

# PANDUAN UBAH SUAI BANGUNAN

**MENGIKUT UNDANG-UNDANG KECIL  
BANGUNAN SERAGAM DAN TATACARA  
DI MAJLIS DAERAH SABAK BERNAM**



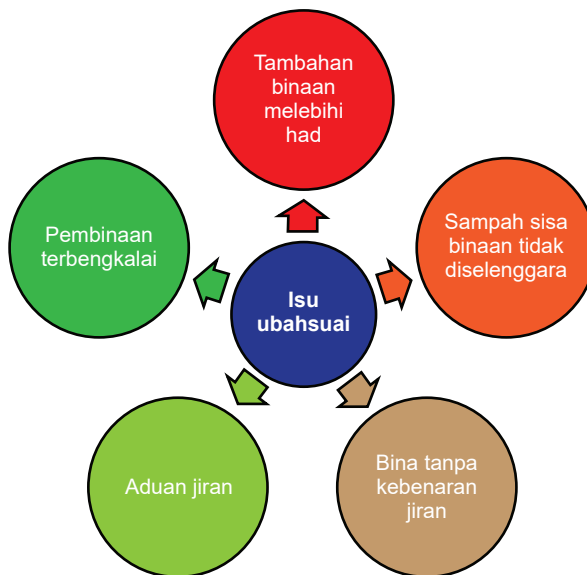
**MAJLIS DAERAH SABAK BERNAM**  
**BERDAYA • BERBAKTI • BERKUALITI**

## TUJUAN

Garis panduan ini disediakan untuk memberi panduan secara am kepada pemilik rumah mengenai cara yang betul mengubah suai rumah kediaman. Buku ini diterbitkan dengan menyediakan panduan pelaksanaan kerja-kerja ubah suai daripada awal sehingga siap yang merangkumi:

- Kepentingan memenuhi kehendak Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)
- Keperluan melantik kontraktor / konsultan berdaftar
- Kepentingan menggunakan perkhidmatan kontraktor / konsultan yang sah antara pemilik rumah dengan kontraktor

## MASALAH-MASALAH DALAM PEMBINAAN



## DEFINISI

Kerja ubah suai bermaksud kerja-kerja pembinaan, perubahan dan tambahan yang dilakukan ke atas bangunan yang telah disiapkan tanpa melibatkan perubahan terhadap struktur, ruang, tampak rupa luaran dan fungsi sesuatu bangunan.

Selaras maksud tersebut, sebarang permohonan kerja-kerja ubah suai boleh diberi pertimbangan bersandarkan kepada tiga kategori berikut, iaitu:

- i. Kerja-kerja ubah suai kecil yang dilaksanakan dengan permit kerja-kerja kecil iaitu memerlukan kebenaran PBT untuk dilaksanakan seperti **Kategori A – Permit Binaan Sementara**.
- ii. Kerja-kerja ubah suai yang memerlukan permit ubah suai iaitu kebenaran PBT untuk melaksanakan kerja-kerja seperti **Kategori B – Permit Pelan 24 Jam**.
- iii. Kerja-kerja ubah suai yang memerlukan kelulusan PBT terlebih dahulu sebelum mula kerja dan pelan-pelan tersebut hendaklah dikemukakan oleh PSP seperti **Kategori C – Pelan Lulus OSC**.

## KATEGORI A : Permit Binaan Sementara

### Luaran yang minimum + siap secara buatan kilang

(memasang / mengganti / membaiki)

- Gril yang telah siap daripada kilang
- Penyidai kain / ampaian
- Jubin dan lain-lain kemasan lantai dan dinding luar yang tidak melebihi 6.5 meter peregi
- Lantai lepaan simen luaran yang tidak melebihi 6.5 meter persegi
- Sesalur tegak air hujan (rainwater down pipe)
- Talang air hujan (gutter)
- Kolam ikan pasang siap
- Rumah pondok haiwan pasang siap
- Pondok ibadat pasang siap
- Rumah hijau pasang siap
- Lampu hiasan pada tiang pagar atau tiang letak kereta
- Pagar berdawai sedia ada

### Luaran yang minimum + siap secara buatan kilang

(memasang siap / meletak tertakluk kepada garis panduan PBT)

- Gazebo, pergola, kabin dan rumah haiwan pasang siap
- Kerja mengecat luar rumah (jenis dan warna)

### Dalam yang minimum + siap secara buatan

(memasang / mengganti / membaiki / membina)

- Siling berpanel selain siling lepa
- Jubin dan lain-lain kemasan lantai dan dinding dalaman yang tidak melebihi 6.5 meter persegi
- Lantai lepaan simen dalaman yang tidak melebihi 6.5 meter persegi
- Kerja-kerja mengecat dalaman rumah
- Unit pendingin hawa

### Kerja-kerja elektrik

- Kerja-kerja pendawaian untuk tujuan landskap atau hiasan, CCTV dan pintu pagar automatik

### Kerja-kerja penyelenggaraan mekanikal

- Kerja-kerja pembersihan pendingin hawa
- Kerja-kerja penggantian dan penyelenggaraan tangki

### Perubahan dinding dalaman (tanpa perubahan struktur asal)

- Kerja-kerja bukaan
- Memasang atau mengganti aksesori dinding seperti tingkap, pintu dan lain-lain yang seumpamanya

## KATEGORI B : Permit Pelan 24 Jam

### Pembinaan Luaran

(mengubahsuai / membaiki)

- Pagar dan tembok sedia ada
- Longkang
- Kebuk sampah sedia ada
- Sebarang perubahan kemasan melibatkan perubahan fasad
- Sambungan bumbung terbuka yang tidak melibatkan unsur struktur
- Sambungan bangunan terbuka tidak melebihi 6.5 meter persegi

### Pembinaan Luaran

(memasang / membina)

- Jeriji besi yang melibatkan kerja kimpalan insitu, pemotongan jeriji dan bahan pembuangan
- Teduhan seperti sengkup dan struktur membrane yang tidak melebihi 6.5 meter persegi
- Gazebo, Pergola, rumah haiwan
- Takungan air yang tidak boleh melebihi kedalaman 0.5 meter
- Pondok ibadat tidak melebihi satu meter persegi
- Rumah hijau tidak melebihi satu meter persegi

### Pembinaan Dalaman

(memasang / mengganti / membina / mengubahsuai)

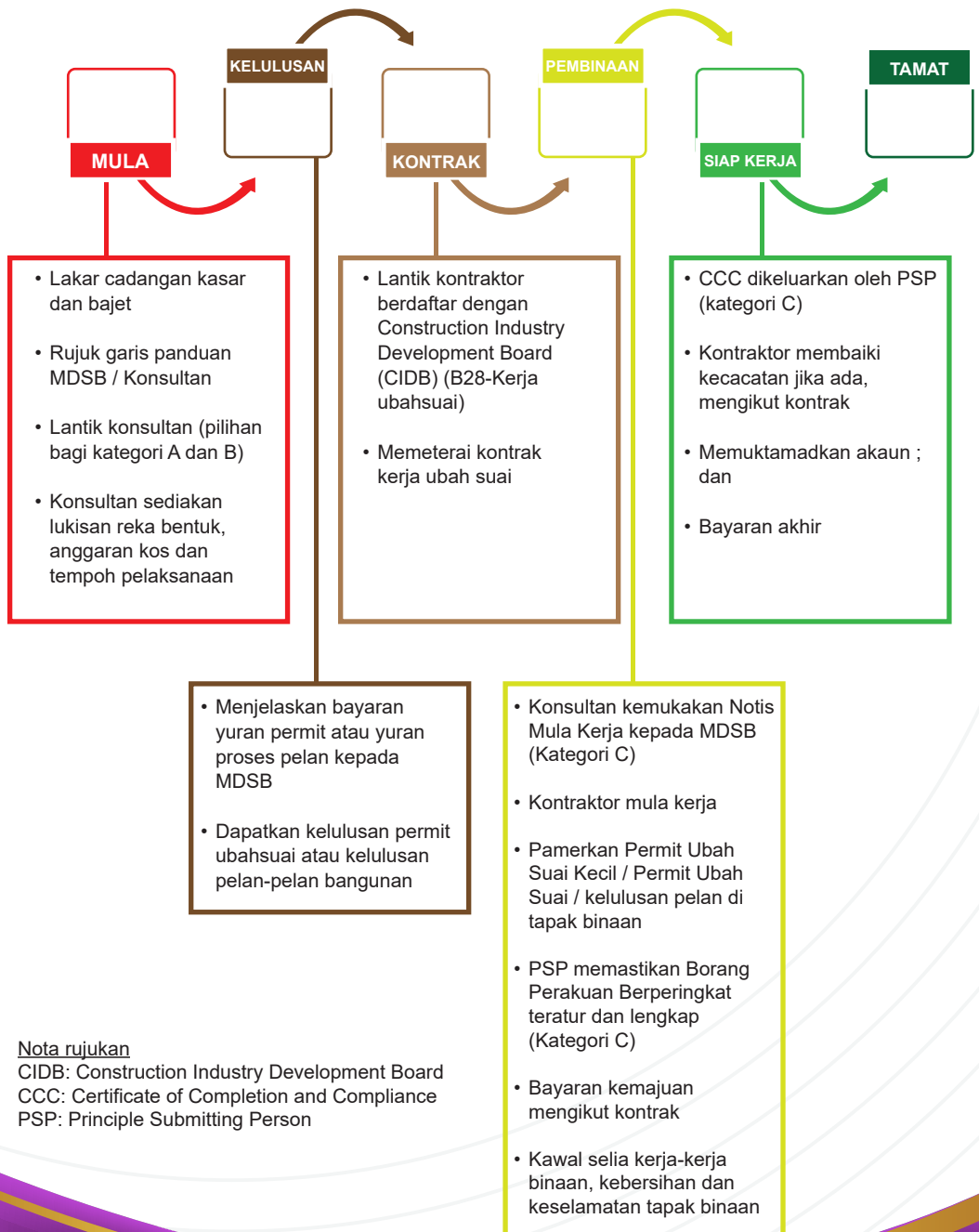
- Jubin dan lain-lain kemasan lantai atau dinding yang melebihi 6.5 meter persegi
- Siling lepa
- Kaunter dan kabinet bina dalam (*built-in cabinet*)
- Lantai lepaan simen yang melebihi 6.5 meter persegi
- Sistem perpaipan
- Aksesori sanitari

## **KATEGORI C : Kerja-kerja yang memerlukan kelulusan pelan OSC dan CCC**

### **Pembinaan**

- Membina rumah sesebuah / seunit
- Pengubahsuaian yang melibatkan pertambahan ruang melebihi 6.5 meter persegi
- Pengubahsuaian yang melibatkan pertambahan tingkat berbentuk loteng dan lantai mezzanine bagi bangunan sedia ada
- Meroboh dan membina semula sebahagian bangunan asal
- Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang menjejaskan atau mungkin menjejaskan susunan parit dan kebersihan
- Membuat atau membina semula bumbung sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya
- Membina pagar tembok; dan
- Membina skim perumahan / kilang

## PROSES KERJA PEMBINAAN



## RINGKASAN DOKUMEN YANG DIPERLUKAN

Bil.	Dokumen	Kategori			Catatan
		A	B	C	
1.	Pelan lakar	√	√	√	
2.	Pelan Arkitek	x	x	√	
3.	Pelan RC	x	x	√	
4.	Salinan dokumen jual beli rumah / geran/ surat hakmilik	√	√	√	
5.	Salinan cukai pintu dan CCC	√	√	√	
6.	Surat kebenaran jiran sebelah	x	√	√	
7.	Gambar rumah sedia ada – bahagian depan atau tepi belakang	x	√	√	
8.	Yuran bayaran	√	√	√	

Nota Rujukan:

Pelan RC: Reinforced Concrete Plan

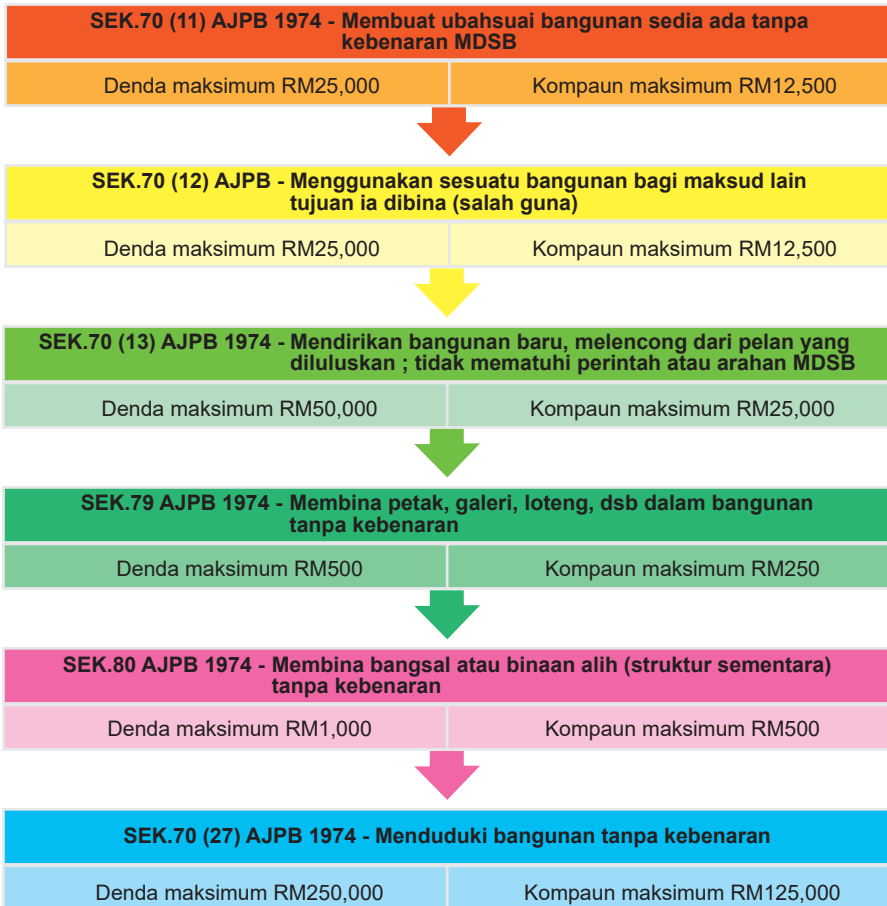
CCC: Certificate of Completion and Compliance



## ANGGARAN YURAN BAYARAN PROSES UBAHSUAI DI MDSB

Bil.	Deskripsi	Fi	Catatan
1.	Proses pelan	<b>RM550.00</b>	Tertakluk kepada keluasan binaan tambahan
2.	Permit letak bahan binaan	<b>RM108.00</b>	Tetap
3.	Sewa Tong Roro	<b>RM196.00</b>	Tetap
4.	Cagaran 'Tong Roro'	-	
5.	Cagaran pelan :	-	
	- Tambahan pindaan	<b>RM500.00</b>	
	- Naik tingkat	<b>RM1,000.00</b>	
	- Rumah sesebuah	<b>RM3,000.00</b>	
	<b>Perumahan:</b>		
	- 1-10 unit	<b>RM5,000.00</b>	
	- 11-20 unit	<b>RM5,000.00</b>	
	- 21 unit dan lebih	<b>RM100/ unit</b>	
6.	Anggaran bayaran denda ubah suai tanpa kebenaran	10 kali ganda bayaran proses	Tertakluk kepada keluasan tambahan binaan.
7.	Anggaran bayaran denda ubah suai tidak ikut kelulusan	20 kali ganda bayaran proses	Tertakluk kepada keluasan tambahan binaan.

## KESALAHAN KERAP



## Jadual Pertama

**UNDANG-UNDANG KECIL (MENGKOMPAUN KESALAHAN-KESALAHAN)  
(MAJLIS DAERAH SABAK BERNAM) JALAN PARIT DAN BANGUNAN  
(PINDAAN) 2013**

## [Undang-undang kecil 4]

Bil.	A Kesalahan-Kesalahan	B Had Jumlah Bayaran Kompaun
a.	Seksyen-seksyen – 72 (4), 84(2) dan 124 (3)	Tidak melebihi RM125.00
b.	Seksyen-seksyen – 4(3), 29(3), 30(2), 31(2), 38(2), 39(1) 46(1), 47(1), 56(2), 57(2), 76(2), 78(2), 79(4), 87(5) dan 104(3)	Tidak melebihi RM250.00
c.	Seksyen-seksyen – 9(9), 34(3), 39(2), 40(2), 41(2), 41(3), 42(3), 43(2), 47(2), 55(1), 55(4), 58(4), 59(3), 80 dan 100	Tidak melebihi RM500.00
d.	Seksyen-seksyen – 9(7), 52(4), 82(3) dan 85(3) atau kesalahan-kesalahan di bawah mana-mana Undang-Undang Kecil yang dibuat di bawah akta ini.	Tidak melebihi RM1,000.00
e.	Seksyen-seksyen – 16(3) dan 17(4)	Tidak melebihi RM2,500.00
f.	Seksyen-seksyen – 73(1), 73(2) 121(1) dan apa-apa kesalahan lain di bawah Akta ini yang baginya tiada penalti diperuntukkan dengan nyata.	Tidak melebihi RM5,000.00
g.	Seksyen-seksyen – 70(11) dan 70 (12)	Tidak melebihi RM12,500.00
h.	Seksyen-seksyen – 70(13) dan 70 <sub>A</sub> (9)	Tidak melebihi RM25,000.00
i.	Seksyen-seksyen – 70 <sub>n</sub> (15) dan 85 <sub>A</sub> (13)	Tidak melebihi RM50,000.00
j.	Seksyen – 70(27)	Tidak melebihi RM125,000.00
k.	Seksyen – 71	Tidak melebihi RM250,000.00

Dibuat 5 Julai 2013  
[P.U. Sel. Am 0068/2012]

*Setiausaha  
Majlis Mesyuarat Kerajaan  
Selangor*

## GARIS PANDUAN PENGURANGAN KOMPAUN MDSB 2016

Jadual 5.2:

**Kadar pengurangan kompaun bagi kesalahan di bawah Akta Kerajaan Tempatan (171) dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (1974)**

BIL	KADAR PENGURANGAN	CATATAN
1.	80 peratus daripada kadar maksimum	Bagi kesalahan pertama
2.	70 peratus daripada kadar maksimum	Bagi kesalahan kedua
3.	50 peratus daripada kadar maksimum	Bagi kesalahan ketiga
4.	40 peratus daripada kadar maksimum	Pendakwaan (penyelesaian luar mahkamah)

[Disahkan pada Ogos 2016]

*Yang Dipertua  
Majlis Daerah Sabak Bernam  
Selangor*

**CARTA ALIR PENGURANGAN KOMPAUN**

