



MAJLIS BANDARAYA SEREMBAN

JABATAN KAWALAN BANGUNAN



INFORMASI TAMBAHAN & UBAHSUAI RUMAH KEDIAMAN MBS/JKB/PP/07

PENGENALAN

Jabatan Kawalan Bangunan adalah salah satu Jabatan yang terlibat untuk memastikan dan menyelaras semua bentuk pembangunan yang akan dibina di dalam kawasan Majlis Bandaraya Seremban supaya mematuhi pemakaian dan pematuhan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 serta Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), manual Piawaian Perancang dan Dasar-dasar Majlis Bandaraya Seremban. Pembangunan dan perancangan yang baik akan memberi kesan persekitaran selesa, teratur serta kemudahan-kemudahan asas terancang dan berkualiti.

Pemilik rumah yang ingin melakukan kerja ubahsuai perlu mengemukakan permohonan dan mendapatkan kelulusan terlebih dahulu daripada MBS. Permohonan ini boleh dikemukakan oleh **Arkitek profesional** atau **Pelukis Pelan Bangunan berdaftar**.

TUJUAN

Informasi ini disediakan untuk memberi makluman secara am kepada pemilik bangunan mengenai cara mengubahsuai rumah kediaman mengikut syarat ditetapkan. Ianya disediakan bagi memberi panduan kepada orang awam untuk melaksanakan kerja ubahsuai daripada awal sehingga siap yang merangkumi:

- Keperluan memenuhi kehendak Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pematuhan undang-undang.
- Keperluan melantik kontraktor berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB)
- Keperluan melantik perunding berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia atau Lembaga Jurutera Malaysia.
- Memahami dan mematuhi garis panduan yang ditetapkan

PERUNDANGAN

Seksyen 70, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)

“ Tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan dan boleh disabitkan didenda tidak melebihi RM50,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya ”

Pengemukakan pelan-pelan untuk diluluskan merujuk kepada UUK3-UUK10, UUK25 dan UUK28 Undang Kecil Bangunan Seragam 1986 yang melibatkan:

- Pengemukakan pelan-pelan untuk diluluskan
- Pengawasan kerja
- Pelan-pelan hendaklah ditandatangani
- Pemilikan /pertukaran orang yang berkelayakan
- Pelan-pelan hendaklah didepositkan
- Skala pelan dan pelan-pelan dikehendaki

APAKAH ITU PELAN SETARA?

Pelan setara merupakan **pelan cadangan ubahsuai perumahan jenis teres lot tengah** bagi sesuatu skim perumahan baru yang telah dikemukakan oleh pihak Pemaju kepada Majlis bagi mendapatkan kelulusan dasar.

Setelah pembinaan skim perumahan teres tersebut siap sepenuhnya dan Sijil Perakuan Siap & Pematuhan (CCC) telah diperolehi, Pelan Setara yang telah mendapat kelulusan dasar tersebut boleh digunapakai oleh pemilik-pemilik kediaman yang bercadang membuat pengubahsuaian rumah mereka mengikut Pelan Setara tersebut serta mematuhi segala garis panduan yang ditetapkan oleh Majlis Bandaraya Seremban.

Nota: Pemilik kediaman hendaklah menghubungi pihak Jabatan Kawalan Bangunan untuk mengetahui prosedur mendapatkan Pelan Setara ini.

BINAAN YANG DIBENARKAN

Asas tambahan ubahsuai bangunan dibenarkan adalah seperti berikut:

BIL	TAMBAHAN UBAHSUAI	KETERANGAN
1.	Fungsi bangunan	Sesuatu bangunan tidak boleh diubah fungsi bangunan sebagaimana telah ditetapkan pada keterangan hakmilik/geran tanah tersebut. (Contoh: rumah kediaman dijadikan restoran dsb.)
2.	Anjakan	Rujuk gambarajah pelan JARAK ANJAKAN
3.	Aras bangunan	Rujuk kepada keterangan syarat nyata hakmilik/geran tanah dan keluasan terdahulu
4.	Pencahayan & pengudaraan	Sebarang penutupan ruang telaga udara (void) atau penambahan ruang yang boleh menghalang pencahayaan & pengudaraan perlu disediakan pengudaraan mekanikal yang dibenarkan.
5.	Luas ruang	Tambahan minima bagi sesuatu ruang adalah 6.5meter persegi

JARAK ANJAKAN RUMAH KEDIAMAN

Jarak anjakan adalah suatu jarak lega dimana tiada sebarang binaan kekal boleh dibuat di kawasan tersebut.



Pandangan Hadapan dan Sisi

Pandangan Belakang dan Sisi

Lot 'Corner' – Perlu menyediakan anjakan minima 20 kaki (6096mm) untuk dinding dan 10 kaki (3048mm) untuk tiang 'terrace' dari sempadan sisi.



Sekiranya lorong belakang selebar 20 kaki (6096mm),
Tiada anjakan diperlukan.

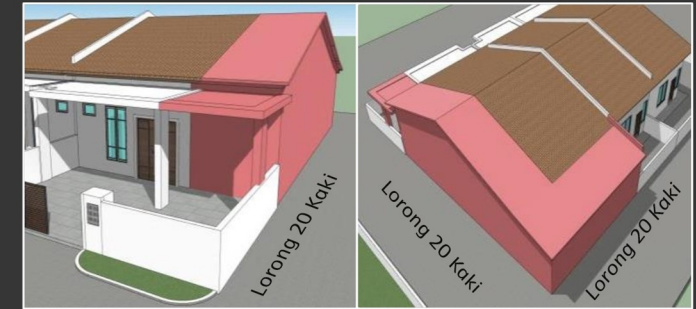


Sekiranya lorong belakang selebar 15 kaki (4572mm), anjakan minima adalah 2 kaki 6 inci (762mm) dari sempadan belakang diperlukan.



Sekiranya lorong belakang selebar 10 kaki (3048mm), anjakan minima adalah 5 kaki (1524mm) dari sempadan belakang diperlukan.

RUMAH TERES SATU TINGKAT



Pandangan Hadapan dan Sisi

Pandangan Belakang dan Sisi

'End lot' – tiada anjakan sisi perlu disediakan



Pandangan Hadapan dan Sisi

Pandangan Belakang dan Sisi

Lot 'Corner' – Perlu menyediakan anjakan minima 20 kaki (6096mm) untuk dinding dan 10 kaki (3048mm) untuk tiang 'terrace' dari sempadan sisi.



Pandangan Hadapan dan Sisi

Pandangan Belakang dan Sisi

'End lot' – Tiada anjakan sisi perlu disediakan



'Pitched roof' - Unjuran bumbung cadangan tempat letak kereta (car porch) hendaklah tidak melebihi garisan sempadan hadapan lot dan kedudukan minima anjakan tiang 'porch' yang dibenarkan adalah 3 kaki (915mm) dari sempadan hadapan lot



Sekiranya lorong belakang selebar 20 kaki (6096mm), tiada anjakan diperlukan.



Sekiranya lorong belakang selebar 15 kaki (4572mm), anjakan minima adalah 2 kaki 6 inci (762mm) dari sempadan belakang diperlukan.



Sekiranya lorong belakang selebar 10 kaki (3048mm), anjakan minima adalah 5 kaki (1524mm) dari sempadan belakang diperlukan.

RUMAH TERES DUA TINGKAT



Bumbung rata (flat roof) – Unjuran bumbung cadangan tempat letak kereta (car porch) hendaklah meninggalkan ruang lega 7 kaki 6 inci (2286mm) dari garisan sempadan hadapan lot dan kedudukan minima anjakan tiang 'porch' yang dibenarkan adalah 10 kaki (3048mm) dari sempadan hadapan lot

'Lot Tengah' – Perlu menyediakan anjakan minima 10 kaki (3048mm) dari sempadan sisi.

Lot 'Corner' – perlu menyediakan anjakan minima 20 kaki (6096mm) untuk dinding dan 10 kaki (3048mm) untuk tiang 'terrace' dari sempadan sisi.



LOT TENGAH RUMAH BANGLO SESEBUAH LOT 'CORNER'

PROSEDUR TAMBAHAN & UBAHSUAI RUMAH KEDIAMAN

MULA

TAMAT

KONSEP REKABENTUK

- Pemilik melantik perunding berdaftar (Arkitek, Pelukis Pelan & Jurutera)
- Perunding menyediakan lukisan rekabentuk, anggaran kos & tempoh pelaksanaan
- Sediakan pelan untuk pra-rundingan ke Jabatan Kawalan Bangunan

PERMOHONAN

- Perunding perlu mengemukakan permohonan pelan tambahan ubahan mengikut prosedur ditetapkan (Rujuk senarai semak MBS/JKB/PP/07)
 - a) Bayaran proses pelan
 - b) Bayaran permit
 - c) Deposit kebersihan

PEMBINAAN

- Pemilik melantik kontraktor berdaftar
- Memeterai kontrak kerja ubahsuai
- Perunding mengemukakan Borang B (Notis Mula Kerja)
- Perunding memastikan Borang perakuan berperingkat teratur dan lengkap
- Kawalselia kerja-kerja binaan, kebersihan dan keselamatan tapak bina

SIAP KERJA

- CCC (Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan) dikeluarkan oleh perunding
- Permohonan pemulangan wang deposit kebersihan oleh perunding/pemilik beserta dokumen berkaitan

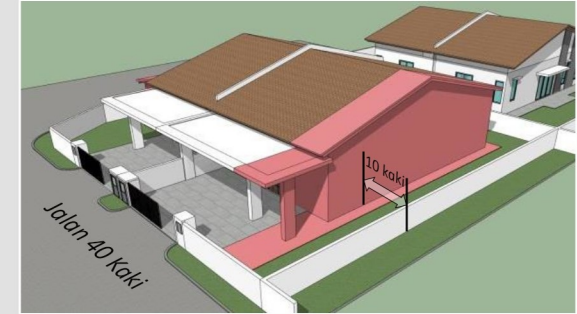
RUMAH KLUSTER LOT TENGAH



'Lot Tengah' – Perlu menyediakan anjakan minima 10 kaki (3048mm) dari sempadan sisi atau belakang.

Lot 'Corner' – Perlu menyediakan anjakan minima 20 kaki (6096mm) untuk dinding dan 10 kaki (3048mm) untuk tiang 'terrace' dari sempadan sisi.

RUMAH SEMI-D LOT TENGAH



LOT 'CORNER'



BINAAN YANG TIDAK DIBENARKAN

“ Tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan dan boleh disabitkan didenda tidak melebihi RM50,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya ”

RUMAH TERES LOT TENGAH



- Binaan dinding di dalam jarak 20 kaki (6096mm) sempadan hadapan tidak dibenarkan
- Aliran air bumbung ke rumah jiran tidak dibenarkan

RUMAH TERES LOT 'CORNER'



- Binaan dinding di dalam jarak 20 kaki (6096mm) sempadan sisi & hadapan tidak dibenarkan

RUMAH TERES LOT 'CORNER'



- Binaan dinding di dalam jarak 20 kaki (6096mm) sempadan sisi tidak dibenarkan
- Binaan bumbung konkrit sehingga hadapan sempadan adalah tidak dibenarkan

RUMAH TERES LOT TENGAH



- Tambahan tingkat adalah tidak dibenarkan
- Binaan struktur adalah tidak dibenarkan

RUMAH TERES LOT TENGAH



- Tambahan tembok sempadan jiran adalah tidak dibenarkan

RUMAH SEMUA JENIS



- Binaan parkir di atas rezab awam adalah tidak dibenarkan

RUMAH TERES LOT TENGAH



- Binaan dinding di dalam jarak 20 kaki (6096mm) sempadan hadapan tidak dibenarkan



Pemilik perlu mendapatkan surat tiada halangan daripada jiran sekiranya kerja-kerja tambahan/ubahsua melibatkan bahagian rumah yang bersempadanan dengan rumah jiran.



Semua kerja-kerja yang dijalankan hendaklah dikemaskan pada bahagian sebelah dalam dan luar dan hendaklah tidak menjadi suatu pemandangan yang tidak elok atau mengakibatkan aduan oleh jiran-jiran.



Pemilik hendaklah memastikan sisa-sisa binaan diletakkan di tempat yang tidak menghalang lalu lintas dan hendaklah dibersihkan dari tapak binaan setelah kerja-kerja selesai dijalankan.



Pemilik adalah bertanggungjawab sepenuhnya ke atas kestabilan dan kekukuhan semua struktur-struktur yang dibina.



Pihak Majlis Bandaraya Seremban tidak akan bertanggungjawab ke atas segala tuntutan, dakwaan atau tindakan yang diakibatkan dari pembinaan berkenaan.



Hubungi kami:

JABATAN KAWALAN BANGUNAN (Ibu Pejabat) WISMA MBS

Persiaran Forest Heights 1
Jalan Seremban-Tampin
70450 Seremban

Negeri Sembilan Darul Khusus
Tel : 06-7654938 / Fax : 06-7654939
Lokasi : 2°42'19.6"N 101°57'38.1"E

JABATAN KAWALAN BANGUNAN (Cawangan Nilai)

No. 1, Kompleks Pentadbiran Kerajaan
Persiaran Pusat Bandar
Putra Nilai
71800 Nilai

Negeri Sembilan Darul Khusus
Tel : 06-7989007 / Fax : 06-7998409
Lokasi : 2°49'05.9"N 101°47'11.1"E

