



**GARIS PANDUAN PEMUTIHAN PENGUBAHSUAIAN  
BANGUNAN DAN BINAAN TAMBAHAN BAGI UNIT  
KEDIAMAN DALAM KAWASAN PENTADBIRAN  
MAJLIS BANDARAYA IPOH**

## ISI KANDUNGAN

1.0	TUJUAN.....	3
2.0	LATAR BELAKANG.....	3
3.0	PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG.....	4
4.0	KAEDAH KELULUSAN .....	4
5.0	CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PELAN .....	15
6.0	TARIKH KUATKUASA.....	15
7.0	PENUTUP .....	16
	LAMPIRAN 1 : SENARAI SEMAK PERMOHONAN .....	17
	LAMPIRAN 2 : RUJUKAN AKTA DAN POLISI .....	18

## 1.0 TUJUAN

Garis Panduan ini bertujuan memberi panduan kepada pelaksanaan program pemutihan pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan bagi unit kediaman dalam kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Ipoh (MBI) bagi binaan:

- i. Tanpa kelulusan (boleh diluluskan sekiranya kemukakan permohonan pelan),
- ii. Tidak selaras dengan kelulusan,
- iii. Tidak boleh diluluskan (anjakan bangunan tidak mencukupi).

## 2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Program ini memberi kesan baik kepada pemilik rumah bagi memudahkan proses jual beli, pinjaman bank, tuntutan insurans dan sebagainya.

2.2 Keperluan untuk mengadakan garis panduan ini adalah mengambil kira faktor-faktor berikut:

2.2.1 Terdapat rumah-rumah kediaman yang membuat pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan tanpa mendapatkan kelulusan MBI terlebih dahulu.

2.2.2 Kebanyakan pemilik rumah memaklumkan bahawa mereka tidak tahu perlunya mendapat kelulusan sebelum menjalankan kerja-kerja pembinaan.

2.2.3 Terdapat juga di antara pemilik rumah yang sengaja tidak mengemukakan pelan atas alasan pembinaan yang dicadangkan tidak memenuhi syarat dan berkemungkinan tidak akan diluluskan oleh MBI. Oleh itu, jalan yang singkat bagi mereka adalah dengan membuat pembinaan tanpa kelulusan.

2.2.4 Di samping itu, terdapat pembinaan yang menimbulkan kacau ganggu kepada orang awam seperti pembinaan di luar sempadan lot, pembinaan atas rizab kerajaan, pembinaan atas lorong belakang dan pembinaan atas longkang.

2.2.5 Kesan daripada permasalahan di para 2.2.4, MBI mengalami kesukaran untuk menjalankan kerja-kerja pembersihan longkang dan mengakibatkan banjir kilat serta timbulnya masalah sosial lain seperti wabak denggi, pertelingkahan dengan jiran, kacau ganggu dan lain-lain.

### 3.0 PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG – LAMPIRAN 3

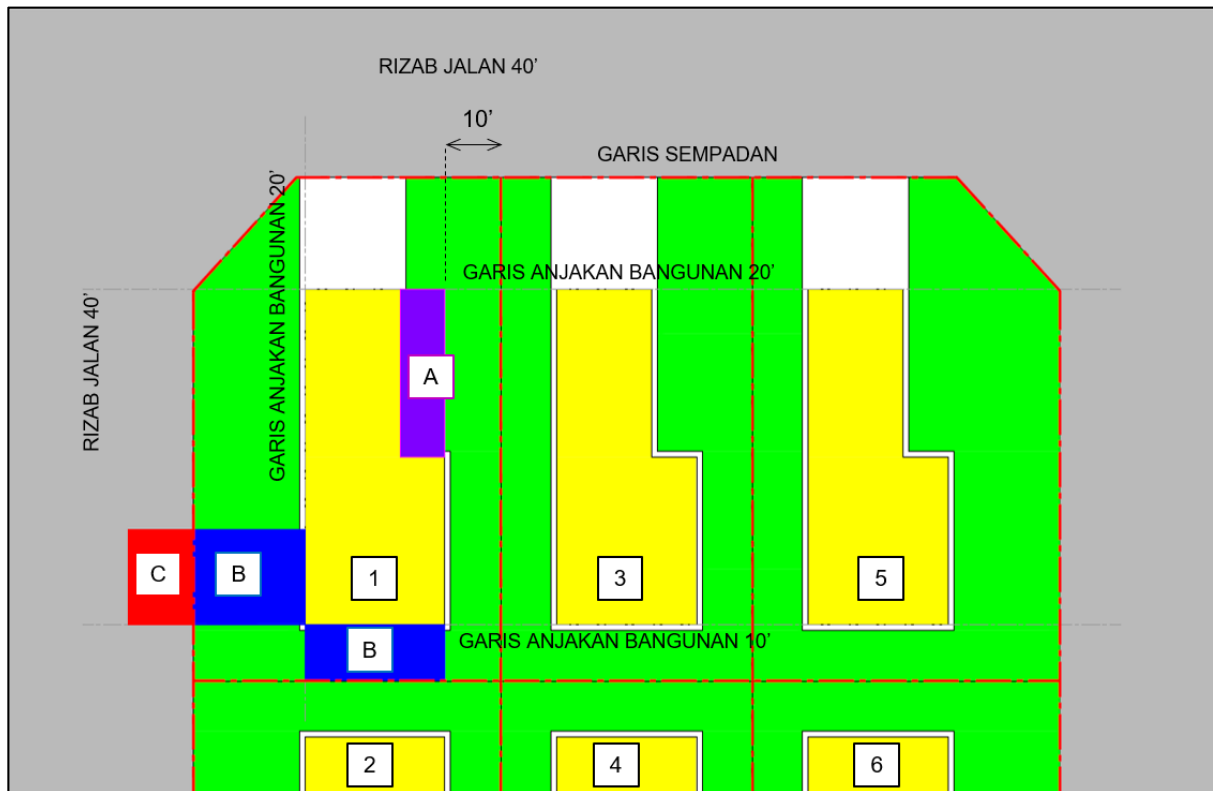
- 3.1 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- 3.2 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
- 3.3 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)
- 3.4 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS)
- 3.5 Undang-Undang Kecil (Mengkompaun Kesalahan-Kesalahan) (Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)), Jalan, Parit dan Bangunan 2013
- 3.6 Polisi Majlis : (MPI (K) 16 / 75)

### 4.0 KAEDAH KELULUSAN

- 4.1 Semua pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan perlu mempunyai pelan kelulusan. Kelulusan diberi dalam **dua (2) kaedah** berikut:
  - 4.1.1 **Kelulusan tetap** bagi pembinaan yang telah siap dibina mengikut garis panduan dan undang-undang namun pemilik rumah tidak kemukakan pelan; dan
  - 4.1.2 **Kelulusan sementara (fi tahunan)** bagi pembinaan yang tidak dapat memenuhi keperluan garis panduan dan undang-undang tetapi pembinaan tersebut telah siap dibina **dalam kawasan sempadan**.

4.2 Lakaran pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan yang terlibat bagi program pemutihan ini adalah seperti berikut:

4.2.1 Lot banglo

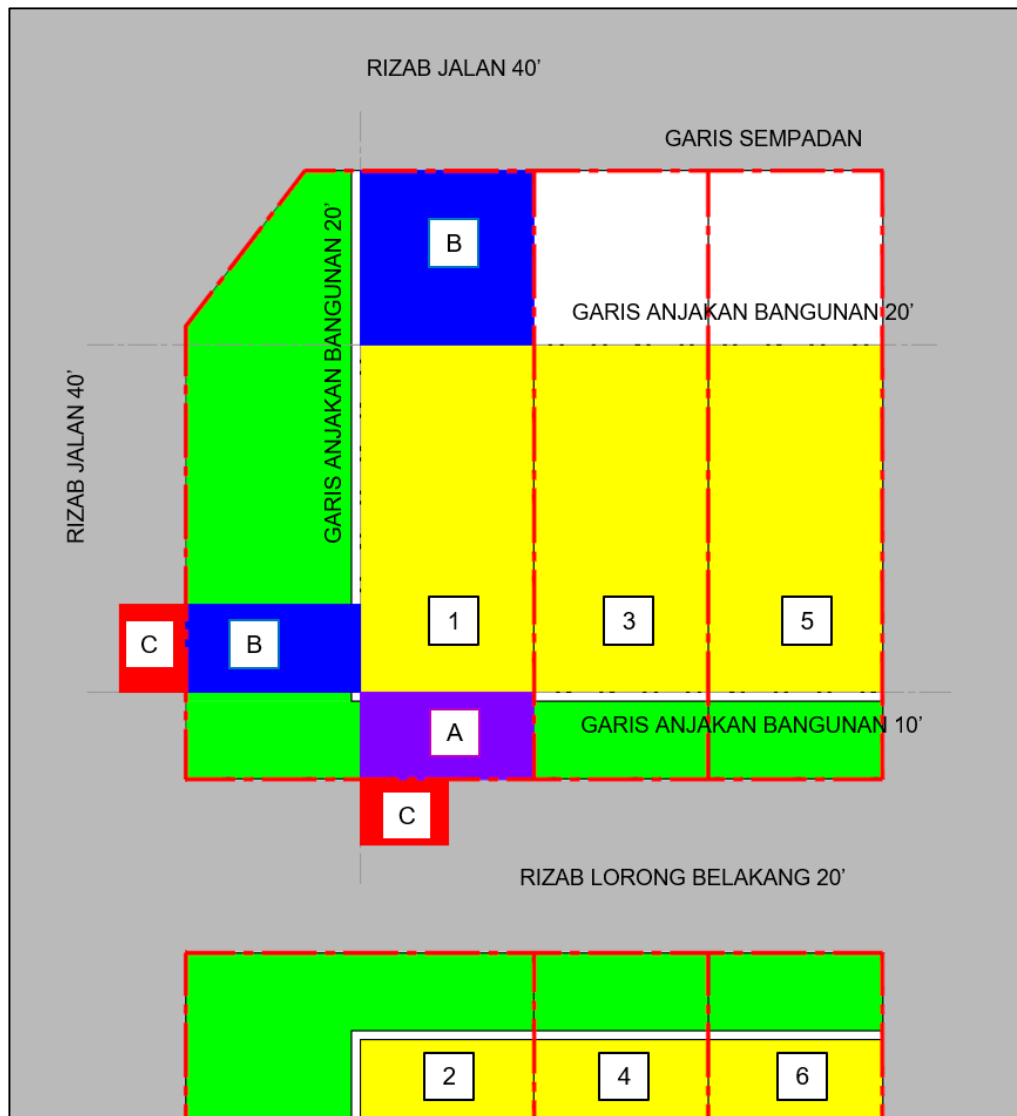


A - Kelulusan tetap

B - Kelulusan sementara (fi tahunan)

C - Tidak boleh diberi kelulusan dan perlu dirobuhkan  
(kecuali mempunyai T.O.L)

#### 4.2.2 Lot Teres / Berkembar

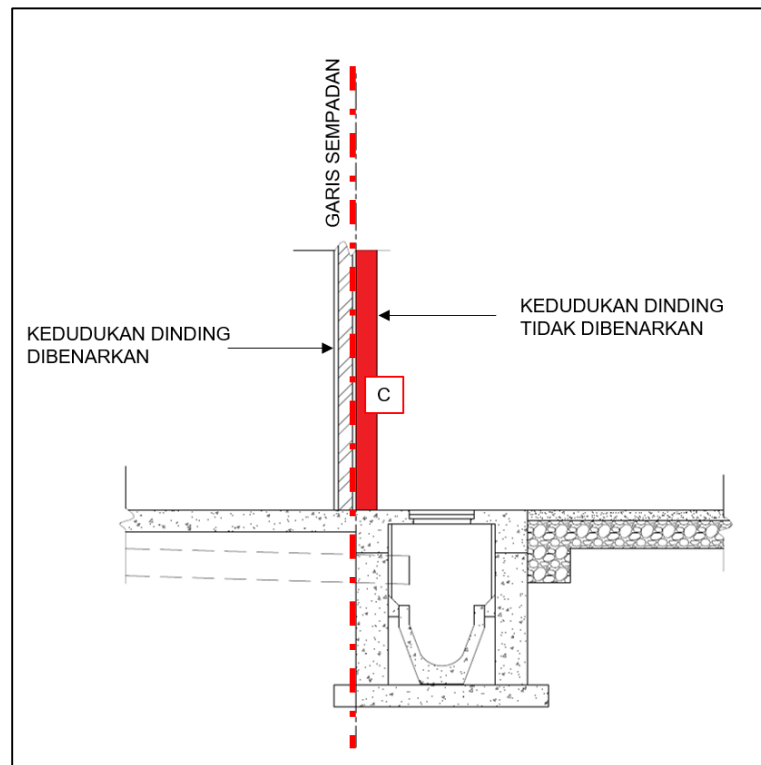


A - Kelulusan tetap

B - Kelulusan sementara (fi tahunan)

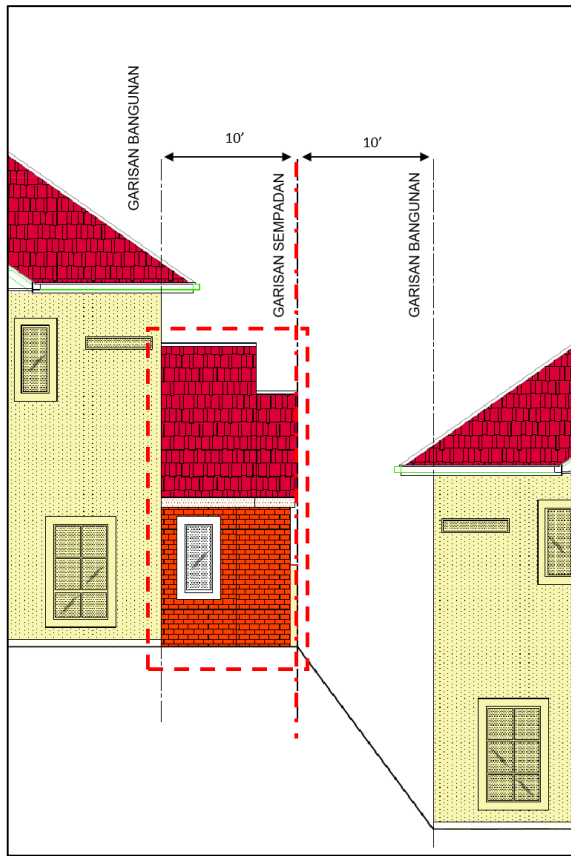
C - Tidak boleh diberi kelulusan dan perlu dirobohkan  
(kecuali mempunyai T.O.L)

#### 4.2.3 Binaan di luar sempadan



Contoh lakaran dan gambar binaan C (tidak boleh diberi kelulusan dan perlu dirobuhkan kecuali mempunyai T.O.L)

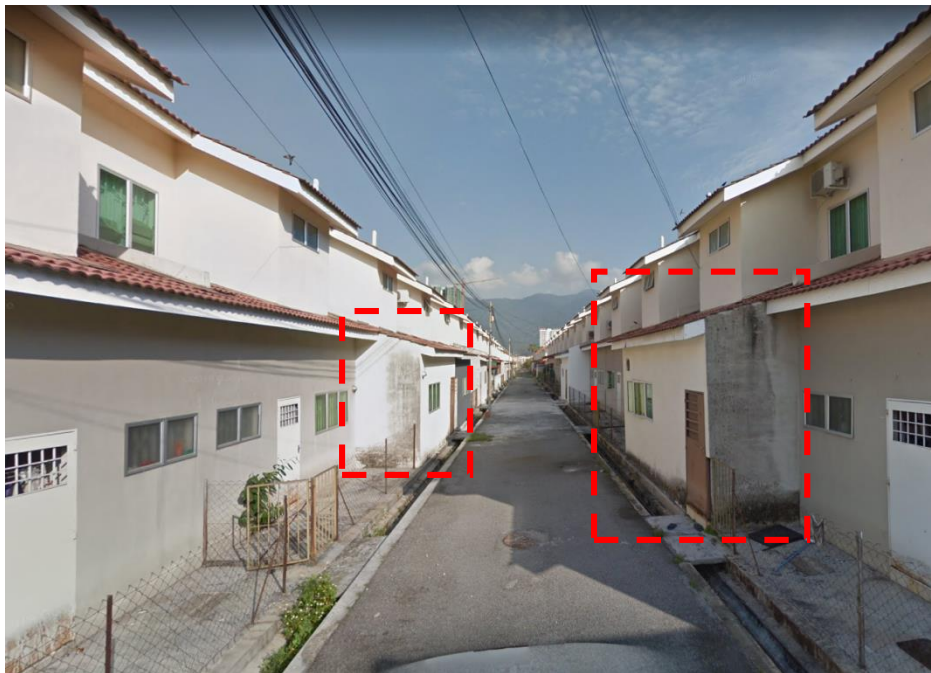
#### 4.2.4 Binaan di kawasan cerun



Contoh lakaran dan gambar binaan C (tidak boleh diberi kelulusan dan perlu dirobohkan)



#### 4.2.5 Contoh gambar



Contoh gambar binaan A (kelulusan tetap)



Contoh gambar binaan A (kelulusan tetap)



Contoh gambar binaan B (kelulusan sementara – fi tahunan)



Contoh gambar binaan B (kelulusan sementara – fi tahunan)



Contoh gambar binaan B (kelulusan sementara – fi tahunan)



Contoh gambar binaan B (kelulusan sementara – fi tahunan)



Contoh gambar binaan C (tidak boleh diberi kelulusan dan perlu dirobohkan)



Contoh gambar binaan C (tidak boleh diberi kelulusan dan perlu dirobohkan)

- 4.3 Pemilik perlu mengemukakan pelan terukur 'as-built drawing' melalui juruperunding yang dilantik atau pelan lakar yang dikemukakan oleh pemilik rumah kediaman. Kadar fi 'one-off' dan fi tahunan adalah seperti jadual di bawah:

Bil	Jenis Rumah Kediaman	Kadar Fi 'one-off' (RM)	Kadar Fi Tahunan (RM)
1.	Rumah Kos Rendah	100	100
2.	Rumah Teres (Selain Kos Rendah)	150	150
3.	Rumah Sesebuah (Kampung Tradisi / Kampung Tersusun)	200	200
4.	Rumah Berkembar/ Rumah Berkelompok / Rumah Bandar/ Rumah Teres (lot tepi / hujung)	250	250
5.	Rumah Sesebuah (Selain Kampung Tradisi / Kampung Tersusun)	300	300

❖ Nota: Denda minima lima (5) kali ganda pelan fi dikenakan kepada binaan yang telah di bina.

- 4.4 Pemilik rumah boleh mendapat pengurangan bagi fi tahunan sekiranya bayaran dijelaskan mengikut kadar seperti berikut:

- 1 tahun - Kadar asal
- 2 tahun - Pengurangan 15%
- 3 tahun dan ke atas - Pengurangan 30%

- 4.5 Syarat dan peruntukan undang-undang berkaitan pembinaan boleh dilonggarkan bagi bangunan yang terlibat dalam program pemutihan ini khususnya bayaran pelan fi dan binaan di dalam anjakan bangunan.

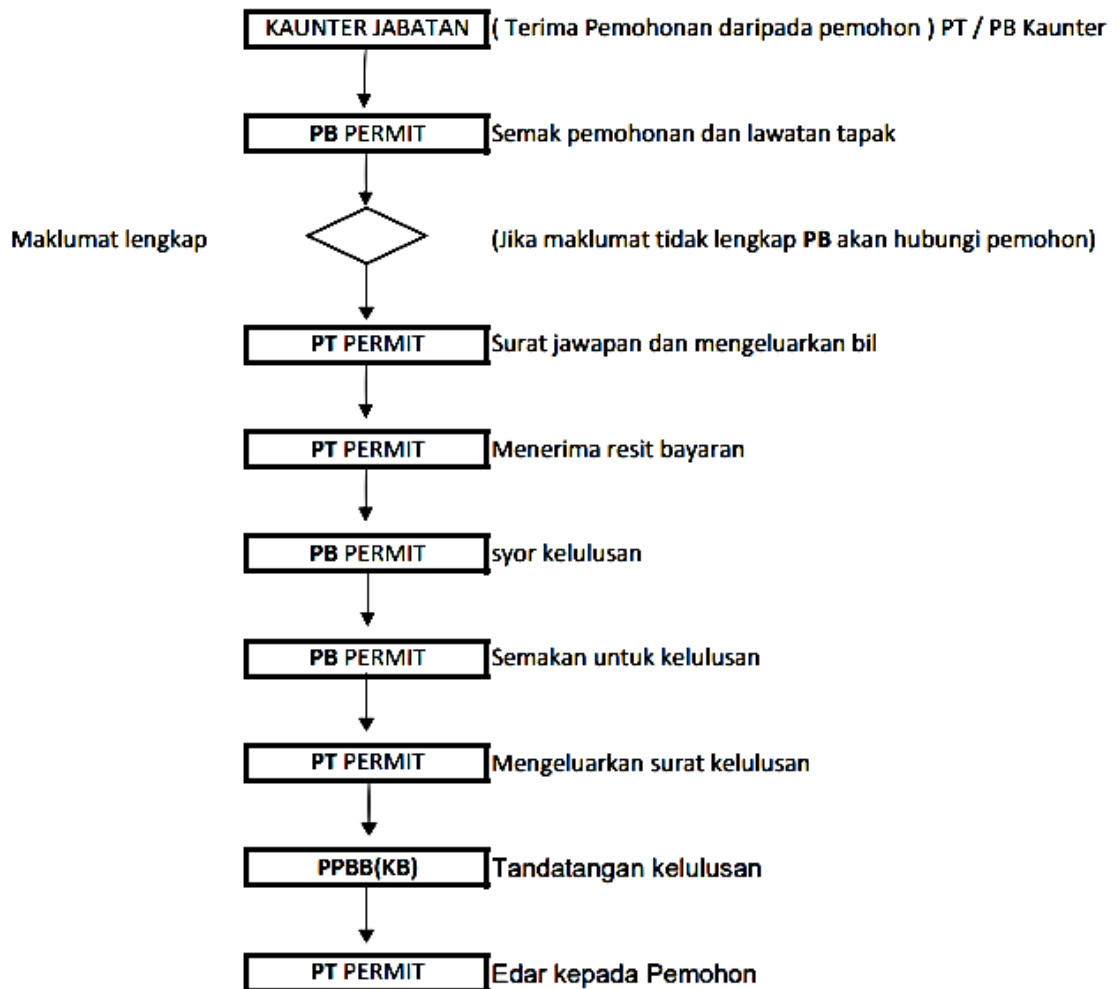
- 4.6 Pemilik boleh mengemukakan pelan lakaran atau melantik perunding (arkitek / jurutera / pelukis pelan berdaftar) dalam penyediaan dan pengemukakan pelan bangunan mengikut binaan di tapak. (Senarai juruperunding boleh diperolehi di laman sesawang <https://lam.gov.my/> dan di Jabatan Kawalan Pembangunan, Majlis Bandaraya Ipoh).

- 4.7 Pengubahsuaian dan binaan tambahan mestilah selamat dan tidak membahayakan penghuni dan orang awam. **Pemilik adalah bertanggungjawab sepenuhnya ke atas kestabilan dan kekukuhan struktur yang dibina.**

- 4.8 Binaan tambahan mestilah mempunyai akses keluar / masuk yang mencukupi bagi faktor keselamatan.
- 4.9 Pembinaan yang telah dibina di luar sempadan lot perlu dibuka atau dirobohkan sendiri oleh pemilik mengikut tempoh masa yang ditetapkan mengikut keperluan Akta.
- 4.10 Tidak dibenarkan mendirikan sebarang struktur binaan di atas rizab jalan dan rizab longkang MBI.
- 4.11 Semua binaan yang dibina di kawasan cerun atau kawasan yang berisiko runtuh adalah tidak dibenarkan sama ada binaan di dalam atau di luar lot pemilik.
- 4.12 Senarai semak dokumen yang diperlukan apabila pengemukaan permohonan kelulusan binaan pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan adalah seperti di lampiran 1.
- 4.13 Kelulusan ini hendaklah dilaporkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) untuk pemakluman
- 4.14 Kelulusan kaedah fi tahunan diberikan atas asas sementara dan pemilik perlu membuat permohonan pembaharuan fi tahunan setiap tahun atau mengikut tempoh pembayaran selama mana binaan tersebut masih kekal berada di tapak.
- 4.15 Sekiranya pembinaan didapati menimbulkan kacau ganggu dan membahayakan orang awam, MBI boleh menarik balik kelulusan sementara itu dengan serta-merta dan pemilik hendaklah merobohkan binaan itu dalam satu tempoh notis yang ditetapkan oleh MBI.
- 4.16 Kelulusan yang diberikan boleh disemak semula sebelum kelulusan selanjutnya dikeluarkan untuk memastikan tiada perubahan daripada kelulusan asal.

## 5.0 CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PELAN

Carta Alir Proses Permohonan Pelan Bagi Program Pemutihan Pengubahsuaian Bangunan / Binaan Tambahan Bagi Unit Kediaman Dalam Kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Ipoh (MBI):



## 6.0 TARIKH KUATKUASA

6.1 Garis Panduan ini adalah berkuat kuasa mulai tarikh ianya diluluskan.

## 7.0 PENUTUP

- 7.1 Garis panduan ini tidak terpakai bagi pelan bangunan di bawah kategori skim perumahan yang masih belum mendapat Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).
- 7.2 Kelulusan tetap adalah seperti permohonan pelan pindaan dan tambahan namun pemilik perlu membayar denda minima dan kelulusan sementara (fi tahunan) bukanlah suatu kelulusan kekal dan ianya perlu diperbaharui setiap tahun.
- 7.3 Hebahan dan pemberitahuan kepada orang awam adalah melalui portal MBI dan media sosial serta edaran risalah.
- 7.4 Adalah diharapkan dengan adanya program pemutihan ini dapat menyelesaikan masalah pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan tanpa kelulusan.

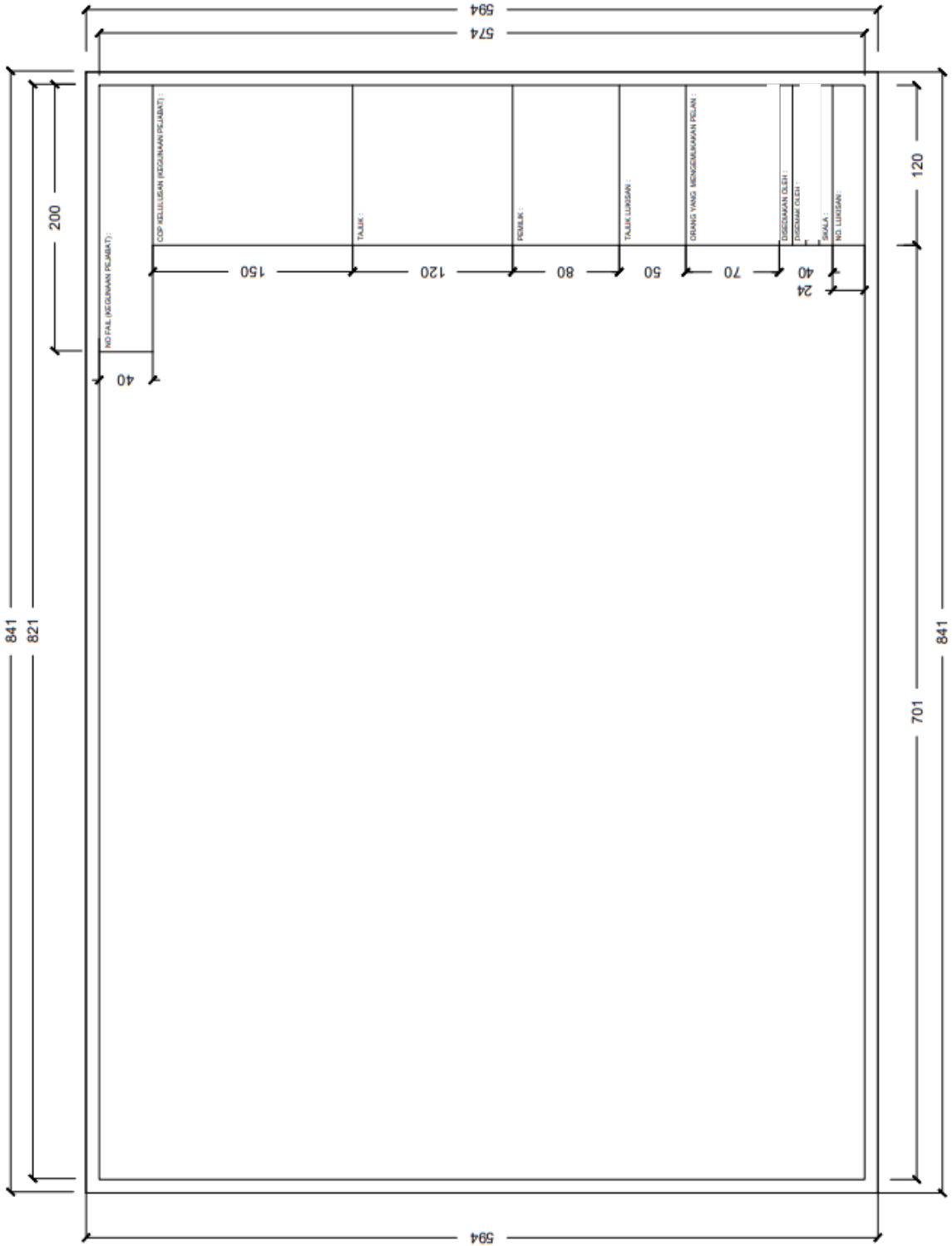


### SENARAI SEMAK PERMOHONAN

Senarai semak dokumen yang diperlukan apabila pengemukaan permohonan kelulusan binaan pengubahsuaian bangunan dan binaan tambahan adalah seperti berikut:

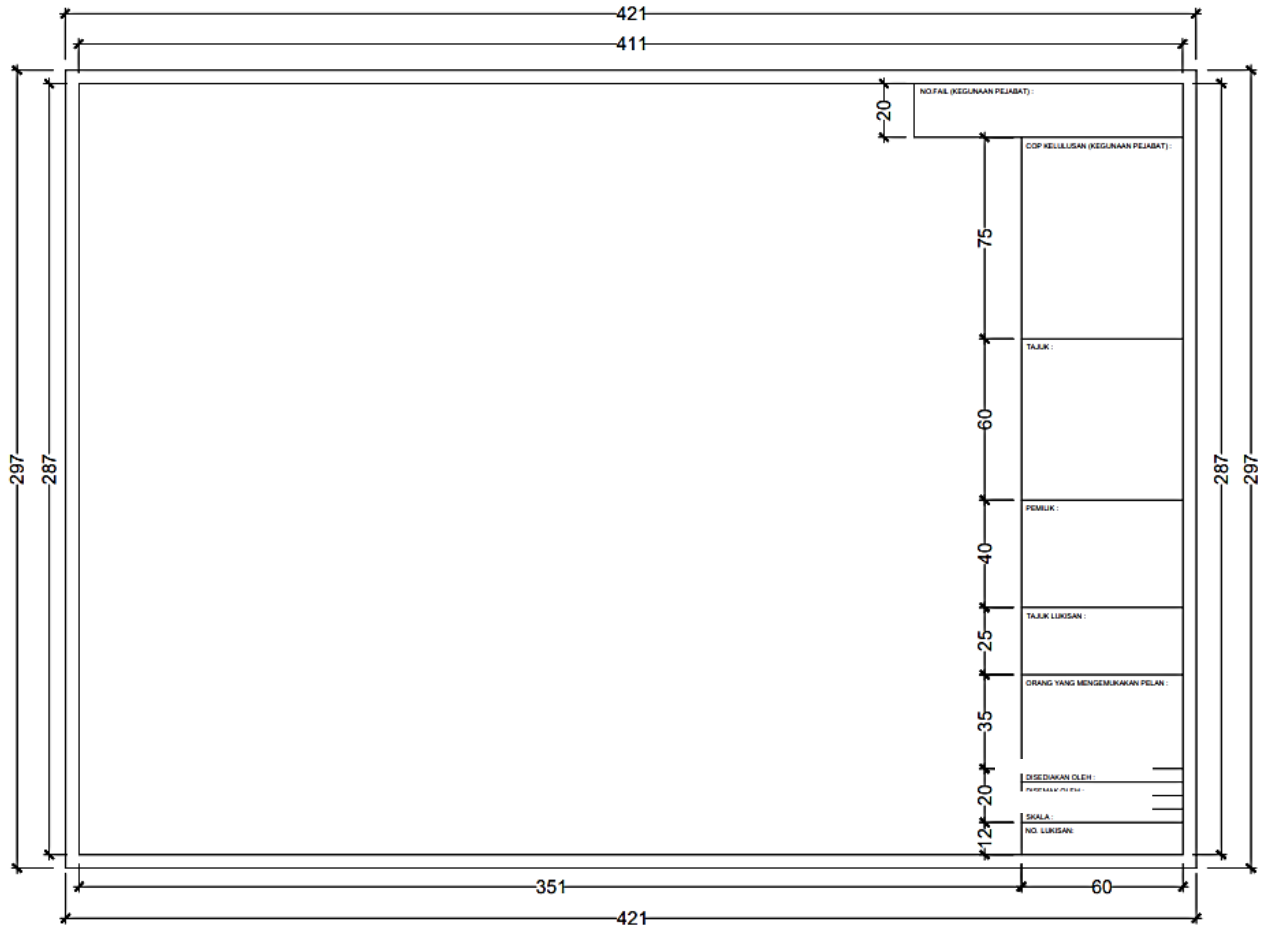
Bil	Dokumen
1.	Salinan Kad Pengenalan (I.C.)
2.	Surat Permohonan Rasmi (perlu dinyatakan sebab-sebab pengubahsuaian bangunan / binaan tambahan yang telah dibuat)
4.	Pelan-Pelan Lakar Oleh Pemilik / Arkitek / Pelukis Pelan: (rujuk format seperti di lampiran 2)  I. Pelan Lantai II. Pelan Keratan Rentas III. Pelan Pandangan Sisi ❖ <i>Pelan-pelan cadangan dilipat A4</i>
5.	Geran/ Surat Hakmilik/Perjanjian Jual Beli/ Sijil Carian Rasmi
6.	Resit Bayaran Cukai Taksir
7.	Resit Bayaran Cukai Tanah
8.	Gambar Tapak Sedia Ada Yang Terkini i) Bahagian hadapan bangunan ii) Bahagian belakang bangunan iii) Bahagian tepi bangunan ( sisi kiri / kanan ) <i>jika ada</i> ( Gambar-gambar perlu diformatkan di dalam halaman bersaiz A4 )
9.	Salinan Surat Penamaan Wakil (Jika Berkaitan)
10.	Surat aku janji oleh pemohon. (Jika Berkaitan)
11.	Surat Akuan Persetujuan Pemilik (Jika Berkaitan)

FORMAT KOTAK TAJUK BAGI MENGENJEMUKAKAN PELAN KELULUSAN JABATAN KAWALAN BANGUNAN



\*NOTA :  
 1- PINDAAN DAN PERUBAHAN FORMAT INI TERTAKLUK KEPADA KELULUSAN MAJLIS  
 2- UKURAN DALAM UNIT SENTIMETER  
 3- SAIZ LUKISAN A1

**FORMAT KOTAK TAJUK BAGI MENGEMUKAKAN PELAN KELULUSAN  
JABATAN KAWALAN PEMBANGUNAN**



- NOTA :
- 1 - PINDAAN DAN PERUBAHAN FORMAT INI TERTAKLUK KEPADA KELULUSAN MAJLIS
  - 2 - UKURAN DALAM UNIT MILIMETER
  - 3 - SAIZ LUKISAN A3

## Seksyen 70(14), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)

(b) dia telah memberi pihak berkuasa tempatan empat hari notis secara bertulis akan maksudnya hendak memulakan atau memulakan semula kerja itu, mengikut mana-mana yang berkenaan.

(9A) Walau apapun subseksyen (9), tiada seorang pun boleh memulakan pendirian sesuatu bangunan melainkan jika suatu salinan pelan struktur yang terperinci bangunan itu bersama dengan suatu salinan kiraan strukturnya yang boleh dibaca dan apa-apa butir, dokumen atau laporan lain yang dikehendaki oleh pihak berkuasa tempatan telah dikemukakan.

(10) Bagi maksud perenggan (9)(a), "pelan dan penentuan" ertinya pelan dan penentuan yang pada asalnya diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tetapi tidak termasuk sesuatu pelan atau penentuan yang meminda yang diluluskan kemudiannya oleh pihak berkuasa tempatan berhubung dengannya.

(11) Mana-mana orang yang membuat apa-apa perubahan kepada mana-mana bangunan dengan apa-apa cara selain yang diperuntukkan dalam Akta ini atau dalam undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi dua puluh lima ribu ringgit dan sesuatu Mahkamah Majistret hendaklah, atas permohonan pihak berkuasa tempatan itu, mengeluarkan suatu perintah mandatori untuk mengubah bangunan itu dengan apa-apa cara atau untuk meruntuhkannya.

(12) Mana-mana orang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud selain maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi dua puluh lima ribu ringgit dan juga boleh didenda tambahan tidak melebihi lima ratus ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas suatu notis untuk memberhentikan bangunan itu daripada digunakan bagi maksud lain itu telah disampaikan kepada orang itu.

(13) Mana-mana orang yang—

(a) memulakan atau memulakan semula pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar subseksyen (9);

(aa) memulakan pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar subseksyen (9A);

(b) melencong daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan;

(c) mendirikan sesuatu bangunan bersalahan dengan Akta ini atau dengan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya; atau

(d) tidak mematuhi sesuatu perintah atau arahan bertulis yang sah di sisi undang-undang daripada pihak berkuasa tempatan atau sesuatu had atau syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan kepada apa-apa ubahsuaian atau pengeneapan apa-apa kehendak mana-mana undang-undang kecil,

boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan juga boleh didenda tambahan sebanyak satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.

(14) Dalam sesuatu hal di mana langkah pembicaraan tidak diambil terhadap mana-mana orang yang telah melanggar subseksyen (13) dengan sebab tidak mendapat kebenaran terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan orang itu hendaklah tatkala orang utama yang mengemukakan atau orang yang mengemukakan mengemukakan pelan dan penentuan kepada pihak berkuasa tempatan mengikut Akta ini membayar kepada pihak berkuasa tempatan sejumlah wang yang tidak boleh kurang daripada lima kali ganda tetapi tidak melebihi dua puluh kali ganda bayaran yang ditetapkan mengikut sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri, dan jika sekiranya pelan dan

penentuan dikemukakan tanpa bayaran itu, pihak berkuasa tempatan hendaklah enggan menerimanya.

(15) Mana-mana Majistret hendaklah, atas permohonan pihak berkuasa tempatan atau seorang pegawai awam yang diberi kuasa oleh pihak berkuasa tempatan secara bertulis bagi maksud itu, membuat suatu perintah mandatori menghendaki mana-mana orang yang disabitkan suatu kesalahan di bawah subseksyen (13) mengubah dengan apa-apa cara atau meruntuhkan bangunan itu.

**Apa yang dikatakan mendirikan sesuatu bangunan**

(16) Bagi maksud seksyen ini dan seksyen 75 mana-mana orang hendaklah disifatkan sebagai mendirikan sesuatu bangunan jika dia—

(a) memulakan kerja di atas tapak bangunan bagi atau berkenaan dengan suatu bangunan baharu;

(b) menambah kepada atau mengubah mana-mana bangunan yang sedia ada dengan cara yang akan melibatkan—

(i) asas tapak baharu; atau

(ii) bina atas atau bumbung baharu atau separuh baharu atau tambahan atas dinding yang sedia ada atau asas tapak yang sedia ada;

(c) mengubahjadikan sesuatu bangunan yang bukan pada asalnya dibina untuk kediaman manusia kepada rumah kediaman;

(d) mengubahjadikan sesuatu bangunan yang pada asalnya dibina sebagai suatu rumah kediaman kepada lebih daripada satu rumah kediaman;

(e) mengubahjadikan sesuatu rumah yang pada asalnya dibina bagi maksud kediaman kepada maksud lain;

(f) menyeleweng sama ada sebelum atau selepas siap bangunan itu dibina tentang apa-apa butir daripada mana-mana pelan atau penentuan yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan pada bila-bila masa berkenaan dengan bangunan itu;

(g) melanggar peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil berhubung dengan bangunan;

(h) membaharui atau membaiki mana-mana bangunan yang sedia ada dengan cara yang melibatkan sesuatu pembaharuan, pembinaan semula atau pendirian mana-mana bahagian daripada sesuatu dinding sebelah luar atau dinding dua pihak setakat satu tingkat tingginya walau daripada bahan apapun dinding sebelah luar atau dinding dua pihak itu diperbuat;

(i) meruntuh dan membina semula atau menambah kepada suatu bangunan dengan cara yang melibatkan lebih—

(i) setengah daripada luas permukaan dinding dan sekatan; atau

(ii) setengah daripada luas permukaan lantai (tidak termasuk tingkat tanah) atau bumbung; atau

(j) membina suatu tingkat atau tingkat tambahan, atau membaharui, membina semula atau mendirikan suatu dinding sebelah luar atau dinding dua pihak pada tingkat satu, tingkat dua atau tingkat tiga yang dikira daripada aras tanah, setakat satu tingkat tingginya.

## Seksyen 2(1), Akta Perancangan dan Desa 1976 (Akta 172)

"ditetapkan" ertinya ditetapkan oleh kaedah-kaedah;

"jalan" ertinya mana-mana jalan awam atau persendirian, dan termasuklah mana-mana lebuhraya, median, halaman, jalan kecil, lorong, jambatan, siar kaki, haluan jejak, jalan enam kaki, jalan lalu, atau lebuhraya, sama ada tembus atau tidak, yang orang awam berhak lalu;

"Jawatankuasa" ertinya Jawatankuasa Perancang Negeri yang ditubuhkan di bawah seksyen 4;

"Jawatankuasa perancang wilayah", berhubung dengan sesuatu kawasan, ertinya jawatankuasa perancang wilayah yang ditubuhkan bagi kawasan itu di bawah seksyen 6A;

"kaedah-kaedah" ertinya kaedah-kaedah yang dibuat di bawah Akta ini;

"kawasan pemajuan" ertinya suatu kawasan pemajuan yang diisytiharkan di bawah subseksyen 38(1);

"kawasan khas" ertinya kawasan yang ditetapkan di bawah seksyen 16B;

"kawasan plinth" ertinya bahagian kawasan daripada mana-mana lot yang akan diliputi oleh bangunan;

"kebenaran merancang" ertinya kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan;

"kepadatan" ertinya keamatan penggunaan tanah yang dihitung atau dinyatakan mengikut bilangan orang, unit kediaman, atau bilik yang boleh didiami, atau apa-apa gabungan faktor itu, bagi satu unit kawasan tanah; dan bagi maksud takrif ini, "bilik yang boleh didiami" tidaklah termasuk dapur, bilik stor, bilik utiliti, tandas, bilik mandi, atau garaj;

"kemudahan" termasuklah jalan, bekalan air dan elektrik, lampu jalan, pembedungan, parit, kerja raya, dan perkhidmatan dan kemudahan awam lain yang seumpama dengannya;

"kerja bangunan" ertinya meruntuhkan, mendirikan, mendirikan semula, atau meluaskan suatu bangunan atau sebahagian daripadanya dan termasuklah—

(a) apa-apa tambahan pada ketinggian atau luas lantai suatu bangunan;

(b) membuat bumbung atau membuat semula bumbung suatu bangunan atau sebahagian daripadanya;

(c) apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan yang menjejaskan atau mungkin akan menjejaskan susunan saliran atau kebersihannya atau keteguhannya;

(d) apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan, sama ada dibuat sebelum atau selepas bangunan itu siap, yang menyimpang dengan apa-apa cara daripada mana-mana pelan atau tentuan berkenaan dengan bangunan itu, yang diluluskan pada bila-bila masa oleh mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis untuk meluluskan pelan atau tentuan itu;

(e) apa-apa tambahan atau perubahan kepada suatu bangunan yang menjejaskan secara material atau mungkin akan menjejaskan secara material bangunan itu dengan apa-apa cara; dan

(f) apa-apa kerja lain yang biasanya dilakukan oleh seseorang yang menjalankan urusan pembinaan bangunan;

---

Perintah Wilayah Persekutuan Labuan (Pemerluasan dan Ubah Suaian Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976) 2010. P.U. (A) 442/2010 (Di siarkan pada 31 Disember 2010) (Berkuatkuasa pada 1 Januari 2011)

(1) Dalam subseksyen (1)—

(a) potong perkataan "Pengarah Negeri atau"; dan

(b) dalam teks bahasa Inggeris, potong perkataan "his or".

(2) Potong subseksyen (2).

(3) Dalam subseksyen (3), gantikan perkataan "Bagi maksud subseksyen (2), rancangan" dengan perkataan "Rancangan".

#### **17. Kuasa untuk membuat kaedah-kaedah.**

Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat kaedah-kaedah untuk menjalankan maksud Bahagian ini dengan lebih baik atau untuk menetapkan apa-apa yang mungkin, atau yang dikehendaki, ditetapkan di bawah Bahagian ini.

### **BAHAGIAN IV - KAWALAN PERANCANGAN**

#### **18. Penggunaan tanah dan bangunan.**

(1) Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut rancangan tempatan.

(2) Subseksyen (1) tidaklah terpakai bagi penggunaan tanah atau bangunan bagi maksud yang diperihalkan dalam perenggan 19(2)(d).

(3) Subseksyen (1) tidak menyentuh pelanjutan penggunaan mana-mana tanah atau bangunan bagi maksud dan setakat mana ia telah digunakan secara sah sebelum tarikh suatu rancangan tempatan mula berkuat kuasa dalam kawasan yang berkenaan atau, jika ada perubahan rancangan tempatan atau dalam suatu rancangan tempatan, tarikh perubahan itu berkuat kuasa.

#### **19. Larangan terhadap pemajuan tanpa kebenaran merancang.**

(1) Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3).

(2) Walau apa pun peruntukan subseksyen (1), kebenaran merancang tidak perlu—

(a) bagi perjalanan apa-apa kerja yang perlu bagi penyenggaraan, pengelohan, atau apa-apa perubahan lain bagi sesuatu bangunan, iaitu kerja yang menyentuh hanya bahagian dalaman bangunan itu dan yang tidak—

(i) melibatkan apa-apa perubahan tentang penggunaan bangunan itu atau tanah yang kepadanya bangunan itu bercantum;

(ii) menyentuh secara material rupa di sebelah luar bangunan itu;

(iii) melibatkan apa-apa tambahan pada ketinggian atau luas lantai bangunan;

(iv) melibatkan apa-apa tambahan atau pengubahan kepada suatu bangunan yang menyentuh atau mungkin menyentuh susunan saluran, kebersihan, atau keteguhannya; atau

(v) melanggar, atau terlibat dalam atau mengakibatkan ketidakselarasan dengan, mana-mana peruntukan dalam rancangan tempatan;

(b) bagi perjalanan oleh mana-mana pihak berkuasa yang ditubuhkan oleh undang-undang untuk mengadakan kemudahan apa-apa kerja bagi maksud memasang, memeriksa, memperbaiki, atau memperbaharui mana-mana parit, pembetung, sesalur, paip, kabel, atau radas lain, atau bagi maksud menyenggara atau memperbaiki jalan, termasuk memecah mana-mana jalan atau tanah bagi maksud itu;

(c) bagi apa-apa penggalian, termasuklah penggalian telaga atau untuk telaga, yang dibuat dalam perjalanan biasa pengendalian pertanian dalam kawasan yang dizonkan untuk pertanian;

(d) bagi penggunaan mana-mana tanah atau bangunan selama suatu tempoh yang tidak melebihi satu bulan atau tempoh yang lebih lanjut yang dibenarkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan bagi maksud—

(i) suatu panggung wayang, panggung, atau pertunjukan sementara atau bergerak;

(ii) suatu taman hiburan, pesta ria atau pameran sementara; atau

(iii) suatu istiadat atau kebesaran sementara yang bercorak agama, sosial atau lain,

dan bagi apa-apa pemajuan yang perlu untuk menghasilkan penggunaan itu;

(e) bagi pembinaan atau pendirian di atas mana-mana tanah bangunan sementara untuk menampung pekerja yang terlibat dalam pembinaan atau pendirian suatu bangunan di atas tanah, yang baginya kebenaran untuk merancang telah diberikan;

(f) bagi penggunaan mana-mana tanah atau bangunan dalam perkarangan suatu rumah tempat tinggal bagi apa-apa maksud yang bersampingan dengan menikmati rumah tempat tinggal itu sedemikian; atau

(g) bagi pembuatan apa-apa perubahan secara material kepada penggunaan tanah atau bangunan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebagai suatu perubahan material yang baginya kebenaran untuk merancang tidak perlu.

## **20. Larangan terhadap pemajuan yang berlawanan dengan kebenaran merancang.**

Tiada seorang pun boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan selain menurut kebenaran merancang yang diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 berkenaan dengan pemajuan itu atau syarat-syarat kebenaran merancang itu.



## Seksyen 26, Akta Perancangan dan Desa 1976 (Akta 172)

### **26. Kesalahan yang berhubungan dengan pemajuan yang tidak dibenarkan.**

(1) Seseorang yang, sama ada atas kehendaknya sendiri atau atas kehendak orang lain—

(a) menggunakan atau membenarkan untuk digunakan mana-mana tanah atau bangunan yang melanggar dengan seksyen 18;

(b) memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan yang melanggar seksyen 19 atau seksyen 20;

(c) memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan jika kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan, mengikut mana-mana yang berkenaan, berkenaan dengan pemajuan itu telah dibatalkan menurut seksyen 25; atau

(d) memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan selepas kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan, mengikut mana-mana yang berkenaan, berkenaan dengan pemajuan yang diubah suai menurut seksyen 25 dan pemajuan yang dimulakan, diusahakan, atau dijalankan sedemikian adalah tidak selaras dengan kebenaran atau kelulusan yang diubah suai itu,

melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi dua tahun atau kedua-duanya dan, berkenaan dengan suatu kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya sehingga lima ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu berterusan selepas sabitan yang pertama bagi kesalahan itu.

(2) Melainkan jika dibuktikan sebaliknya, pemunya tanah yang berkenaan dengannya apa-apa perbuatan yang menjadi suatu kesalahan di bawah subseksyen (1) dilakukan hendaklah disifatkan sebagai telah membenarkan perbuatan itu dilakukan.

### **27. Penguatkuasaan dalam hal pelanggaran seksyen 19.**

(1) Seksyen ini hendaklah terpakai jika didapati oleh pihak berkuasa perancang tempatan apa-apa pemajuan telah atau sedang diusahakan atau dijalankan yang melanggar dengan seksyen 19.

(2) Jika pihak berkuasa perancang tempatan berpuas hati bahawa, sekiranya sesuatu permohonan untuk kebenaran merancang atau pelanjutan tempoh kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah dibuat di bawah seksyen 22 atau subseksyen 24(3) sebelum pemajuan itu dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, ia tentu, pada menjalankan kuasanya dengan wajar di bawah seksyen itu, enggan memberikan kebenaran merancang untuk pemajuan itu, maka pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah—

(a) jika pemajuan itu telah siap, menyampaikan kepada pemunya dan juga penduduk tanah itu suatu notis dalam bentuk yang ditetapkan menghendaki kedua-dua daripada mereka itu mematuhi, dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis itu atau dalam tempoh lanjutan yang dibenarkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan itu, kehendak, yang hendaklah dinyatakan dalam notis itu, yang difikirkan patut oleh pihak berkuasa perancang tempatan itu supaya tanah itu dipulihkan semula setakat yang mungkin seperti keadaannya sebelum pemajuan itu dimulakan;

(b) jika pemajuan itu belum siap, menyampaikan kepada pemunya tanah itu dan kepada orang yang, pada pendapat pihak berkuasa perancang tempatan itu, menjalankan pemajuan itu, suatu notis dalam bentuk yang ditetapkan menghendaki kedua-dua mereka itu menghentikan pemajuan

itu hendaklah didengar dan diputuskan dengan seberapa segera kemudian daripadanya dan dengan akibat yang sama seolah-olah bantahan itu telah didengar dan diputuskan sebelum Senarai Nilai itu telah disahkan sedemikian, dan sehingga bantahan itu telah didengar dan diputuskan kenaikan tentang nilai atau nilai baru yang dibantah itu hendaklah jangan disifatkan sebagai berkuat kuasa dan kadar yang lama hendaklah masih kena dibayar.

**143. Mengesahkan Senarai Nilai baru.**

(1) Jika oleh sebab-

(a) kesilapan, alpa atau fraud nama seseorang atau butir-butir nama pegangan berkadar yang sepatutnya telah dimasukkan dalam atau ditinggalkan dari Senarai Nilai telah ditinggalkan dari atau dimasukkan dalam Senarai Nilai, mengikut mana-mana yang berkenaan, atau sesuatu pegangan berkadar telah dinilai dengan tidak mencukupi atau dengan berlebihan atau kerana apa-apa jua sebab lain, sesuatu pegangan berkadar telah tidak dimasukkan dalam Senarai Nilai itu;

(b) apa-apa bangunan didirikan, diubah suai, diubah, diruntuhkan atau dibina semula, atau kemajuan lain dibuat pada sesuatu pegangan berkadar, nilainya telah dinaikkan;

(c) apa-apa bangunan atau bahagian sesebuah bangunan diruntuhkan atau apa-apa kerja lain dijalankan di atas pegangan berkadar, nilainya telah diturunkan;

(d) apa-apa pegangan berkadar yang telah dimasukkan dalam suatu nilai bersama dan yang pada pendapat Pegawai Penilai sepatutnya telah dinilai secara berasingan atau selainnya;

(e) dikeluarkan apa-apa hakmilik baru mengenai sesuatu pegangan;

(f) apa-apa perubahan pada pegangan berkadar disebabkan oleh mana-mana undang-undang berhubungan dengan perancangan, yang mengakibatkan nilai pegangan itu naik atau turun,

Pegawai Penilai boleh pada bila-bila masa meminda Senarai Nilai itu dengan sewajarnya dan kadar hendaklah kena dibayar mengenai pegangan yang berkenaan itu mengikut Senarai Nilai yang dipinda sedemikian.

(2) Notis hendaklah diberi kepada semua orang yang ada kenamengena dengan pindaan mengenai masa pindaan itu akan dibuat, yang tidak kurang daripada tiga puluh hari dari tarikh notis itu disampaikan.

(3) Seseorang yang terkilan dengan pindaan kepada Senarai Nilai atas mana-mana daripada alasan yang dinyatakan dalam seksyen 142 boleh membuat bantahan secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan tidak kurang daripada sepuluh hari sebelum masa yang ditetapkan dalam notis itu dan hendaklah diberi peluang untuk didengar sendiri atau melalui seseorang ejen yang diberi kuasa.

(4) Apa-apa pindaan yang dibuat di bawah seksyen ini boleh, menurut budi bicara pihak berkuasa tempatan, memberi perhatian kepada aras nilai-nilai tahunan atau nilai tambah yang terdapat seperti pada atau lebih kurang pada masa Senarai Nilai semasa telah disediakan.

(5) Apa-apa pindaan yang dibuat dalam Senarai Nilai mengikut seksyen ini hendaklah disahkan oleh pihak berkuasa tempatan.

## Jadual Pertama, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS 1984)

### JADUAL PERTAMA

#### FEE BAGI MENIMBANGKAN PELAN, PERMIT, DLL.

(Undang-undang kecil 3 (1) (a), 12 (1), 19 (2), 21 (2), 26 dan 29) Sebahagian fee yang dinyatakan di bawah ini adalah berkenaan dengan pelan-pelan bagi bangunan-bangunan yang digunakan secara eksklusif bagi tempat sembahyang, sekolah atau bagi maksud khairat.

#### 1. Bangunan baharu

Fee bagi menimbangkan pelan-pelan yang dikemukakan untuk diluluskan berkenaan dengan bangunan baharu hendaklah dikira seperti berikut:

Tingkat Bawah ..	\$7.00 bagi tiap-tiap 9 meter persegi atau sebahagiannya tertakluk kepada minimum sebanyak \$70.00.
Tingkat Pertama ..	\$6.00 bagi tiap-tiap 9 meter persegi atau sebahagiannya tertakluk kepada minimum sebanyak \$60.00
Tingkat Kedua ..	\$5.00 bagi tiap-tiap 9 meter persegi atau sebahagiannya tertakluk kepada minimum sebanyak \$50.00
Tingkat Ketiga ..	\$4.00 bagi tiap-tiap 9 meter persegi atau sebahagiannya tertakluk kepada minimum sebanyak \$40.00.
Tingkat Keempat dan tingkat atasnya atau tingkat bawah tanah (selain daripada tingkat bawah tanah terbuka)	\$3.00 bagi tiap-tiap 9 meter persegi atau sebahagiannya tertakluk kepada minimum sebanyak \$30.00.

#### 16. Salinan tambahan notis atau permit.

Fee bagi tiap-tiap salinan tambahan sesuatu notis, perakuan atau permit ialah \$50.00.

#### 17. Kerja dimulakan sebelum pelan-pelan diluluskan.

Bagi semua hal jika kerja telah dimulakan sebelum pelan-pelan diluluskan atau suatu permit diperolehi, suatu fee yang sama dengan sepuluh kali ganda daripada yang ditetapkan dalam paragraf yang relevan terdahulu itu boleh dikenakan. Pembayaran fee yang dinaikkan ini tidak akan mengecualikan seseorang daripada didakwa oleh pihak berkuasa tempatan jika ia memutuskan untuk berbuat demikian.

Undang-Undang Kecil (Mengkompaun Kesalahan-Kesalahan) (Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)), Jalan, Parit dan Bangunan 2013

30	70 (13)	<p>Notis mengenai bangunan baru</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Perkara (a) hingga (d)</li> <li>-Memulakan pendirian bangunan</li> <li>-Melencong drp mana2 pelan @ penentuan</li> <li>-tidak mematuhi perintah atau arahan bertulis dari PBT</li> </ul>	Tidak melebihi RM5,000	Bangunan
----	---------	--	---------------------------	----------

Polisi Majlis : (MPI (K) 16 / 75)

3. <u>POLISI MAJLIS : (MPI (K) 16 / 75)</u>		
Jenis Bangunan		
A)	<u>Pindaan / Tambahan</u>	<u>Jumlah ganda fee dinaikkan</u>
<input type="checkbox"/>	Bangunan kediaman	10 kali ganda
<input type="checkbox"/>	Bangunan Komersial & Industri	15 kali ganda
B)	<u>Bangunan Baru</u>	
<input type="checkbox"/>	Bangunan kediaman	15 kali ganda
<input type="checkbox"/>	Bangunan Komersial & Industri	20 kali ganda

## SURAT AKUJANJI FI TAHUNAN

Nama : \_\_\_\_\_  
Alamat pemilik : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Pengarah Kawalan Pembangunan Bandaraya  
Jabatan Kawalan Pembangunan,  
Majlis Bandaraya Ipoh,  
Tingkat 9, Jalan Sultan Abdul Jalil,  
Greentown, 30450 Ipoh,  
Perak Darul Ridzuan.

Tuan/Puan,

**KELULUSAN PERMIT BINAAN STRUKTUR SEMENTARA \_\_\_\_\_**

**DIATAS LOT** \_\_\_\_\_

Merujuk kepada perakara diatas, dimaklumkan bahawa saya \_\_\_\_\_  
No. K/P: \_\_\_\_\_ sebagai pemilik bangunan yang beralamat diatas.

2. Saya sebagai pemilik adalah bertanggungjawab sepenuhnya ke atas kestabilan dan kekukuhan struktur yang dibina termasuk penyelenggaraan dan keselamatan serta memperakui bahawa pengubahsuaian dan binaan tambahan adalah selamat dan tidak membahayakan penghuni dan orang awam yang bersampingan dengannya.
3. Sekiranya pembinaan didapati menimbulkan kacau ganggu dan membahayakan orang awam atau orang yang bersampingan, Majlis Bandaraya Ipoh berhak untuk menarik balik kelulusan fi tahunan ini dengan serta merta.
4. Sekiranya berlaku apa-apa kerosakan / kecacatan kepada bangunan yang bersampingan disebabkan kerja-kerja binaan oleh yang saya lakukan, saya berjanji akan membaiki dengan kos yang ditanggung oleh saya sendiri.

Nama : \_\_\_\_\_  
No. K/P : \_\_\_\_\_  
Tandatangan : \_\_\_\_\_

### **Dihadapan (Pesuruhjaya Sumpah)**

Nama : \_\_\_\_\_  
Tandatangan : \_\_\_\_\_  
Cop : \_\_\_\_\_

Untuk Kegunaan Pejabat :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_