam, meletakkan barang-barang binaan di atas jalan, bahu-bahu jalan, tempat-tempat awam dan sebagainya kecuali dengan mendapat permit dari Majlis ini terlebih dahulu.
- 2.8 Syarat-syarat untuk kerja-kerja cerucuk:-
- a. Sebelum kerja-kerja cerucuk dijalankan, pihak Jurutera Perunding hendaklah mengemukakan cadangan sistem cerucuk dan alatan yang digunakan.
 - b. Penggunaan 'Diesel Hammer' untuk tujuan kerja-kerja cerucuk tidak dibenarkan sama sekali.
 - c. Kerja-kerja cerucuk hanya dibenarkan dijalankan dari jam 8.30 pagi hingga 6.00 petang untuk hari Isnin hingga Jumaat. Kerja-kerja cerucuk tidak dibenarkan dijalankan pada hari Sabtu, Ahad dan cuti umum.
 - d. Kerja-kerja lain hanya dibenarkan dijalankan dari jam 8.30 pagi hingga 6.00 petang untuk hari Isnin hingga Sabtu. Kerja-kerja lain tidak dibenarkan dijalankan pada hari Ahad dan cuti umum.
 - e. Paras bunyi bising semasa kerja-kerja tanah dan pembinaan hendaklah dipastikan mematuhi garispanduan Jabatan Alam Sekitar dan "The Planning Guidelines for Environmental Noise Limit and Control, 2004"
- 2.9 Pihak pemaju adalah bertanggungjawab ke atas segala kerosakan yang berlaku disebabkan oleh kerja-kerja pembinaan.
- 2.10 Jika didapati ada masalah-masalah lain yang timbul selain dari perkara-perkara di atas, semasa projek ini dilaksanakan, Majlis akan mengenakan lain-lain syarat mengikut keadaan dari masa ke semasa.
- 2.11 Pihak Pemaju / Pemilik diwajibkan menggunakan kaedah IBS seperti yang diperincikan dalam Garis Panduan Pelaksanaan IBS bagi Projek Swasta yang bernilai RM50 juta dan ke atas.
- 2.12 Pihak Pemaju / Pemilik digalakkan untuk menerapkan elemen Teknologi Hijau dalam pembangunan.
- 2.13 Jika didapati ada masalah-masalah lain yang timbul selain dari perkara-perkara di atas, semasa projek ini dilaksanakan, Majlis akan mengenakan lain-lain syarat mengikut keadaan dari masa ke semasa.

3. WAKTU BEKERJA DI TAPAK PEMBINAAN BAGI KERJA-KERJA PEMBINAAN YANG DILULUSKAN MPAJ

- 3.1. MPAJ telah menetapkan Waktu Bekerja di tapak pembinaan bagi kerja-kerja pembinaan yang telah diluluskan MPAJ selaras dengan keputusan Penyeragaman Operasi Waktu Bekerja Di Tapak Pembinaan Di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Selangor yang ditetapkan dalam Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke-32/2021 bertarikh 29 September 2021 yang disahkan oleh MMKN Ke 33/2021 bertarikh 06 Oktober 2021 telah menetapkan waktu kerja seperti berikut :-

Hari	Waktu Bekerja Di Tapak Bina
Isnin - Sabtu	8.00 pagi – 6.00 petang
Ahad dan Cuti Am / Cuti Umum	Tidak Dibenarkan Operasi (Kecuali mendapat kelulusan Khas MPAJ)

- 3.2 Notis Seksyen 70(13)(d) dibawah Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) akan dikeluarkan kepada pemilik bangunan dan pemaju pembangunan yang telah melanggar kelulusan Waktu Bekerja yang ditetapkan MPAJ seperti para 3.1.
- 3.3 Kadar kompaun maksimum di bawah Seksyen 70(13)(d) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) bagi kesalahan kerja-kerja lebih masa di tapak pembinaan bagi pembangunan berskala besar dan kecil adalah seperti berikut:

Bil...	Kategori	Kompaun Maksimum
1.	Pembangunan Berskala Kecil: i) Kerja-kerja ubahsuaian dalaman kediaman (Jenis Teres, Berkembar, Sesebuah, Strata) ii) Kerja-kerja tambahan dan ubahsuaian kediaman (Jenis Teres, Berkembar, Sesebuah, Strata) iii) Kerja-kerja tambahan dan ubahsuaian bangunan komersial seperti kedai, pejabat dan pusat beli belah. iv) Kerja-kerja tambahan dan ubahsuaian bangunan industri seperti bengkel dan kilang.	RM 500.00
2.	Pembangunan baru bagi Rumah Kediaman (Jenis Teres, Berkembar, Sesebuah, Strata)	RM 500.00
3.	Pembangunan baru bangunan komersial seperti kedai, pejabat dan pusat beli belah.	RM 5,000.00
4.	Pembangunan baru bangunan industri seperti bengkel dan kilang.	RM 5,000.00
5.	Pembangunan baru jenis bercampur (<i>mixed development, service apartments, telco & billboards</i>).	RM 25,000.00

4. PELAKSANAAN CCC

- 4.1 Pihak tuan perlu mengemukakan perkara-perkara berikut selaras dengan pelaksanaan Sistem Pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC serta proses kemajuan di tapak :-

Proses 1- Proses Mulakan Kerja Di Tapak

Prinsipal Submitting Person (PSP) dikehendaki mengemukakan Borang Mula Kerja (Borang B) kepada pihak Majlis melalui Jabatan Pusat Setempat (OSC) untuk memaklumkan pembinaan ditapak akan bermula dalam masa 4 hari.

Proses 2-Proses Penyerahan Notis Penyiapan Berperingkat

PSP dikehendaki memaklumkan penyiapan peringkat substruktur (penyiapan komponen G1 hingga G3) kepada pihak Majlis melalui Jabatan Pusat Setempat (OSC).

Proses 3-Proses Lawat Tapak oleh PBT

PBT akan mengadakan lawatan tapak dan sebarang ketidakpatuhan di arah diperbetulkan dengan segera.

Proses 4-Proses Pengemukaan Laporan Ketidakpatuhan dari PBT & Penentuan Kaedah Pembetulan Oleh Jawatankuasa OSC.

- PSP perlu memperbetulkan ketidakpatuhan dalam tempoh 21 hari atau tempoh yang ditetapkan oleh Jawatankuasa OSC.
- PSP perlu memaklumkan penyiapan pembetulan kepada pihak Majlis.
- Jika kerja-kerja pembetulan melibatkan keselamatan awam dan perlu disegerakan, pihak Majlis boleh memperbetulkan ketidakpatuhan tersebut dengan kos kerja ditanggung pemunya bangunan.
- Kerja tapak boleh diteruskan semasa pertimbangan Jawatankuasa OSC melainkan Arahan Berhenti Kerja dikeluarkan.
- Projek boleh berjalan seperti biasa sekiranya tiada ketidakpatuhan.

Proses 5-Proses Pengeluaran CCC oleh PSP CCC dikeluarkan oleh PSP apabila :-

- Syarat-syarat teknikal didalam Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan yang diluluskan dan 21 komponen dalam Borang-borang G siap dan dipatuhi.
- PSP hendaklah sertakan surat pengesahan dari 6 Agensi Teknikal yang kririkal iaitu Jabatan Bomba & Penyelamat Malaysia, JKR atau Jabatan Kejuruteraan MPAJ (Jalan & Parit), Pihak Berkuasa Air Negeri (SYABAS), Jabatan Perkhidmatan Pembentukan (IWK), Tenaga Nasional & Jabatan Kesihatan & Keselamatan Pekerjaan (JKPP).
- Perkhidmatan perlu selaras dengan peruntukan Undang-undang Kecil 25 (1)(c). UKBS 2007 & Akta Pemajuan Perumahan.
- Borang F iaitu Sijil CCC telah ditandatangani oleh PSP.
- Nombor siri perlu dicetak pada setiap sijil CCC bagi memastikan tiada penipuan.
- Sijil CCC boleh diperolehi daripada Lembaga Profesional yang berkaitan PSP.yuyu

Proses 6-Proses Pengemukaan Dokumen SelepasPengeluaran CCC

- PSP perlu mengemukakan sijil asal CCC kepada pemaju projek atau pemilik bangunan.
- PSP perlu menyimpan borang-borang G yang asal.
- Sesalanan CCC dan borang-borang G yang diakui sah perlu dikemukakan kepada Lembaga Profesional dan pihak Majlis dalam tempoh 14 hari selepas CCC dikeluarkan.
- Bagi perumahan Notis Milikan Kosong hendaklah dikeluarkan bersekali dengan CCC.

- 4.2 Pihak PSP dikehendaki mengemukakan Laporan Kemajuan Kerja (*Work Progress Report*) setiap bulan untuk membolehkan lawatan tapak & pemantauan pihak Majlis dibuat untuk memastikan pembangunan tidak terlewat dari tarikh jangka siap sepatutnya.

5. NOTA PERINGATAN

Sekiranya pihak tuan didapati gagal untuk mematuhi syarat-syarat di atas,pihak Majlis berhak menarik balik kelulusan ini. Ingin diingatkan juga bahawa pihak Majlis juga berhak untuk melaporkan kepada Lembaga Arkitek Malaysia (LAM) untuk menyenaraitamkan firma tuan.

6. SENARAI PELAN-PELAN KELULUSAN

####

7. SYARAT TAMBAHAN:

####