

PUTRAJAYA

GP571 GARISPANDUAN PERMOHONAN PERMIT KERJA-KERJA KECIL DAN UBAHSUAI PREMIS/LOT KOMERSIL DALAM KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (MALL) - 2021

“Tiada seseorang boleh berdiri atau mengarah atau membenarkan didirikan dalam sesuatu bangunan apa-apa sekatan, petak, galeri, loteng, bumbung, siling atau binaan lain tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.”

- Seksyen 79(1), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)



Terbitan 2021



Bahagian Kawalan Bangunan dan Rekabentuk Bandar
Jabatan Perancangan Bandar, Perbadanan Putrajaya
GP571 – Edisi 1/Oktober 2021 - JKPP Bil. 1/2021 (29 Oktober 2021)

1. Objektif;

Garis panduan ini disediakan sebagai panduan dan penjelasan kepada pengurus Kompleks Perniagaan, penyewa dan perunding bagi mengemukakan permohonan **Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsui Premis/Lot** di dalam Kompleks Perniagaan (MALL) untuk kelulusan Perbadanan Putrajaya.

2. Definisi;

"bilik" ertinya sesuatu bahagian bangunan yang dikepungi oleh dinding atau dinding sekat;

"kerja-kerja kecil dan ubahsui" ertinya satu kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang dilakukan ke atas bangunan yang telah disiapkan tanpa melibatkan perubahan terhadap struktur, ruang, tampak rupa luaran dan fungsi sesuatu bangunan;

"orang utama yang mengemukakan" ertinya orang yang berkeelayakan yang mengemukakan pelan bangunan kepada pihak berkuasa tempatan untuk kelulusan mengikut Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 dan termasuklah mana-mana orang yang berkeelayakan lain yang mengambil alih kewajipan dan tanggungjawab atau bertindak untuk orang yang berkeelayakan yang pertama disebut itu mengikut undang-undang kecil 7, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986;

"orang yang berkeelayakan" ertinya seseorang Arkitek Profesional, Jurutera Profesional dengan Perakuan Amalan atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berhubungan dengan pendaftarannya;

3. Skop;

Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsui dikeluarkan bagi;

- a. Semua kerja yang melibatkan subdivision bahagian bilik menjadi bilik-bilik yang lebih kecil;
- b. Semua kerja yang melibatkan kerja-kerja kemas lantai, dinding dan siling;
- c. Sebarang kerja pengembalian ruang kepada '*shell and core*';
- d. Semua kerja penambahan/perubahan kepada peralatan sanitari, sistem perpaipan & pendawaian
- e. Semua kerja membina kiosk; dan
- f. Apa-apa kerja yang boleh ditafsirkan sebagai mengubah atau meminda pelan asal bangunan yang diluluskan di bawah seksyen 70, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974.



4. Peruntukan Perundangan dan Dasar yang Berkaitan;

Dengan berkuatkuasanya sistem Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate of Completion and Compliance (CCC)) oleh para profesional mulai 12 April 2007 Kerajaan memberikan kuasa dan kepercayaan kepada Orang Utama Yang Mengemukakan (Principal Submitting Person (PSP)) untuk memperakukan kelayakan (fitness) sesuatu bangunan dari aspek keselamatan dan kesihatan sebelum bangunan tersebut boleh diduduki melalui pengeluaran CCC. Tanggungjawab PSP terhadap fitness ini adalah berterusan sepanjang hayat bangunan tersebut.

Undang-undang kecil 18 (uuk 18), Undang Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 membenarkan sesuatu bangunan yang telah siap dan mempunyai Perakuan Siap dan Pematuhan diubahsuai tertakluk kepada pengeluaran **Permit** oleh Perbadanan ke atas pelan yang dikemukakan sebagai memberi kebenaran untuk menjalankan kerja ubahsuai yang dipohon.

Mesyuarat JKT OSC Bil. 19/2019 pada 24 Oktober 2019 memutuskan agar permohonan ubahsuai yang LENGKAP bagi premis sedia ada dan tidak melibatkan pengabungan lot dalam Kompleks Perniagaan seperti di Alamanda dan Shaftsbury diluluskan melalui Permit Kerja- Kerja Kecil dan Ubahsuai di peringkat Bahagian Seni Bina dan Inspektorat Bangunan (BSIB) dan dimaklumkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal OSC, PPj yang terdekat.

5. Prinsip Asas Pengeluaran Permit Kerja-Kerja Kecil;

- a. Penyewa premis/lot yang ingin melakukan kerja ubahsuai hendaklah mendapat permit terlebih dahulu daripada Perbadanan;
- b. **Kerja-kerja ubahsuai yang dicadangkan hendaklah mendapat kelulusan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia;**
- c. Pemohon/penyewa memastikan semua sisa-sisa binaan dibuang dengan cara yang betul (menggunakan tong Ro-Ro) oleh kontraktor pelupusan sisa binaan yang berdaftar setelah kerja-kerja selesai dijalankan;
- d. **Permit Kerja hanya dikeluarkan bagi ubahsuai yang dilaksanakan dalam lot-lot berdasarkan kelulusan Mendirikan Bangunan yang ASAL. Bagi kerja-kerja yang melibatkan percantuman dua (2) lot asal dan lebih, Permohonan Kelulusan Pelan Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai hendaklah dikemukakan untuk kelulusan Perbadanan.**
- e. Sebarang kerja pengubahsuaian berskala besar seperti yang ditakrifkan di bawah Seksyen 70 (16), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Kelulusan Mendirikan Bangunan hendaklah diguna pakai bagi maksud mendapatkan suatu kelulusan pelan untuk memulakan pengubahsuaian tersebut.

‘Mana-mana orang yang membuat apa-apa perubahan kepada mana-mana bangunan dengan apa-apa cara selain yang diperuntukkan dalam Akta ini atau dalam undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan dedenda tidak melebihi dua puluh lima ribu ringgit dan sesuatu Mahkamah Majistret hendaklah, atas permohonan pihak berkuasa tempatan itu, mengeluarkan suatu perintah mandatori untuk mengubah bangunan itu dengan apa-apa cara atau untuk meruntuhkannya’

– Seksyen 70(11), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974
(Akta 133)

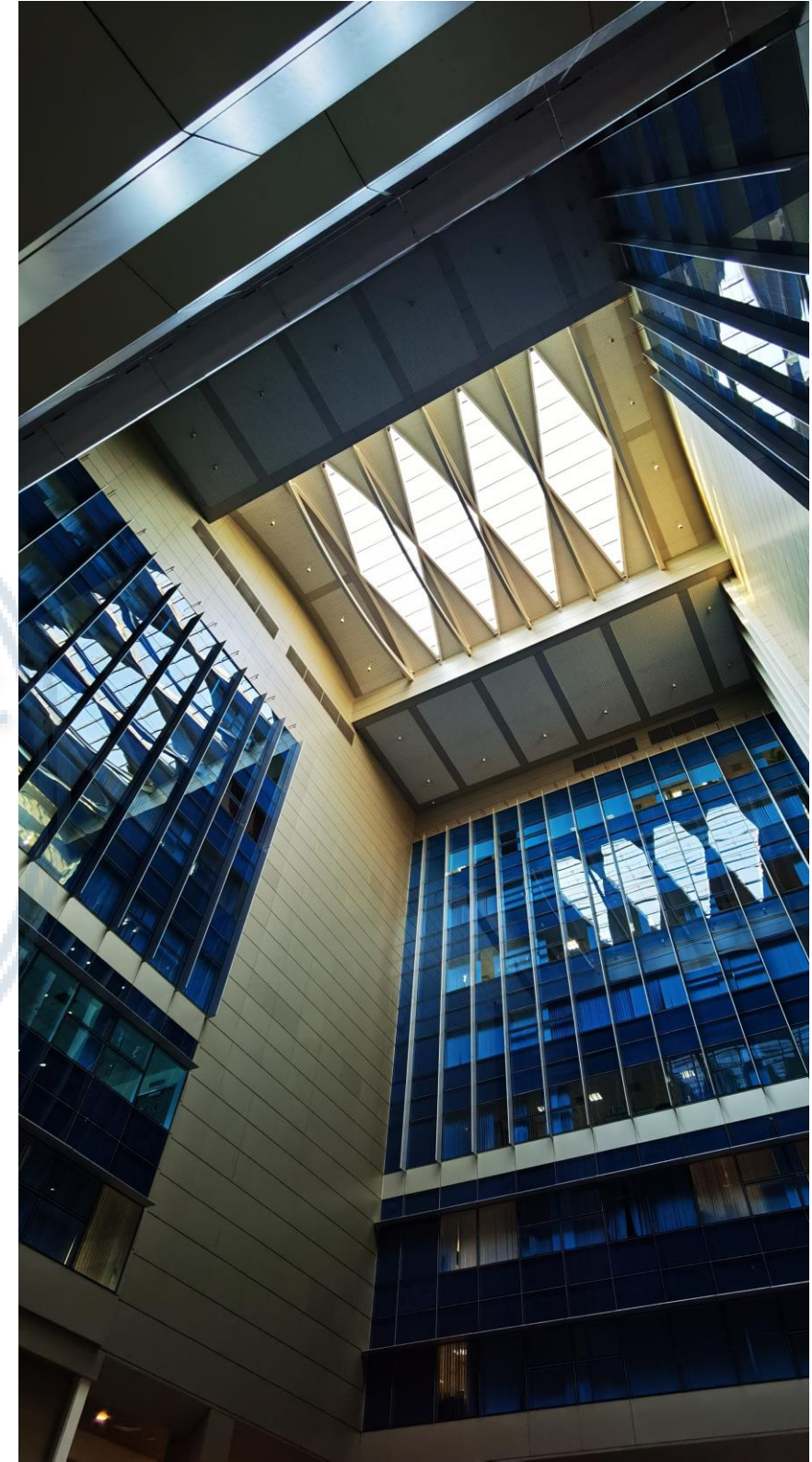
6. Langkah-Langkah Yang Perlu Dilakukan Oleh Penyewa Premis Sebelum Mengemukakan Permohonan;

- Mendapatkan kelulusan/surat tiada halangan terhadap ubahsuai yang dicadangkan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat, Malaysia;
- Memastikan kerja-kerja pembinaan tidak dimulakan sebelum Permit Kerja diluluskan; dan
- Mendapatkan kebenaran bertulis daripada Pemilik premis untuk melaksanakan kerja-kerja ubahsuai.

7. Tatacara Pengemukakan Permohonan;

- Menjelaskan fi proses Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai berjumlah **RM100.00** seperti yang diperuntukkan dalam Jadual Pertama, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986;
- Menjelaskan fi sejumlah dua puluh (20) kali ganda bayaran yang ditetapkan dalam Jadual Pertama, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 iaitu **RM2000.00** hendaklah dijelaskan semasa pengemukakan permohonan berkenaan sebagai **tambahan kepada fi yang dinyatakan di 7a di atas, sekiranya kerja-kerja telah dimulakan di tapak**;
- Mengisi Borang UB_02 – Borang Permohonan Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai Premis/Lot Dalam Kompleks Perniagaan (MALL) dengan **LENGKAP**;
- Mengemukakan permohonan yang **LENGKAP** secara online melalui <https://osc.ppi.gov.my>, iaitu;

BIL.	PERKARA	NAMA FAIL
1.	Borang UB_02 – Permohonan Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai Premis/Lot Dalam Kompleks Perniagaan (MALL) – diisi dengan LENGKAP.	UB_02.PDF
2.	Salinan MyKad Pemilik/Penyewa Berdaftar (diakui sah).	UB_IC.PDF
3.	Surat lantikan perunding.	UB_LANTIKAN_PSP.PDF
4.	Borang A - Perakuan Pelan Bangunan oleh PSP	UB_BORANG_A_SP.PDF
5.	Salinan Sijil Pendaftaran PSP terkini (Lembaga Arkitek Malaysia)	UB_LAM.PDF
6.	Salinan Digital Pelan Bangunan hendaklah LENGKAP dan mengandungi (yang berkaitan); <ul style="list-style-type: none">Tanda tangan, cap dan alamat pemilik, pada setiap helaian,Perakuan PSP/SP, tandatangan, alamat dan cap LAM/LJM pada setiap helaian pelan (rujukan kepada UKBS Selangor 1986);Warnakan merah/biru bagi ruang/komponen bangunan baharu/robok.	UB_PELAN_*PDF
	Pelan-pelan yang diperlukan;	UB_PELAN_*PDF



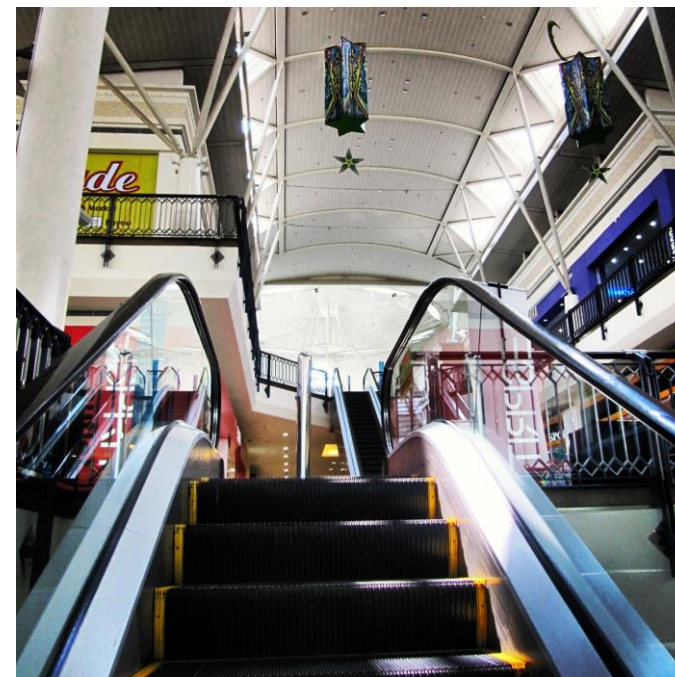
BIL.	PERKARA	NAMA FAIL
	a. Pelan Lokasi (<i>internal layout</i>) b. Pelan Lantai c. Pelan Tampak Dalam (<i>Interior Elevations</i>) d. Pelan Diagramatik Perpaipan Dalam (termasuk perincian perangkap minyak (<i>grease trap</i>) bagi premis restoran, cafe atau kiosk makanan yang mempunyai sinki). e. Pelan terperinci (jika berkaitan)	
7.	Salinan resit pembayaran fi proses.	UB_RESIT FI.PDF
8.	Salinan resit pembayaran fi berganda (jika telah memulakan kerja pembinaan tanpa mendapat kelulusan).	UB_RESIT FI BERGANDA.PDF
9.	Gambar terkini tapak. (gambar menunjukkan keadaan semasa tapak dan bertarikh tidak lebih daripada 4 hari sebelum dari tarikh permohonan).	GAMBAR.PDF
10.	Salinan Surat Kelulusan/sokongan agensi dan dokumen-dokumen lain;	
	a. Kelulusan Pelan Arkitekural dari Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia, Putrajaya (JBPM) .	UB_SURAT_BOMBA.PDF
	b. Surat Tiada halangan daripada Pemilik/M.O./M.C. atau Salinan Perjanjian Sewaan	UB_KEBENARAN PEMILIK.PDF
11.	Dokumen lain jika dikehendaki/ disyaratkan	UB_*.PDF

8. Tatacara Pengeluaran Permit;

Pengeluaran Permit bagi kerja-kerja yang dibenarkan akan dimaklumkan kepada Pemohon melalui emel dalam tempoh **tiga (3) hari** dari daripada tarikh penerimaan permohonan **LENGKAP** dalam sistem OSC.

9. Syarat-syarat am Permit;

- Permit yang diberikan adalah berdasarkan kerja-kerja yang dinyatakan dalam pelan-pelan yang didepositkan. Sebarang perubahan, tambahan atau pelencongan daripada pelan-pelan tersebut hendaklah dirujuk semula untuk kelulusan Perbadanan sebelum kerja-kerja perubahan, tambahan atau pelencongan tersebut dimulakan di tapak;



- b. Permit kerja yang dikeluarkan oleh Perbadanan hanya **sah untuk tempoh enam (6) bulan sahaja**. Sekiranya kerja-kerja masih belum dimulakan atau tidak dapat disiapkan dalam tempoh tersebut, satu permohonan Permit baharu beserta dengan fi RM100.00 hendaklah dikemukakan semula selewat-lewatnya **tiga (3) hari** sebelum tamat tempoh sahlaku permit tersebut bagi melaksanakan kerja-kerja atau baki kerja-kerja yang dicadangkan;
- c. Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai hendaklah dipamerkan sepanjang kerja-kerja pembinaan dijalankan;
- d. Semua sistem perpaipan sanitari/ air buangan hendaklah disambungkan ke saluran pembentungan awam;
- e. Pemohon bertanggungjawab untuk memaklumkan kepada Perbadanan apabila kerja-kerja ubahsuai telah disiapkan;
- f. Perbadanan Putrajaya berhak menarik balik permit yang diberikan sekiranya sebarang syarat yang diberikan tidak dipatuhi;
- g. Untuk sebarang pertanyaan, pemohon boleh menghubungi pegawai bertanggungjawab sepertimana di laman portal <https://osc.ppj.gov.my>.

10. Tarikh Kuat kuasa;

Garis panduan ini mula berkuatkuasa pada **01 November 2021**.

11. Penutup;

Garis panduan ini disediakan untuk memberi panduan bagi mengemukakan Permohonan Permit Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai Premis/Lot dalam Kompleks Perniagaan bagi Kawasan Putrajaya.

Adalah menjadi hasrat di peringkat Perbadanan Putrajaya agar aspek-aspek yang dicadangkan di dalam garis panduan ini dapat dipatuhi dan memandu pihak-pihak yang terlibat dalam mematuhi kehendak dan kawalan pembangunan di Putrajaya.

12. Rujukan;

- a. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974;
- b. Undang-Undang kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986;
- c. Garis Panduan Prosedur Pengeluaran Permit Kerja Ubahsuai yang dikeluarkan oleh Bahagian Penyelidikan dan Perundangan Teknikal, Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan – 2014.

“Mana-mana orang yang melencong daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan, boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan juga boleh didenda tambahan sebanyak satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.”

- Seksyen 70(13), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974