

PELAN BANGUNAN VS PERMIT BANGUNAN SEMENTARA

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 25 Oktober, 2019

PENGENALAN

Setiap projek memerlukan kelulusan dari pelbagai pihak berkuasa daripada peringkat pembangunan yang berbeza. Di bawah Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Jalan, Saliran dan Bangunan 1974 (Akta 133), pemaju harus terlebih dahulu mendapatkan kelulusan Pelan Bangunan atau Permit Bangunan Sementara sebelum permulaan kerja pembinaan di lokasi. Permohonan ini bagi memastikan bangunan mematuhi undang-undang dan peraturan bangunan yang ditetapkan untuk menyediakan lingkungan hidup yang aman dan sihat. Kelulusan adalah mustahak, jika seseorang telah memulakan pembinaan di lokasi belum mendapat kelulusan Pelan Bangunan atau Permit Bangunan Sementara, mereka dianggap melanggar undang-undang.

PERMOHONAN PELAN BANGUNAN

Permohonan Pelan Bangunan biasanya berlaku untuk pembinaan bangunan tetap seperti bangunan komersial, sekolah, kedai, pejabat, kilang, dan rumah. Permohonan biasanya akan dibuat pada projek binaan baru dengan perincian bangunan lengkap dan pengiraan struktur kerja bangunan yang dicadangkan untuk disahkan sebelum kerja pembinaan dimulakan. Semasa memohon Pelan Bangunan, Perintah Pembangunan (DO) selalu diperlukan. Kesemua jabatan di pihak berkuasa tempatan dan jabatan luaran terlibat di dalam proses ini. Kelulusan untuk permohonan serentak memerlukan masa maksimum 6 bulan untuk kesemua proses diselesaikan. Pelaksanaan OSC (One Stop Center) telah mempercepat keseluruhan proses aplikasi. Permohonan untuk kelulusan Permohonan Pelan Bangunan biasanya disertakan dengan bayaran yang dikira mengikut Jadual Pertama Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 Seksyen 3 (1) (a), 12 (1), 19 (2), 26 dan 29. Bayarannya bergantung pada luas lantai dan jenis premis yang dibina.

Bayaran untuk pertimbangan pelan yang dikemukakan untuk kelulusan bangunan baru akan dikira seperti berikut:

No	Lantai	Kadar Unit	Minimum
1	Tingkat Bawah	RM7.00/9m ²	Min RM 70.00
2	Tingkat 1	RM6.00/9m ²	Min RM 60.00
3	Tingkat 2	RM5.00/9m ²	Min RM 50.00
4	Tingkat 3	RM4.00/9m ²	Min RM 40.00
5	Tingkat 4 dan ke atas atau tingkat bawah tanah (selain ruang bawah tanah terbuka)	RM3.00/9m ²	Min RM 30.00

Jadual 1: Bayaran untuk Pertimbangan Pelan Yang Dikemukakan

Syarat permohonan biasanya bergantung kepada jabatan tempatan. Pelbagai jabatan pihak berkuasa tempatan di daerah yang berlainan mempunyai senarai semak yang berbeza untuk Permohonan Pelan Bangunan. Secara amnya, permohonan memerlukan pembayaran bukti bayaran pelan, helaian pengiraan yuran dengan perincian pengiraan serta rancangan bangunan yang disahkan oleh Arkitek / Jurutera termasuk pelan utama, pelan tapak, pelan lantai, pelan atap dan pelan ketinggian (depan, belakang, dan sisi) .

PERMIT BANGUNAN SEMENTARA

Permit Bangunan Sementara kebiasaannya dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan untuk mendirikan bangunan sementara seperti **tempat tinggal pekerja sementara, pejabat lokasi, rumah pameran, papan tanda projek, pagar tapak, dan pagar keselamatan**. Ia juga digunakan untuk kerja-kerja tertentu yang terlibat di dalam pembinaan bangunan baru seperti bahan stor dan pемendapan bahan binaan di jalanraya. Semasa memohon Permit Bangunan Sementara, Perintah Pembangunan (DO) tidak diperlukan dan tidak kesemua jabatan pihak

berkuasa tempatan yang terlibat. Hanya jabatan yang berkaitan dengan pihak berkuasa tempatan yang akan terlibat, namun, Jabatan Bangunan Pihak Berkuasa Tempatan dan Jabatan Kejuruteraan Pihak Berkuasa Tempatan akan selalu terlibat. Jabatan luaran mungkin terlibat jika perlu dan ini akan diberi nasihat oleh pihak berkuasa tempatan semasa peringkat pra-perundingan. Kebiasanya ia memerlukan masa sekitar 4 bulan untuk Permit Bangunan Sementara berjaya diluluskan. Untuk pelan yang dikemukakan untuk kelulusan secara tahunan, satu setengah daripada bayaran seperti dalam Permohonan Pelan Bangunan harus dibayar. Bayaran berikut akan dibayar untuk Permit Bangunan Sementara yang dikeluarkan berdasarkan undang-undang 19:

Bangunan untuk pameran	RM50.00/ sehari
Tempat Ibadat	RM20.00/ sehari
Menyimpan bahan binaan di jalanraya dengan persetujuan pihak berkuasa tempatan	RM18.00/ m ² / sebulan
Stor bangunan kerja pembinaan atau gudang lain yang berkaitan dengan bangunan baru	RM100.00/ bangunan/ 6 bulan
Perancah didirikan di jalanraya	RM50.00/ tiang perancah / bulan
Staging, kerangka, platform atau struktur sementara dari apa-apa jenis ereksi di atap bersempadanan jalanraya	RM50.00/ bulan
Pagar tapak di jalanraya atau pejalan kaki yang berkaitan dengan kerja-kerja bangunan	RM3.00/m jalanraya atau pejalan kaki/ bulan
Setiap bangunan dimana permit sementara telah dikeluarkan berdasarkan perenggan (2)	RM5.00/ 9m ² / tahunan @min RM50.00/ permit boleh diperbaharui pada 1 Jan setiap tahun

Jadual 2: Bayaran yang Dibayar untuk Permit Bangunan Sementara

Syarat permohonan Permit Bangunan Sementara biasanya bergantung kepada jabatan setempat di mana jabatan tempatan yang berlainan di daerah yang berlainan mempunyai daftar periksa tersendiri untuk Permit Bangunan Sementara. Secara amnya, permohonan memerlukan pembayaran bukti bayaran pelan, helaian pengiraan yuran dengan perincian pengiraan kerja serta pelan bangunan yang diperakui oleh Arkitek / Jurutera termasuk pelan utama, pelan tapak, pelan lantai, pelan atap dan pelan ketinggian (depan, belakang dan sisi).

RUMUSAN

	Permohonan Pelan Bangunan	Permit Bangunan Sementara
Penggunaan	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan komersial, sekolah, kedai, pejabat, kilang dan rumah. 	<ul style="list-style-type: none"> Tempat tinggal pekerja sementara, pejabat lokasi, rumah pameran, papan tanda projek, pagar tapak, dan pagar keselamatan.
Proses	<ul style="list-style-type: none"> Perintah Pembangunan (DO) diperlukan. Semua jabatan tempatan dan jabatan luaran terlibat (kira-kira 11 jabatan). 	<ul style="list-style-type: none"> Perintah Pembangunan (DO) tidak diperlukan. Hanya jabatan tempatan yang berkaitan dan jabatan luaran terlibat sekiranya perlu (anggaran 5 jabatan).
Tempoh Kelulusan	<ul style="list-style-type: none"> Lebih kurang 6 bulan. 	<ul style="list-style-type: none"> Lebih kurang 4 bulan.
Yuran Permohonan	<ul style="list-style-type: none"> Menurut Jadual Pertama Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 Seksyen 3 (1) (a), 12 (1), 19 (2), 26 dan 29 (seperti yang dilihat pada Jadual 1). 	<ul style="list-style-type: none"> Rujuk pada Jadual 2. Peraturan Biasa: 50% dari bayaran Permohonan Pelan Bangunan akan dibayar.

KESIMPULAN

Singkatnya, pihak berkuasa tempatan yang berbeza akan mempunyai senarai semak dan prosedur mereka yang berbeza untuk Permohonan Pelan Bangunan dan Permit Bangunan Sementara. Oleh itu, untuk mengelakkan kekeliruan, disarankan untuk terlebih dahulu berunding dengan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional untuk maklumat lebih lanjut sebelum permohonan..

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt

CEO/ Pengasas

IPM Group

Rujukan:

[1] Abdul Aziz Abdullah (April 2011) Planning Process of Development Project in the Malaysian Context: A Crucial Brief Overview

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*