

GARISPANDUAN ASAS PERLAKSANAAN KERJA-KERJA KECIL DAN UBAHSUAI PREMIS KEDIAMAN DALAM KAWASAN PUTRAJAYA

1. Objektif.

Garispanduan ini disediakan sebagai panduan dan penjelasan kepada **pemilik/penyewa/perunding** dalam melaksanakan kerja-kerja kecil dan ubahsuai premis kediaman 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 dibenarkan **tanpa** memerlukan permit atau kelulusan pelan daripada Perbadanan;

- i. Memasang atau mengganti alat penyaman udara (**compressor hendaklah diletakkan ditempat yang telah dikhaskan**);
- ii. Meletakkan/memasang struktur pasang siap **free-standing** yang tidak bersambung dengan bangunan asal seperti gazebo, rumah ibadat dan garden shed (**unjuran bumbung hendaklah tidak kurang daripada 600mm daripada mana-mana sempadan premis**);
- iii. Kerja-kerja ubahsuai dalaman iaitu;
 - Memasang atau mengganti siling;
 - Memasang grille (jeriji) – (**perlu memastikan sekurang-kurangnya 1 panel boleh buka disediakan bagi tujuan akses kecemasan**);
 - Memasang atau mengganti jubin/ lain-lain kemas lantai dan dinding;
 - Kerja-kerja mengecat; dan
 - Memasang "built-in cabinet";

- iv. Kerja-kerja sistem perpaipan dan sanitari dalam sempadan premis (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh Orang Yang Kompeten**).
 - v. Kerja-kerja pendawaian elektrik (**kerja-kerja hendaklah dilaksanakan oleh Orang Yang Kompeten**).
- B. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang memerlukan pengemukaan Permit Kerja-Kerja Kecil (**PKK – Borang OSCPPJ-P2-PSKK-12(V2)**) dan **boleh** dikemukakan oleh **pemilik**;
- i. Mengecat dinding luar rumah (**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**);
 - ii. Mengganti atap (**hendaklah mematuhi kod warna dan jenis bahan ASAL**);
 - iii. Memasang sistem pengumpulan air hujan (SPA);
 - iv. Memasang solar panel/solar water heater panel di bumbung; dan
 - v. Memasang awning **TANPA** tiang **DAN** unjuran tidak melebihi 1m.
- C. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang memerlukan kelulusan pelan dan **hendaklah** dikemukakan oleh **Orang Yang Berkelayakan (Borang OSCPPJ-P2-UB-01(V1))**;
- i. Sebarang kerja-kerja peruntukan dinding luaran dan dalaman;
 - ii. Sebarang kerja-kerja memecah bahagi ruang sedia ada kepada bilik-bilik kecil;
 - iii. Sebarang kerja-kerja menambah keluasan lantai kepada bangunan asal;
 - iv. Membina kolam renang/kolam ikan;
 - v. Membina dinding dua pihak (party wall);
 - vi. Kerja-kerja menambah bumbung (termasuk Dry Yard);
 - vii. Kerja-kerja mengubahjadi kediaman kepada kegunaan lain seperti taska, tadika atau pusat jagaan warga emas;
 - viii. 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; dan
 - ix. Kerja-kerja ubahsuai dalam 'common property' bagi kediaman berstrata.
- D. Kerja-kerja kecil dan ubahsuai yang **TIDAK DIBENARKAN**;
- i. Peruntukan sebahagian atau keseluruhan bangunan yang melibatkan perubahan tampak bangunan daripada ASAL bagi bangunan jenis teres dan berkembar; dan
 - ii. Menukar guna Ruang Jemuran/Dobi (*Drying Yard*) sedia ada kepada apa-apa kegunaan selainnya atau menjadi ruang tertutup sepenuhnya.
5. Tanggungjawab Pemilik/Penyewa
- a. Bagi kerja-kerja yang boleh dilaksanakan tanpa memerlukan permit/kelulusan, pemilik/penyewa hendaklah memaklumkan secara bertulis/e-mail kepada Pengarah Kawalan Bangunan dan Rekabentuk Bandar, Jabatan Perancangan Bandar, Perbadanan Putrajaya/zainal_a@ppj.gov.my berkenaan kerja-kerja hendak dilaksanakan dan tempoh pelaksanaan kerja yang hendak dicadangkan.
 - b. Bagi kerja-kerja yang memerlukan permit, pemilik hendaklah mengemukakan permohonan melalui Sistem OSC 4.0, PPj.
 - c. Bagi kerja-kerja yang memerlukan Kelulusan Pelan daripada Perbadanan, pemilik/penyewa hendaklah;

- i. Melantik Arkitek/Pelukis Pelan Berdaftar bagi tujuan penyediaan pelan dan pengemukaan permohonan kelulusan ubahsuai melalui Sistem OSC 4.0, PPj;
 - ii. Melantik Jurutera Berdaftar sekiranya kerja tambahan/ubahsuai melibatkan kerja-kerja struktur/konkrit bertulang.
 - d. Memastikan kerja-kerja hanya dilaksanakan setelah mendapat kelulusan daripada Perbadanan.
 - e. Mendapatkan surat tiada halangan dari jiran sekiranya kerja-kerja tambahan/ubahsuai melibatkan bahagian rumah yang bersempadanan dengan rumah jiran.
 - f. Memastikan binaan disiapkan dengan kemas, teratur serta tidak mengakibatkan gangguan kepada jiran.
 - g. Melantik kontraktor yang berwibawa, kompeten serta berdaftar dengan badan kawalselia yang berkenaan bagi memudahkan urusan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).
 - h. Memastikan aspek pencegahan dan pengawalan kebakaran diambilkira dalam sesuatu kerja-kerja ubahsuai.
 - i. 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
 - j. 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. Mengemukakan Permohonan Kelulusan Pelan Kerja-Kerja Kecil dan Ubahsuai untuk kelulusan Perbadanan melalui Sistem OSC 4.0, PPj.
 - b. Memastikan pelan-pelan yang dikemukakan mematuhi kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-Undang kecil Bangunan Seragam (Selangor) 1986 **sepenuhnya**.
 - c. Memastikan kerja-kerja ubahsuai **TIDAK** dimulakan sebelum mendapat kelulusan Perbadanan.
 - d. 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.
 - e. Mengawalselia pembinaan di tapak dalam tempoh pembinaan.
 - f. 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.ppi.gov.my>.
8. Syarat-syarat Am Kelulusan
 - a. Sijil Permit Ubahsuai hendaklah dipamerkan sepanjang tempoh kerja-kerja tersebut dijalankan.
 - b. Kerja-kerja pembinaan **hanya** dibenarkan pada hari Isnin hingga Sabtu dari jam 8.00 pagi - 5.00 petang sahaja. Kerja adalah **TIDAK DIBENARKAN** pada hari Ahad dan hari Kelepasan Am.
 - c. 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)	Membuat perubahan kepada bangunan yang lain daripada yang diperuntukkan dalam Akta atau dalam undang-undang kecil tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT.	Denda tidak lebih daripada RM25,000.00.
70(12)	Menggunakan bangunan atau bahagian bangunan bagi maksud yang lain daripada ia dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran terlebih dahulu daripada PBT.	Denda tidak lebih daripada RM25,000.00 & boleh dikenakan denda tambahan RM500.00 bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan.
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>	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.
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 pembedaan 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>	Denda tidak melebihi RM250,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 10 tahun atau kedua-duanya.

Seksyen	Jenis Kesalahan Yang Disabitkan	Penalti
	<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>f) menduduki atau membenarkan untuk diduduki apa-apa bangunan atau apa-apa bahagiannya tanpa suatu perakuan siap dan pematuhan,</p>	
79(1)	<p>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.</p>	<p>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.</p>
127	<p>Di bawah Penalti Am di mana tiada apa-apa penalti diperuntukkan dengan nyata bagi seseorang yang bersalah atas suatu kesalahan.</p>	<p>Denda tidak lebih daripada RM10,000.00 dan boleh dikenakan denda tambahan RM500.00 bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.</p>

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 kediaman 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:

Garis Panduan ini boleh dipinda oleh PPj dari semasa ke semasa. Sila rujuk kepada Garis Panduan yang terkini dalam Sistem OSC PPj.