

KELULUSAN PELAN BANGUNAN UNTUK UBAHSUAI LOT KOMERSIAL

Pengarang: Michael ANG | 20 Ogos, 2021

Pemilik atau penyewa bangunan, kontraktor pengubahsuaian dan pereka dalaman cenderung mengelak untuk membuat permohonan kelulusan pelan bangunan daripada pihak berkuasa tempatan semasa melakukan pengubahsuaian. Ini kerana proses yang terlibat memakan masa yang lama dan juga menyebabkan penambahan kos perbelanjaan bagi pelantikan perunding. Oleh itu, pelbagai alasan diberikan untuk menyokong keputusan mereka untuk tidak memohon kelulusan. Dalam hal ini, kontraktor pengubahsuaian dan pereka dalaman tidak begitu terkesan kerana mereka masih mendapat bayaran setelah kerja-kerja pengubahsuaian selesai tetapi bagi pemilik atau penyewa bangunan, mereka adalah pihak yang dipertanggungjawabkan untuk menanggung akibat tidak memohon kelulusan pelan bangunan. Antara denda yang dikenakan ialah saman sebanyak 10 hingga 20 kali ganda dari yuran pengubahsuaian.

Jenis-Jenis Pengubahsuaian Yang Memerlukan Permohonan

Kebanyakan pemilik ataupun penyewa bangunan mempunyai salah faham di mana mereka beranggapan bahawa pengubahsuaian kecil yang masih berada dalam kawasan premis dan tidak melebihi sempadan adalah bukan urusan pihak berkuasa tempatan kerana semua perubahan ini dilakukan di dalam kawasan mereka sendiri. Walau bagaimanapun, menurut undang-undang Malaysia, sebarang perubahan atau pengubahsuaian yang dilakukan ke atas bangunan perlu mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan sebelum apa-apa kerja dimulakan, termasuklah pengubahsuaian kecil. Berikut adalah jenis-jenis pengubahsuaian yang memerlukan kelulusan pelan bangunan.

1. Perubahan Pelan Dalaman

Secara umumnya, kebanyakan komersial lot direka sebagai sebuah lot kosong apabila mendapat Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate of Completion and Compliance, CCC) oleh pihak pemaju. Kelulusan pelan bangunan ini telah diberikan berdasarkan pertimbangan lot kosong. Apabila pemilik atau penyewa bangunan ingin membahagikan lot kosong kepada beberapa bahagian berdasarkan keperluan penggunaan yang berbeza, keseluruhan pelan asal bangunan itu akan berubah. Oleh itu, pemilik atau penyewa bangunan haruslah memberikan lukisan pelan yang baharu kepada pihak berkuasa tempatan bagi mendapatkan kelulusan. **Jabatan Bangunan** dan **BOMBA** akan menyemak dan memastikan sama ada pelan baharu ini menepati syarat pihak berkuasa tempatan. Arkitek profesional perlu dilantik bagi menyediakan lukisan arkitekural untuk diserahkan kepada pihak berkuasa.

2. Pembesaran Bangunan atau Penambahan Keluasan Tapak Binaan

Pembesaran bangunan dan penambahan keluasan tapak binaan kebiasaannya melibatkan tambahan pada struktur bangunan. Penambahan keluasan tapak binaan juga tertakluk kepada kelulusan daripada Jabatan Perancang. Justeru itu, sebelum memulakan kerja-kerja pengubahsuaian seperti ini mestilah terlebih dahulu memohon kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan. Antara agensi yang terlibat adalah Jabatan Perancang, Jabatan Bangunan, Jabatan Kejuruteraan, BOMBA dan Indah Water Konsortium (sekiranya ada pertambahan bilik air). Arkitek profesional, Jurutera C&S, dan Perancang Bandar perlu dilantik bagi menyediakan Perintah Pembangunan (Development Order, DO), lukisan arkitekural dan lukisan struktur untuk proses permohonan.

3. Pemecahan Dinding

Terdapat pemilik bangunan yang ingin menggabungkan 2 atau lebih lot komersial kepada 1 lot yang bersaiz besar dengan memecahkan dinding pembahagi. Terlebih dahulu pemilik bangunan haruslah mendapatkan kebenaran untuk merobohkan dinding pembahagi itu daripada pihak berkuasa tempatan. Berdasarkan jumlah kebesaran lot komersial yang ditambah, risiko kebakaran juga akan turut meningkat; sistem pemadam api bagi lot komersial ini perlu diperbanyakkan mengikut jumlah keluasan baharu. Pemilik bangunan mungkin perlu untuk memasang sistem hos gelung atau sistem pemercik mengikut seperti mana yang dikehendaki oleh BOMBA. Bagi pengubahsuaian seperti ini, pemilik harus mendapatkan khidmat Arkitek Profesional, Jurutera C&S dan juga Jurutera M&E supaya dapat menyediakan lukisan arkitekural, lukisan struktur dan lukisan sistem pemadam api kepada pihak berkuasa tempatan.

4. Perubahan Fungsi Premis

Perubahan fungsi premis bermaksud pemilik menjadikannya sebagai ruang komersial walaupun bangunan tersebut dibina dengan tujuan lain pada awalnya. Perubahan fungsi yang tipikal ialah daripada pejabat kepada pusat tuisyen, pusat muzik, gym, dll. Perubahan fungsi premis ini kebiasaannya juga turut mengubah pelan dalamannya. Sekurang-kurangnya dua buah tangga atau laluan keluar perlu disediakan apabila diubah kepada ruang komersial kerana ruang bangunan kini adalah terbuka kepada orang awam. Agensi yang terlibat dalam pengubahsuaian ini ialah Jabatan Perancang, Jabatan Bangunan, dan BOMBA. Pemilik bangunan perlu melantik Perancang Bandar dan Arkitek Profesional untuk mengemukakan kelulusan perancang dan kelulusan pelan bangunan. Bagi sesetengah pihak berkuasa tempatan, pemilik juga perlu untuk memohon permit sementara bagi tangga tambahan di luar.

Jadual 1: Rumusan kepada jenis pengubahsuaian dengan perunding dan jabatan yang terlibat

Jabatan Yang Terlibat	Jenis Pengubahsuaian			
	Perubahan Pelan	Pembesaran Bangunan	Pemecahan Dinding	Perubahan Fungsi
Jabatan Perancang				
Jabatan Bangunan				
Jabatan Kejuruteraan				
BOMBA				
Perunding Yang Terlibat				
Perancang Bandar				
Arkitek				
Jurutera C&S				
Jurutera M&E				

**Permohonan adalah berbeza bergantung kepada pihak berkuasa tempatan masing-masing.

Kesan Terhadap Bangunan Yang Tidak Mempunyai Kelulusan Pelan Bangunan

Pihak berkuasa tempatan kini semakin tegas dan menghendakikesemua bangunan komersial dan premis lengkap dengan CCC atau kelulusan pelan bangunan yang terkini bagi memastikan keselamatan terjamin sewaktu premis beroperasi. Bagi memastikan pemilik bangunan memohon kelulusan pelan bangunan, pihak berkuasa tempatan telah mewajibkan kesemua pemilik bangunan perlu mempamerkan CCC atau kelulusan pelan bangunan yang terkini ketika membuat proses pembaharuan lesen premis perniagaan. Bagi peniaga yang melakukan pengubahsuaian terhadap premis mereka tanpa kelulusan pihak berkuasa tempatan, maka kemungkinan besar tidak akan dapat memperbaharui lesen premis perniagaan mereka. Hanya setelah mendapat kelulusan pelan bangunan yang terkini oleh pihak berkuasa tempatan, barulah lesen premis perniagaan mereka dapat diperbaharui.

Kesimpulan

Pemilik atau penyewa bangunan dinasihatkan untuk mendapatkan khidmat Perunding Profesional sebelum melakukan sebarang pengubahsuaian. Permohonan yang betul kepada pihak berkuasa tempatan perlulah dilakukan untuk memastikan bangunan adalah sah dan selamat untuk diduduki. Yang paling penting tiada sebarang gangguan yang akan dihadapi disebabkan oleh ketidakpatuhan, ia juga dapat menjimatkan kos dan masa tanpa perlu membuat sebarang pembetulan semula.

“BUAT DENGAN BETUL DARIPADA AWAL !”

Michael ANG

Pengurus Pembangunan Perniagaan
IPM Professional Services 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.*