

# PENILAIAN PEMATUHAN BANGUNAN

Pengarang: Michael ANG | 24 Januari, 2021

Penilaian Pematuhan Bangunan merupakan penilaian bertujuan untuk menyelidiki kepatuhan bangunan yang ada terhadap Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL), Garis Panduan Perancangan Negara, Garis Panduan Perlindungan Kebakaran dan undang-undang, peraturan, atau kod lain yang relevan. Penilaian tersebut dijalankan oleh **Arkitek Profesional** atau **Jurutera Profesional**, yang mempunyai pengetahuan yang luas mengenai pematuhan bangunan.

Kebanyakan bangunan di Malaysia gagal untuk mematuhi keperluan UBBL dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Sebilangan bangunan memenuhi syarat sebelumnya dan memperoleh Sijil Penyiapan dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance, CCC*) tetapi akhirnya menjadi tidak patuh setelah terdapat beberapa siri tambahan bangunan (tambahan bangunan tanpa penyerahan yang betul). Sesetengah bangunan tidak mematuhi keperluan sejak awal kerana tiada penyerahan yang betul kepada PBT untuk kelulusan. Bangunan-bangunan ini, spesifiknya bangunan industri dan komersial, akan mengalami kesukaran dalam mendapatkan permit yang relevan sebagai contoh permohonan lesen perniagaan, pembaharuan lesen perniagaan, pertauliahn Agensi Kelayakan Malaysia (MQA) dan sebagainya., tanpa CCC yang betul disebabkan ketidakpatuhan bangunan.

CCC adalah dokumen yang sangat penting untuk membuktikan bangunan tersebut selamat untuk didiami. Ini adalah salah satu dokumen wajib untuk pelbagai jenis permohonan lesen dengan agensi kerajaan. CCC hanya akan dikeluarkan sekiranya bangunan-bangunan tersebut diperiksa oleh PBT dan mendapati semua aspek bangunan memenuhi syarat. Oleh itu, sangat penting untuk semua pemilik perniagaan untuk memahami sama ada bangunan yang mereka miliki, sewa atau merancang untuk membeli mematuhi keperluan supaya mereka tidak menghadapi masalah-masalah yang tidak perlu ketika memohon permit yang relevan daripada pihak kerajaan dikemudian hari.

Penilaian Pematuhan Bangunan perlu memfokuskan kepada beberapa aspek kritikal yang menentukan sama ada bangunan yang memperoleh CCC, yang merangkumi tetapi tidak terhad kepada yang berikut :

## a) Anjakan Bangunan

Anjakan Bangunan merupakan salah satu syarat wajib oleh Jabatan Perancang dan PBT untuk kelulusan Kebenaran Merancang (KM) dan Pelan Bangunan (PB). Anjakan merupakan jarak diantara garis harta tanah dan garis batas tanah, dimana struktur atau bangunan tidak dibenarkan di dalam kawasan tersebut. Tujuan anjakan untuk memastikan bangunan yang dibangunkan tampak lebih kemas, selesa dan lapang. Ia berfungsi sebagai kawasan penyangga untuk sebarang insiden seperti penyebaran api.

Keperluan anjakan bangunan adalah berbeza mengikut jenis bangunan dan keperluan PBT. Sebagai contoh, keperluan anjakan bangunan untuk Kilang Jenis Sesebuah dan Kilang Jenis Separa Berkembar di Selangor mengikut Garis Panduan Perancangan Negeri Selangor adalah:

	Kilang Jenis Sesebuah	Kilang Jenis Separa Berkembar
<b>Keperluan Anjakan Bangunan:</b>		
• <b>Hadapan</b>	12.2m (40')	12.2m (40')
• <b>Belakang/ Sisi</b>	7.6m (25')	7.6m (25')
• <b>Tepi (Menghadap Jalan)</b>	12.2m (40')	12.2m (40')

Rajah 1: Anjakan bangunan untuk Kilang Jenis Sesebuah dan Kilang Jenis Separa Berkembar <sup>[1]</sup>

## b) Keperluan Tempat Letak Kenderaan

Bilangan tempat letak kenderaan yang mencukupi perlu disediakan di dalam premis untuk memenuhi permintaan pengguna bangunan yang datang ke bangunan menggunakan kenderaan mereka sendiri. Oleh itu, jumlah peruntukan tempat letak kenderaan adalah salah satu kriteria yang dipertimbangkan oleh PBT semasa penilaian KM dan PB. Jumlah tempat letak kenderaan diperuntukkan bergantung kepada fungsi bangunan. Sebagai contoh, syarat meletak kenderaan untuk Kilang Jenis Sesebuah dan Kilang Jenis Separa Berkembar di Selangor mengikut Garis Panduan Perancangan Negeri Selangor adalah :

	Kilang Jenis Sesebuah	Kilang Jenis Separa Berkembar
<b>Keperluan Tempat Letak Kenderaan</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tempat Letak Kereta (TLK)</b></li> </ul>	<u>Ruang Pengeluaran</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 TLK bagi setiap 92.9 mp (1,000 kp) of ruang lantai kasar + 10% TLK pelawat</li> </ul> <u>Stor</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 TLK bagi setiap 232.2 mp (2,500 kp) ruang lantai kasar+ 10% TLK pelawat</li> </ul> <u>Pejabat</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 TLK bagi setiap 46.4 mp (500 kp) ruang lantai + 10% TLK pelawat</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tempat Letak Motorsikal (TLM)</b></li> </ul>	1 TLM bagi setiap 185.8 mp (2,000kp)/ 1 TLM untuk 1 pekerja	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tempat Letak Lori (TLL)</b></li> </ul>	1 TLL bagi setiap 929.9 mp (10,000 kp)/ minimum 2 TLL, (berdasarkan jumlah yang lebih tinggi)	

Rajah 2: Keperluan Tempat Letak Kenderaan untuk Kilang Jenis Sesebuah dan Kilang Jenis Separa Berkembar <sup>[1]</sup>

## c) Jarak Perjalanan

Jarak Perjalanan adalah jarak dari jalan buntu kepada jalan keluar yang terdekat. Mengambil bangunan kilang sebagai contoh; berdasarkan UBBL, Jadual Ketujuh, maksimum jarak perjalanan adalah 15m untuk bilik jalan buntu jika penghunian tidak melebihi 6 orang <sup>[2]</sup>. Had jalan buntu adalah jarak ke pintu keluar tingkat atau ke titik di mana kaedah melarikan diri alternatif disediakan dengan syarat jarak perjalanan tidak melebihi 30m. Sekiranya jalan keluar alternatif disediakan di dalam bilik, jarak perjalanan maksimum adalah 30m untuk bangunan tiada pemercik (*un-sprinkler*) dan 45m untuk bangunan pemercik (*sprinkler*)

## d) Keperluan Sistem Perlindungan Kebakaran

Keperluan sistem perlindungan kebakaran juga berbeza mengikut jenis dan saiz bangunan (bahaya penghunian). UBBL Jadual Kesepuluh telah menyenaraikan keperluan sistem perlindungan kebakaran berdasarkan tahap bahaya penghunian yang berbeza. Contohnya, sebuah kilang yang mempunyai ruang lantai melebihi 500 mp, tetapi kurang dari 1000mp, ianya memerlukan sistem reel hos, sistem pengesanan kebakaran automatic, sistem penggera kebakaran elektrik manual dan pencahayaan kecemasan unit titik

isyarat<sup>[2]</sup>. Semua peranti sistem perlindungan kebakaran harus berfungsi dengan baik dan dipasang dengan betul sesuai dengan garis panduan.

#### e) **Pencahayaan dan Pengudaraan Semula Jadi**

Berdasarkan UBBL, undang-undang kecil 39, ruangan yang dirancang harus disediakan bukaan dengan pencahayaan semula jadi minimum 10% dari luas lantai bilik <sup>[2]</sup>. Bilik mesti mempunyai bukaan yang membolehkan aliran udara semula jadi dengan minimum 5% dari luas lantai bilik<sup>[2]</sup>.

#### f) **Lain-lain Keperluan**

Selain daripada keperluan lain yang dibincangkan di atas, bangunan juga harus memenuhi keperluan-keperluan lain seperti perimeter penanaman, luas landskap di seluruh kawasan pembangunan, ukuran tiang bangunan, batas ketinggian bangunan, ukuran tanah minimum, dan lain-lain. Semua keperluan adalah berbeza berdasarkan jenis bangunan yang berbeza.

### **Kesimpulan**

Pemilik bangunan atau pembeli harus melantik Arkitek Profesional dan Jurutera Profesional untuk melakukan **penilaian pematuhan bangunan** secara menyeluruh untuk menentukan sama ada bangunan yang mereka miliki atau merancang untuk membeli/ beroperasi mematuhi semua undang-undang, peraturan atau kod yang berkaitan. Ini membantu pemilik atau pembeli membuat pertimbangan yang lebih bijak dalam merancang perniagaan mereka, dan juga mengelakkan kesulitan yang tidak perlu dalam mendapatkan permit perniagaan kerana ketidakpatuhan bangunan.

#### **Michael ANG**

Pengurus Pembangunan Perniagaan  
IPM Professional Services Sdn Bhd

#### *Rujukan:*

*[1] Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor (Edisi Kedua). (November 2010). Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor.*

*[2] Laws of Malaysia, Act 133, Uniform Building By-Law (2006). MDC Publishers Sdn Bhd*

*\*\*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.*