

GARISPANDUAN ASAS PERLAKSANAAN KERJA-KERJA KECIL DAN UBAHSUAI PREMIS KOMERSIL, PEJABAT DAN KEMUDAHAN AWAM DALAM KAWASAN PUTRAJAYA

1. Objektif.

Garispanduan ini disediakan sebagai panduan dan penjelasan kepada **pemilik/penyewa/perunding** dalam melaksanakan kerja-kerja kecil dan ubahsuai premis **komersil, pejabat dan kemudahan awam** dalam kawasan Putrajaya.

2. Definisi

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

"kerja-kerja kecil dan ubahsuai" ertinya sebarang kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang dilakukan ke atas bangunan yang telah disiapkan dan telah mempunyai Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) yang sah 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. Peruntukan Perundangan

Seksyen 79 (1), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) - "Tiada seseorang boleh berdiri atau mengarah atau membenar 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."

4. Kategori Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai

A. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang **boleh** dikemukakan oleh **pemilik**;

- i. Memasang grille (jeriji) – **(perlu memastikan sekurang-kurangnya 1 panel boleh buka disediakan bagi tujuan akses kecemasan).**
- ii. Memasang atau mengganti jubin/ lain-lain kemasan lantai dan dinding.
- iii. Membina Kiosk (mudah-alih).
- iv. Memasang atau mengganti siling - **(perlu mematuhi Jadual 9, Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 (pindaan (2) 2012)).**
- v. Kerja-kerja pendawaian elektrik **(kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh Orang Yang Kompeten).**
- vi. Semua kerja penambahan/perubahan kepada peralatan sanitari dan sistem perpaipan dalaman **(kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh Orang Yang Kompeten).** Semua sistem perpaipan sanitari/ air buangan hendaklah disambungkan ke saluran pembentungan awam.

- B. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang memerlukan kelulusan pelan dan **hendaklah** dikemukakan oleh **Orang Yang Berkelayakan (Borang OSCPPJ-P2-UB-03(V1))**;
- Sebarang kerja yang melibatkan *subdivision* ruang dalaman premis menjadi bilik-bilik yang lebih kecil.
 - Sebarang kerja-kerja ubahsuai premis kepada **Restoran** atau **Kedai Dobi**.
 - Kerja-kerja mengembalikan ruang dalaman premis kepada ASAL.
 - Sebarang kerja-kerja menambah keluasan lantai kepada bangunan asal.
 - Membina atau membina semula dinding dua pihak (*party wall*).
 - Kerja-kerja menambah bumbung, dan
 - 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.
- C. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang memerlukan pengemukaan Permit Kerja-Kerja Kecil (PKK – Borang OSCPPJ-P2-PKK-12(V2)) dan **boleh** dikemukakan oleh **pemilik**;
- Mengecat dinding luar (**hendaklah mematuhi kod warna yang telah diluluskan oleh Perbadanan – rujuk Seksyen Reka Bentuk Bandar dan Kelulusan Pelan Bangunan, Bhg. Kawalan Bangunan dan Rekabentuk Bandar, Jabatan Perancangan Bandar, PPj**).
 - Mengganti atap (**hendaklah mematuhi kod warna dan jenis bahan ASAL**);
 - Memasang sistem pengumpulan air hujan (SPAH); dan
 - Memasang solar panel di bumbung.
- D. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang memerlukan pengemukaan Permit Sementara (PS – Borang OSCPPJ-P2-PS-10(V1)) dan **hendaklah** dikemukakan oleh **Orang Yang Berkelayakan**;
- Membina sebarang struktur dalam kawasan TOL/ruang udara (*air right*) contohnya awning/bumbung.
- E. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang **TIDAK DIBENARKAN**;
- Peruntukan sebahagian atau keseluruhan bangunan yang melibatkan perubahan tampak bangunan daripada ASAL bagi bangunan jenis teres dan berkembar.
5. Tanggungjawab Pemilik/Penyewa
- Melantik Orang Yang Berkelayakan bagi tujuan penyediaan pelan dan pengemukaan permohonan Kelulusan Pelan Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai melalui Sistem OSC 4.0, PPj.
 - Melantik Jurutera Profesional dengan Perakuan Amalan sekiranya kerja tambahan/ubahsuai melibatkan kerja-kerja struktur/konkrit bertulang atau pertambahan beban.
 - Memastikan kerja-kerja hanya dilaksanakan setelah mendapat kelulusan daripada Perbadanan.
 - Mendapatkan surat tiada halangan dari jiran sekiranya kerja-kerja tambahan/ubahsuai melibatkan bahagian bangunan yang bersempadanan dengan premis jiran.
 - Memastikan binaan disiapkan dengan kemas, teratur serta tidak mengakibatkan gangguan kepada jiran.
 - Melantik kontraktor yang berwibawa, kompeten serta berdaftar dengan badan kawalselia yang berkenaan bagi memudahkan urusan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).
 - Memastikan aspek pencegahan dan pengawalan kebakaran diambil kira dalam sesuatu kerja-kerja ubahsuai.

- h. Mendapatkan Permit Letak Bahan dan/atau Permit Tutup Jalan/Lorong daripada Unit Kelulusan Dan Penguatkuasaan Infra, Seksyen Kawalan Perancangan Bandar Dan Infra, Bahagian Kawalan Perancangan Dan Pembangunan, Jabatan Perancangan Bandar, Perbadanan Putrajaya, dan
- i. Memastikan sisa binaan diurus oleh Syarikat Pemungutan Sisa Pepejal Pembinaan (SPSB) berlesen dengan Jabatan Pengurusan Sisa Pepejal Negara (JPSPN) sebagaimana kehendak Bahagian II, Peraturan – Peraturan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam (Skim Bagi Sisa Pepejal Pembinaan) 2018. Senarai SPSB dan borang perlantikan SPSB boleh didapati melalui <https://www.swcorp.gov.my/direktori-kontraktor>.

6. Tanggungjawab Orang Utama Yang Mengemukakan (PSP)

- a. Mendapatkan kelulusan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia bagi kerja-kerja ubahsuai **sebelum** mengemukakan permohonan untuk kelulusan Perbadanan.
- b. Mengemukakan Permohonan Kelulusan Pelan Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai untuk kelulusan Perbadanan melalui Sistem OSC 4.0, PPj.
- c. Memastikan pelan-pelan yang dikemukakan mematuhi kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-Undang kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 **sepenuhnya**.
- d. Memastikan kerja-kerja ubahsuai **TIDAK** dimulakan sebelum mendapat kelulusan Perbadanan.
- e. Memastikan kerja-kerja di tapak mematuhi **DAN** tidak melencong daripada pelan-pelan yang diluluskan. Sebarang perubahan/ pindaan hendaklah mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Perbadanan sebelum kerja-kerja dimulakan di tapak.
- f. Mengawalselia pembinaan di tapak dalam tempoh pembinaan.
- g. Mengemukakan salinan **Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)** kepada Perbadanan dan Lembaga Arkitek Malaysia setelah kerja-kerja disiapkan sepenuhnya sebagaimana pelan-pelan yang diluluskan.

7. Tatacara Mengemukakan Permohonan

Mengemukakan permohonan yang **LENGKAP** secara online melalui <https://osc.ppj.gov.my>.

8. Syarat-syarat Am Kelulusan

- a. Bagi 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
- b. Sijil Kelulusan Ubahsuai hendaklah dipamerkan di sepanjang tempoh kerja-kerja tersebut dijalankan.
- c. Kerja-kerja pembinaan hanya dibenarkan pada hari Isnin hingga Sabtu dari jam 8.00 pagi - 5.00 petang sahaja. Kerja **TIDAK DIBENARKAN** pada hari Ahad dan hari Kelepasan Am.
- d. Sebarang pelanggaran terhadap prosedur yang telah ditetapkan dan sebarang kecuaiian terhadap peruntukan undang-undang di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986, boleh dikenakan tindakan seperti berikut;

Seksyen	Jenis Kesalahan Yang Disabitkan	Penalti
70(11)	<i>Membuat perubahan kepada bangunan yang lain daripada yang diperuntukkan dalam Akta atau dalam undang-undang kecil tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT.</i>	<i>Denda tidak lebih daripada RM25,000.00.</i>
70(12)	<i>Menggunakan bangunan atau bahagian bangunan bagi maksud yang lain daripada ia dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran terlebih dahulu daripada PBT.</i>	<i>Denda tidak lebih daripada RM25,000.00 & boleh dikenakan denda tambahan RM500.00 bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan.</i>

Seksyen	Jenis Kesalahan Yang Disabitkan	Penalti
70(13)	<p>Bagi kesalahan;</p> <p>a) memulakan atau memulakan semula pendirian bangunan dengan melanggar seksyen kecil (9) (bagi kerja bangunan yang digantung lebih dari 3 bulan);</p> <p>(aa) memulakan pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar seksyen kecil (9A) (bagi pengemukaan pelan dan kiraan struktur sebelum memulakan kerja bangunan);</p> <p>b) melencong daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh PBT tanpa mendapat kebenaran terlebih dahulu;</p> <p>c) mendirikan bangunan bersalahan dengan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil; atau</p> <p>d) tidak mematuhi arahan bertulis PBT atau syarat yang dikenakan oleh PBT kepada apa-apa ubahsuaian atau pengetepian apa-apa kehendak mana- mana undang-undang kecil.</p>	<p>Denda tidak lebih daripada RM50,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 3 tahun atau kedua-duanya dan boleh dikenakan denda tambahan RM1,000.00 bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.</p>
70(27)	<p>Mana-mana orang yang;</p> <p>a) bukan orang utama yang mengemukakan tetapi mengeluarkan suatu perakuan siap dan pematuhan;</p> <p>b) mengeluarkan suatu perakuan siap dan pematuhan tanpa borang yang berkaitan sebagaimana yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;</p> <p>c) mengeluarkan perakuan siap dan pematuhan yang melanggar arahan yang diberikan oleh pihak berkuasa tempatan untuk menahan pengeluaran sedemikian sementara menunggu pembetulan apa-apa ketidakpatuhan;</p> <p>d) dengan diketahuinya membuat atau menghasilkan atau menyebabkan dibuat apa-apa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi palsu atau fraud apa-apa borang yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;</p> <p>e) menggunakan apa-apa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi palsu, dipinda atau lancung apa-apa borang yang ditetapkan dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta dengan mengetahui bahawa perisytiharan, perakuan, permohonan atau representasi itu telah dipalsukan, dipinda atau dilancarkan; atau</p>	<p>Denda tidak melebihi RM250,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 10 tahun atau kedua-duanya.</p>

Seksyen	Jenis Kesalahan Yang Disabitkan	Penalti
	f) menduduki atau membenarkan untuk diduduki apa-apa bangunan atau apa-apa bahagiannya tanpa suatu perakuan siap dan pematuhan,	
79(1)	Tiada seorang pun 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.	Mana-mana orang yang melanggar subseksyen (1) boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi lima ratus ringgit dan juga boleh didenda tambahan tidak melebihi satu ratus ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.
127	Di bawah Penalti Am di mana tiada apa-apa penalti diperuntukkan dengan nyata bagi seseorang yang bersalah atas suatu kesalahan.	Denda tidak lebih daripada RM10,000.00 dan boleh dikenakan denda tambahan RM500.00 bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.

9. Tarikh Kuatkuasa

Garis panduan ini mula berkuatkuasa pada **02 Februari 2023**.

10. Penutup

Garis panduan ini disediakan untuk memberi panduan asas bagi pelaksanaan kerja-kerja kecil dan ubahsuai premis **komersil, pejabat dan kemudahan awam** dalam kawasan Putrajaya.

Pemakaian sepenuhnya garis panduan ini akan menyeragamkan dan memperkemas kaedah pengeluaran kebenaran melaksanakan kerja ubahsuai dalam kawasan Putrajaya selain dapat mempercepatkan tempoh proses kerja-kerja ubahsuai yang berkaitan.

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.

Nota:

1. Seksyen 70(16), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);

Apa yang dikatakan mendirikan sesuatu bangunan

Bagi maksud seksyen ini dan seksyen 75 mana-mana orang hendaklah disifatkan sebagai mendirikan sesuatu bangunan jika dia—

- a) memulakan kerja di atas tapak bangunan bagi atau berkenaan dengan suatu bangunan baharu;
- b) menambah kepada atau mengubah mana-mana bangunan yang sedia ada dengan cara yang akan melibatkan—
 - i. asas tapak baharu; atau
 - ii. bina atas atau bumbung baharu atau separuh baharu atau tambahan atas dinding yang sedia ada atau asas tapak yang sedia ada;
- c) mengubahjadikan sesuatu bangunan yang bukan pada asalnya dibina untuk kediaman manusia kepada rumah kediaman;

- d) *mengubahjadikan sesuatu bangunan yang pada asalnya dibina sebagai suatu rumah kediaman kepada lebih daripada satu rumah kediaman;*
 - e) *mengubahjadikan sesuatu rumah yang pada asalnya dibina bagi maksud kediaman kepada maksud lain;*
 - f) *menyeleweng sama ada sebelum atau selepas siap bangunan itu dibina tentang apa-apa butir daripada mana-mana pelan atau penentuan yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan pada bila-bila masa berkenaan dengan bangunan itu;*
 - g) *melanggar peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil berhubungan dengan bangunan;*
 - h) *membaharui atau membaiki mana-mana bangunan yang sedia ada dengan cara yang melibatkan sesuatu pembaharuan, pembinaan semula atau pendirian mana-mana bahagian daripada sesuatu dinding sebelah luar atau dinding dua pihak setakat satu tingkat tingginya walau daripada bahan apapun dinding sebelah luar atau dinding dua pihak itu diperbuat;*
 - i) *meruntuh dan membina semula atau menambah kepada suatu bangunan dengan cara yang melibatkan lebih—*
 - i. *setengah daripada luas permukaan dinding dan sekatan; atau*
 - ii. *setengah daripada luas permukaan lantai (tidak termasuk tingkat tanah) atau bumbung; atau*
 - j) *membina suatu tingkat atau tingkat tambahan, atau membaharui, membina semula atau mendirikan suatu dinding sebelah luar atau dinding dua pihak pada tingkat satu, tingkat dua atau tingkat tiga yang dikira daripada aras tanah, setakat satu tingkat tingginya*
2. *Garis Panduan ini boleh dipinda oleh PPj dari semasa ke semasa. Sila rujuk kepada Garis Panduan yang terkini dalam Sistem OSC PPj.*