

A. SYARAT-SYARAT KELULUSAN

- 1.0 Kelulusan pelan Tambahan dan Ubahsuai ini diakui sah bagi tempoh 1 (satu) tahun dari tarikh kelulusan ini dikeluarkan. Kelulusan ini dianggap batal selepas tempoh tersebut jika tiada kerja-kerja pembinaan di tapak dilakukan dalam tempoh kelulusan tersebut dan permohonan baru perlu dikemukakan. Permohonan lanjut tempoh kelulusan hendaklah dikemukakan 3 (tiga) bulan sebelum tarikh tamat tempoh kelulusan.
- 2.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar perlu mengemukakan Borang B (Notis Mula Kerja) sebelum melakukan kerja-kerja pembinaan di tapak.
- 3.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar perlu mengemukakan Borang B (Notis Mula Kerja) bagi kerja-kerja pembinaan yang akan dimulakan semula setelah dihentikan secara berterusan melebihi 3 bulan.
- 4.0 Sebarang tambahan/pindaan kepada bangunan hendaklah dirujuk kepada Jabatan ini untuk kelulusan sebelum Borang F (Perakuan Siap dan Pematuhan) dikemukakan.
- 5.0 Pelan-pelan struktur (*Structural Plan*) dan kiraan rekabentuk rangka (*structural design calculation*) yang ditandatangani oleh Jurutera Perunding yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia hendaklah dikemukakan kepada Jabatan ini sebelum kerja-kerja pembinaan dimulakan. (untuk pembinaan melebihi 1 tingkat atau penggunaan *R.C flat roof*.)
- 6.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar dan Jurutera bertanggungjawab untuk memastikan mutu pembinaan bangunan ini disiapkan mengikut pelan-pelan yang diluluskan dan bertanggungjawab sepenuhnya ke atas kekuatan struktur bangunan tersebut.
- 7.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar dan Jurutera juga adalah bertanggungjawab untuk memastikan kekuatan tanah dan jenis 'cerucuk' atau 'footing' yang sesuai untuk bangunan dan keadaan tanah.
- 8.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar hendaklah memberitahu jabatan ini akan kemajuan cadangan ini dari masa ke semasa melalui borang yang di sertakan. (Borang B,G1 hingga G21, F dan F1 yang mana berkaitan).
- 9.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar hendaklah memastikan pada setiap masa bahawa pembekal yang melaksanakan pembinaan ini supaya memastikan tanah, sisa bahan binaan dan sampah serap tidak memasuki longkang tepi jalan, lubang pembetung serta jalanraya.
- 10.0 Dilarang meletakkan barang-barang binaan yang boleh menimbulkan kacau ganggu kepada awam seperti diatas jalan, bahu-bahu jalan, tempat-tempat awam dan sebagainya.
- 11.0 Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar hendaklah memastikan kontraktor pembinaan mempamerkan 'sticker' kelulusan yang menyatakan cadangan binaan, nama Arkitek, nama pemilik, nombor rujukan kelulusan pelan dan tarikh kelulusan. 'Sticker' kelulusan ini hendaklah dipamerkan di tapak pembinaan sepanjang tempoh pembinaan dijalankan.
- 12.0 Jika terdapat perbezaan atau percanggahan surat kelulusan dan pelan kelulusan, pihak Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar hendaklah memaklumkan kepada Majlis sebelum pembinaan dijalankan.
- 13.0 Bahan-bahan bangunan yang digunakan hendaklah sekurang-kurangnya 60% bahan binaan tempatan.
- 14.0 Pihak Arkitek /Pelukis Pelan Berdaftar adalah bertanggungjawab terhadap dimensi bangunan dan tanah yang dikemukakan di pelan dan ukuran 'survey plan' sebenar ditapak. Jikalau terdapat perbezaan ukuran di pelan yang diluluskan dan ukuran ditapak, pihak Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar adalah bertanggungjawab memaklumkan kepada Majlis sebelum kerja-kerja dimulakan.
- 15.0 Pihak pemilik, kontraktor dan konsultan hendaklah bertanggungjawab ke atas sebarang kerosakan kepada rumah-rumah jiran atau hakmilik awam yang disebabkan oleh kerja-kerja pembinaan ubahsuai yang dijalankan.
- 16.0 Kedua-dua belah dinding pemisah, tembok pagar dan lain-lain struktur yang melibatkan lot berjiran mestilah dilepa dengan simen dan dicat (warna putih atau warna yang dipersetujui jiran).
- 17.0 Waktu kerja-kerja pembinaan yang dibenarkan adalah dari jam 8.00 pagi hingga 6.00 petang untuk hari Isnin hingga Sabtu. Kerja-kerja pembinaan tidak dibenarkan dijalankan pada hari Ahad dan Cuti Umum.
- 18.0 Syarat-syarat untuk kerja-kerja cerucuk:-
 - 19.1 Sebelum kerja-kerja cerucuk dijalankan, pihak Jurutera Perunding hendaklah mengemukakan cadangan sistem cerucuk dan alatan yang digunakan.
 - 19.2 Penggunaan 'Diesel Hammer' untuk tujuan kerja-kerja cerucuk tidak dibenarkan sama sekali.
 - 19.3 Tahap kebisingan kerja-kerja cerucuk hendaklah tidak melebihi 95db (A) diukur pada jarak 15m dari punca. Jika tahap kebisingan kerja-kerja cerucuk yang dijalankan melebihi tahap di atas, pihak tuan hendaklah mengambil tindakan yang sepatutnya dengan serta-merta untuk mengurangkan tahap kebisingan kerja-kerja cerucuk ketahap yang diizinkan.
 - 19.4 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.
 - 19.5 Segala penambahan keluasan lantai untuk kerja-kerja pengubahsuaian yang diluluskan akan melibatkan penambahan bayaran cukai taksiran.
- 19.0 Jika didapati ada masalah-masalah lain yang timbul selain daripada perkara-perkara diatas, semasa pembinaan ini dilaksanakan, Majlis akan mengenakan lain-lain syarat mengikut keadaan dari masa kesemasa.
- 20.0 Pemilik hendaklah menggunakan tong sisa binaan (RORO) yang disediakan oleh panel MPAJ semasa kerja pembinaan dijalankan. Sekiranya pemilik gagal berbuat demikian, pemilik akan dikenakan tindakan undang-undang.
- 21.0 Pemulangan wang cagaran (deposit) boleh dituntut setelah pembinaan di tapak adalah mematuhi pelan yang telah diluluskan. Sekiranya pembinaan di tapak tidak mematuhi syarat dan pelan yang telah diluluskan, wang cagaran tidak akan dikembalikan kecuali pembinaan tersebut telah di buat pindaan di tapak selaras dengan pelan yang telah diluluskan.

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

- 1.0. 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)

- 2.0 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 1.0.
- 3.0 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 ubahsuai kediaman (Jenis Teres, Berkembar, Sesebuah, Strata) ii) Kerja-kerja tambahan dan ubahsuai bangunan komersial seperti kedai, pejabat dan pusat beli belah. iii) Kerja-kerja tambahan dan ubahsuai 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, struktur menara Telco & Billboard</i>)	RM 25,000.00

C. PERLAKSANAAN PERKHIDMATAN KUTIPAN DAN PELUPUSAN SISA BINAAN BAGI KERJA-KERJA TAMBAHAN DAN PINDAAN KE ATAS RUMAH

PERLAKSANAAN TONG SAMPAH (RORO)

- 1.0 Kadar bayaran tong (RORO) ialah RM 300.00 untuk tong 3 tan.
- 2.0 Tempoh tong (RORO) diletakkan di tapak ialah 10 hari untuk setiap tong yang di hantar.
- 3.0 Kadar bilangan tong (RORO) mengikut keluasan tambahan bangunan adalah seperti berikut :-

BIL.	KELUASAN LANTAI (kaki persegi)	JUMLAH TONG (RORO)	JUMLAH BAYARAN (RM)
1.	Permit ubahsuai dalaman rumah	RM 300 x 1	300.00
2.	Ubahsuai dalaman kedai/pejabat/garaj kereta	RM 300 x 2	600.00
3.	Kurang dari 200	RM 300 x 3	900.00
4.	201-500	RM 300 x 4	1200.00
5.	501-1000	RM 300 x 5	1500.00
6.	1001-2000	RM 300 x 6	1800.00
7.	2001-3000	RM 300 x 7	2100.00
8.	3001 dan lebih	RM 300 x 8	2400.00

- 4.0 Setelah menerima pengesahan pembayaran penggunaan tong sisa binaan (RORO) perkhidmatan kutipan dan pelupusan sisa bangunan akan diberikan.
- 5.0 Majlis akan menghantar tong (RORO) yang diperlukan setelah berbincang dengan pemohon sehari sebelum kerja-kerja tambahan dan pindaan rumah dilaksanakan.
- 6.0 Surat pengesahan penghantaran tong (RORO) akan dikeluarkan yang ditandatangani dan disahkan oleh pemohon.
- 7.0 Tong sisa binaan (RORO) akan ditarik dalam jangka masa 10 hari dari tarikh penghantaran atau sebaik sahaja penuh mana yang terdahulu. Sekiranya tong (RORO) telah penuh sebelum jangkamasa 10 hari, pemohon boleh menghubungi Majlis untuk menarik keluar tong yang telah penuh tersebut.
- 8.0 Majlis akan menarik keluar tong (RORO), selepas 10 hari samada ianya telah penuh atau belum dan menggantikan dengan yang baru sehingga kerja-kerja tambahan dan pindaan rumah selesai.
- 9.0 Setiap kali Majlis menarik keluar tong (RORO) dan menggantikan dengan tong (RORO) yang baru, surat pengesahan akan dikeluarkan yang akan di tandatangani dan disahkan oleh pemohon.
- 10.0 Setelah kerja-kerja tambahan dan pindaan rumah selesai dilaksanakan Majlis akan membuat pemeriksaan pembersihan kawasan secara keseluruhan sebelum tong (RORO) yang terakhir ditarik keluar.
- 11.0 Tidak dibenarkan sebarang pembakaran dibuat di kawasan tapak termasuk di dalam tong (RORO). Sekiranya di dapati ada pembakaran dibuat di dalam tong (RORO) bayaran penyelenggaraan tong (RORO) sebanyak RM 500.00 akan dikenakan kepada pemohon.
- 12.0 Dilarang membuang bahan-bahan mudah bakar, cat, asid, sisa toksid, larutan kimia dan sebagainya kedalam tong.
- 13.0 Pihak Majlis tidak akan mengembalikan wang perkhidmatan tong sampah yang telah dibayar, walaupun pihak pemilik rumah tidak memesan/menggunakan tong (RORO)
- 14.0 (RORO) mestilah berada di tapak pada setiap masa, semasa pembinaan dijalankan Sekiranya penggunaan (RORO) melebihi dari jumlah bayaran yang telah dijelaskan kepada MPAJ semasa kelulusan pelan, pihak pemilik dikehendaki berhubung terus dengan kontraktor/Jabatan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam, MPAJ untuk tempahan (RORO) dan bayaran.
- 15.0 Oleh yang demikian pihak tuan di nasihatkan agar menyiapkan kerja-kerja tambahan/pindaan kerana kelewatan menyiapkan kerja-kerja tersebut akan menyebabkan pihak tuan menambah bayaran perkhidmatan tong (RORO) kerana pihak Majlis akan memastikan tong (RORO) sentiasa berada di tapak semasa kerja-kerja dijalankan.
- 16.0 Sebarang masalah tentang kelewatan penghantaran tong dan pengambilan tong dari tempat pemohon atau masalah-masalah lain yang berkaitan, hendaklah di rujuk terus ke Jabatan Bangunan dan Senibina, MPAJ (03-42857009/42857246).
- 17.0 Permohonan Pemulangan Wang Cagaran perlu disertakan dengan pengemukaan Borang F (CCC) oleh PSP.
- 18.0 PSP perlu mematuhi Perkara 5: Pengawasan Kerja. Jika dibawah Undang-Undang Kecil ini sesuatu pelan, lukisan atau kiraan berhubung dengan sesuatu bangunan dikehendaki supaya dikemukakan oleh orang yang berkelayakan, tiada apa-apa pembinaan atau pembinaan lanjut bangunan itu boleh dijalankan melainkan orang yang berkelayakan itu atau mana-mana orang yang diberi kuasa olehnya dengan wajar mengakukan untuk mengawasi pembinaan dan pemancangan tanda, mengikut mana berkenaan, bangunan itu.
- 19.0 PSP perlu membuat koordinasi bagi pelan bangunan dan pelan struktur yang telah diluluskan selaras dengan Perkara 5 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.
- 20.0 Notis Kelulusan akan hanya dikeluarkan setelah pihak Jabatan menerima pengemukaan Borang B (Notis Memulakan / Penyambungan Semula Kerja Bangunan) 4 hari sebelum kerja-kerja dimulakan ditapak oleh PSP.
- 21.0 Pemilik perlu melantik Kontraktor yang sah dan berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB Malaysia). Senarai penuh Kontraktor Berdaftar boleh didapati di laman web www.cidb.gov.my.

D. NOTIS PERINGATAN

Sekiranya pihak tuan didapati gagal untuk mematuhi syarat-syarat dia atas serta pelan kelulusan, pihak Majlis berhak menarik balik kelulusan ini dan Pihak Majlis akan melaporkan kepada LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA (LAM) dan Lembaga Jurutera Malaysia (BEM) berkenaan keldakpatuhan tersebut.

