

NASIHAT BERGUNA DARIPADA PAKAR REKABENTUK BANGLO

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 28 September, 2020

Ramai orang mungkin mempunyai impian untuk membeli sebidang tanah dan kemudiannya membina sebuah banglo 2 tingkat. Banglo ini juga akan menjadi rumah persaraan anda. Serambi kereta besar yang dapat menampung 6 buah kereta, gelanggang badminton peribadi, kolam renang, dan taman besar adalah sesuatu perkara yang harus di perkarangan bangunan. Di dalam bangunan, anda mungkin ingin mempunyai bilik gim, bilik permainan, ruang belajar, ruang solat, selain ruang standard seperti ruang tamu, ruang makan, dapur, tandas, dan bilik tidur.



Gambar 1: 3D perspektif

Untuk pemilik banglo pertama kali, berikut adalah beberapa nasihat dari sudut pandangan professional.

1. Beli sebidang tanah kediaman yang disyaratkan untuk pembangunan banglo. Sekiranya syarat tanah hanya membolehkan anda membina banglo 2 tingkat tetapi anda ingin memiliki banglo 3 tingkat, maka anda haruslah mengemukakan permohonan ke pejabat tanah untuk mengubah syarat menjadi 3 tingkat sebelum membuat pengemukaan pelan bangunan. Kelulusan dari pejabat tanah adalah tidak dijamin.
2. Lantik arkitek dan jurutera yang terbaik untuk merancang rumah banglo anda. Arkitek yang dilantik oleh anda bertanggungjawab untuk menghasilkan reka bentuk konsep dan reka bentuk terperinci banglo. Arkitek juga perlu memastikan bangunan anda mematuhi peraturan keselamatan, dan peraturan perancangan tempatan. Sungguh malang bagi mereka sebagai pemilik banglo tidak mengupah arkitek terlebih dahulu, tetapi mereka melantik pereka dalaman. Pereka dalaman mungkin dapat menghasilkan lukisan 3D yang bagus, tetapi mereka mungkin tidak begitu biasa dengan syarat-syarat daripada pihak berkuasa. Apabila reka bentuk diserahkan kepada arkitek kemudian hari, reka bentuk itu perlu melakukan pengubahsuaian besar. Reka bentuk asal tidak boleh digunakan dan ini menyebabkan pereka dalaman dan arkitek harus melakukan kerja berganda dikemudian hari.
3. Apabila semuanya selesai dan sedia untuk pengemukaan pelan bangunan. Sekiranya anda memaklumkan kepada arkitek dimana anda telah membuat keputusan untuk mengupah tuan Feng Shui untuk memberi nasihat. Arkitek anda akan mula berpeluh. Anda tahu mengapa? Kemungkinan 99% pelan asal perlu diubah, baik perubahan kecil mahupun besar setelah tuan Feng Shui memberikan input tambahan. Oleh itu, kepada pemilik banglo perlu diingatkan

untuk mendapatkan tuan Feng Shui anda semasa arkitek membuat perancangan ruang legar bangunan.

4. Akhirnya, pelan bangunan dikemukakan kepada pihak berkuasa tempatan. Kebiasanya, ia akan mengambil masa sekitar 2-3 bulan untuk memproses kelulusan. Sekiranya ada masalah teknikal yang timbul, pegawai daripada pihak berkuasa tempatan akan menghubungi arkitek dan meminta membuat pindaan pelan. Setelah semua masalah teknikal diselesaikan, pihak berkuasa tempatan akan mengesahkan pelan anda setelah semua yuran berkanun seperti yuran sumbangan, yuran pemprosesan diselesaikan oleh pemilik. Harap maklum bahawa kelulusan pelan bangunan hanya sah selama 12 bulan. Anda hendaklah memastikan kerja pembinaan bermula apabila kelulusan anda masih sah.
5. Kesalahan yang biasa dilakukan oleh pemilik banglo adalah dengan mengupah kontraktor pengubahsuaian untuk membina rumah impian mereka. Apakah perbezaan antara kontraktor pengubahsuaian dan kontraktor projek? Jadual perbandingan di bawah dapat membantu anda memahami dengan lebih baik

No	Penerangan	Kontraktor Pengubahsuaian	Kontraktor Projek
1	Kebolehan untuk meneliti pelan teknikal	Kemungkinan Tidak	Ya
2	Kebolehan mengawal kualiti kerja	Kemungkinan Tidak	Ya
3	Kebolehan mengurus kertas kerja	Kemungkinan Tidak	Ya
4	Keupayaan untuk membekalkan pekerja mahir	Kemungkinan Tidak	Ya
5	Berdaftar dengan CIDB	Kemungkinan Tidak	Ya
6	Memahami Kontrak	Kemungkinan Tidak	Ya

Anda harus membuat pertimbangan yang baik sebelum menganugerahkan kontrak kepada kontraktor. Sekiranya anda tidak dapat melakukannya, mengapa tidak membelanjakan sejumlah wang untuk melantik juruukur kuantiti untuk menguruskan kontrak anda secara profesional. Juruukur kuantiti akan mengeluarkan kuantiti bahan, menyiapkan dokumen tender, memanggil tender, menganalisis harga yang dikemukakan oleh petender, melakukan temu ramah tender, menasihati pelanggan yang akan dianugerahkan kontrak, menyediakan sijil interim bulanan, dll. Anda boleh menjauhkan diri dari semua kerumitan ini.

6. Melantik pemeriksa kerja (Inspector of Work, IOW) yang baik untuk mengawasi kerja pembinaan. Peranan utama IOW adalah bertindak sebagai wakil kepada arkitek anda. Kita haruslah menerima hakikat bahawa arkitek tidak boleh bekerja sepenuh masa di tapak pembinaan, tetapi kerja pembinaan berjalan setiap hari. Oleh itu, IOW yang bagus dapat mengawasi kerja dan memastikan semuanya dibina mengikut spesifikasi dan pelan yang diluluskan. IOW juga membantu melihat kerja-kerja yang tidak betul di tapak projek dan seterusnya mengeluarkan laporan ketidakpatuhan (Non-conformance Report, NCR) kepada kontraktor. Ringkasnya, tugas IOW adalah untuk memastikan kualiti banglo anda terjamin.



Gambar 2: Kolam renang

Kesimpulannya, membangunkan sebuah banglo tidak semudah yang anda sangka. Melantik sepasukan profesional yang baik adalah penting untuk memastikan projek anda berjalan dengan lancar. Sekiranya anda memerlukan bantuan profesional, jangan ragu untuk menghubungi IPM. Kami sedia berkhidmat untuk anda.

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt
CEO/ Pengasas
IPM Group

***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.*