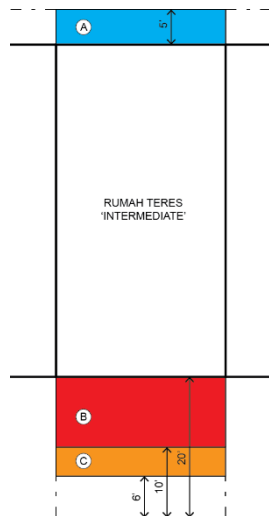
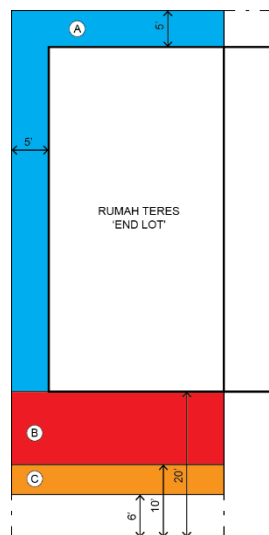


# GARIS PANDUAN TAMBAHAN PINDAAN DI DALAM KAWASAN ANJAKAN BANGUNAN



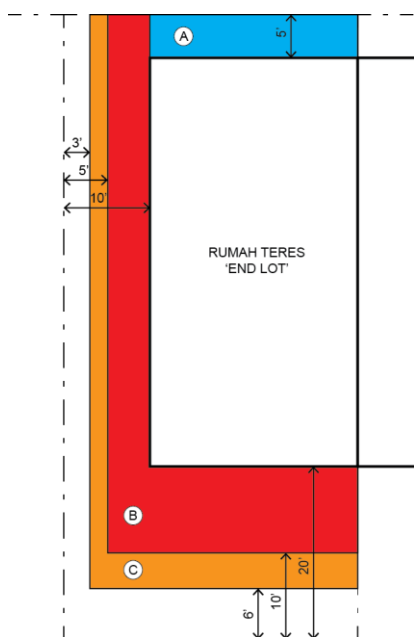
## 1) RUMAH TERES LOT TENGAH (INTERMEDIATE)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



## 2) RUMAH TERES LOT HUJUNG (END LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



## 3) RUMAH TERES LOT HUJUNG (END LOT)

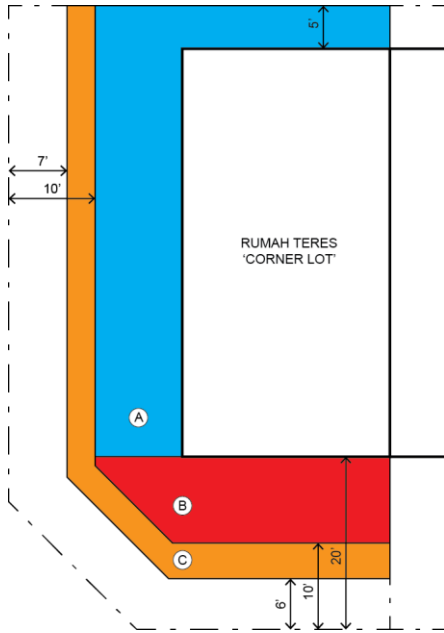
**BERSEMPADAN DENGAN :-**

**i. KAWASAN LAPANG**

**ii. ZON PENAMPAN**

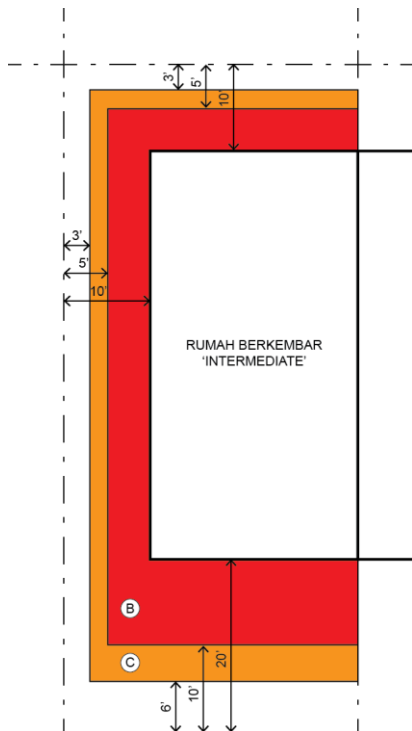
**iii. RUANG LEGA KEBAKARAN (FIRE BREAK)**

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



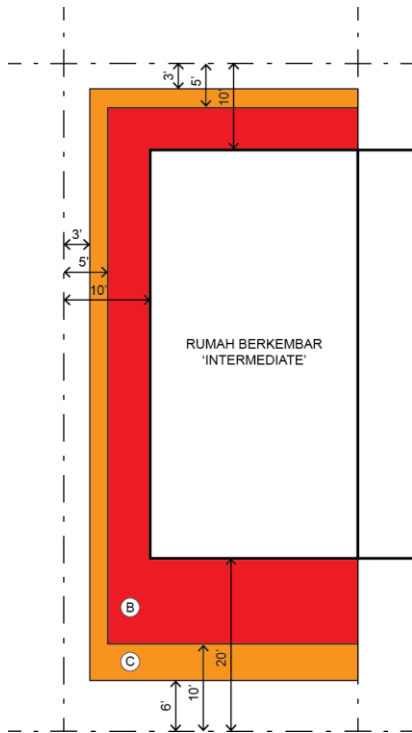
#### 4) RUMAH TERES LOT TEPI (CORNER LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	3000mm / 10'	2100mm / 7'
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



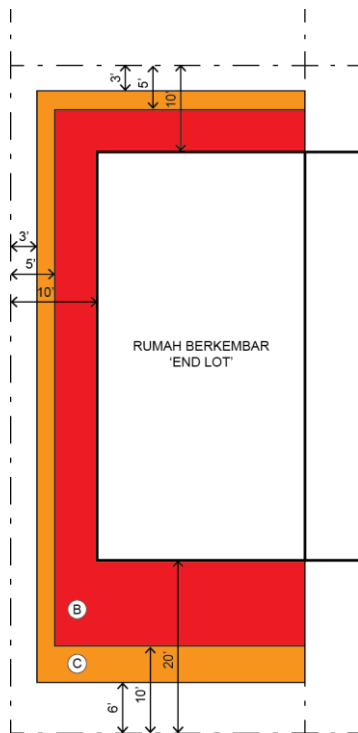
#### 5) RUMAH BERKEMBAR LOT TENGAH (INTERMEDIATE)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



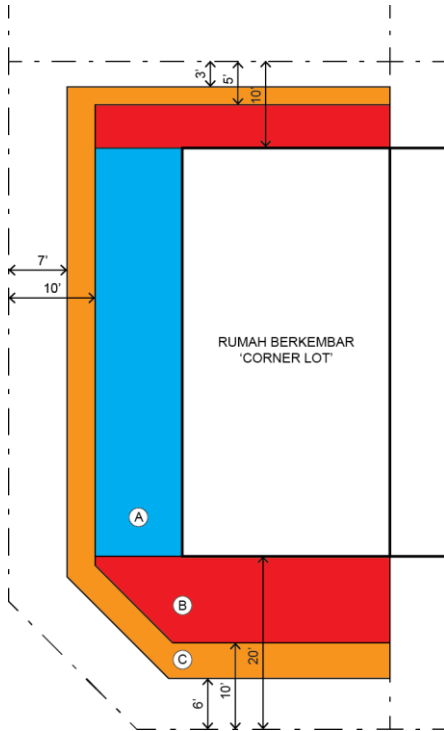
## 6) RUMAH BERKEMBAR LOT TENGAH (INTERMEDIATE)

Bahagian	A Dinding	B Teras terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



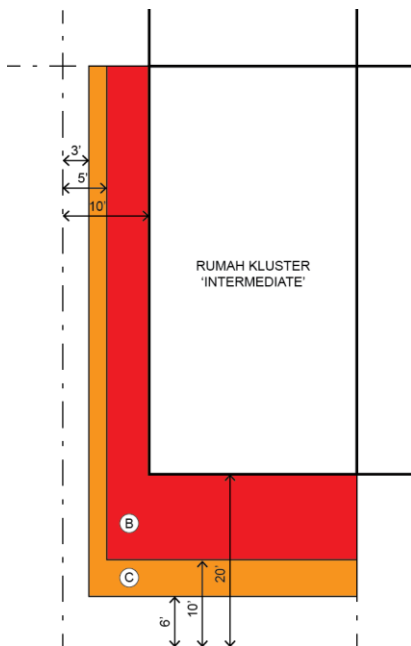
## 7) RUMAH BERKEMBAR LOT HUJUNG (END LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teras terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



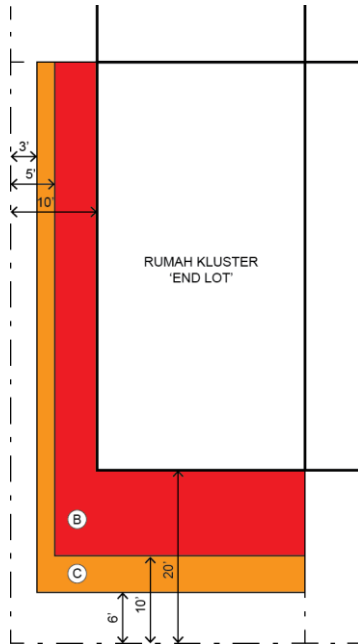
### 8) RUMAH BERKEMBAR LOT TEPI (CORNER LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teras terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	3000mm / 10'	2100mm / 7'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



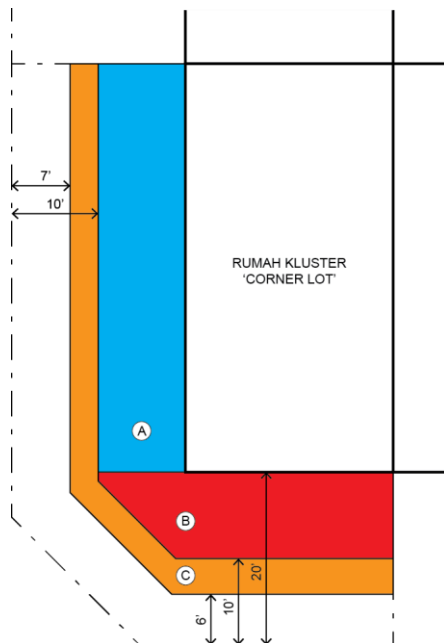
### 9) RUMAH KLUSTER LOT TENGAH (INTERMEDIATE)

Bahagian	A Dinding	B Teras terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



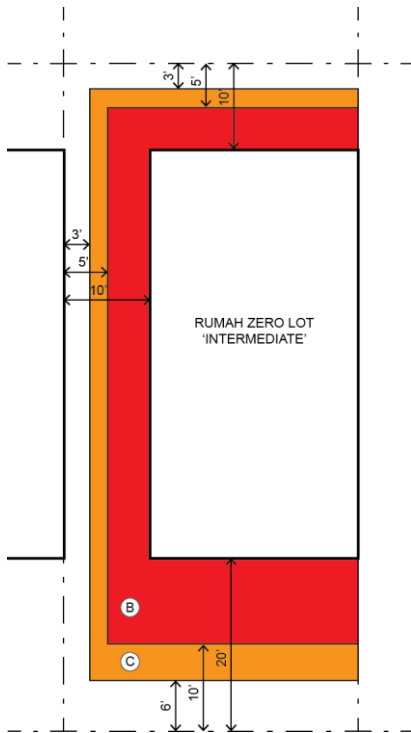
### 10) RUMAH KLUSTER LOT HUJUNG (END LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



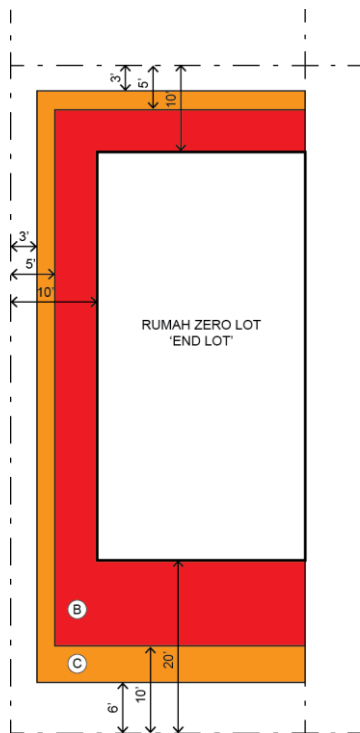
### 11) RUMAH KLUSTER LOT TEPI (CORNER LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	3000mm / 10'	2100mm / 7'
Belakang	Sempadan Lot	Sempadan Lot	Sempadan Lot



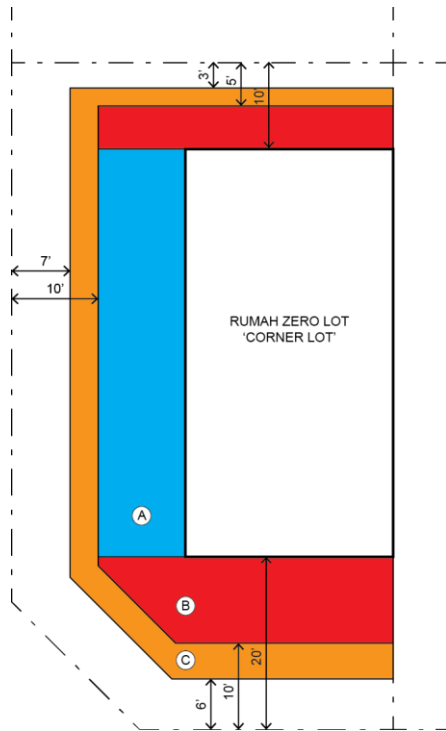
## 12) RUMAH BANGLO 'ZERO LOT' - LOT TENGAH (INTERMEDIATE)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



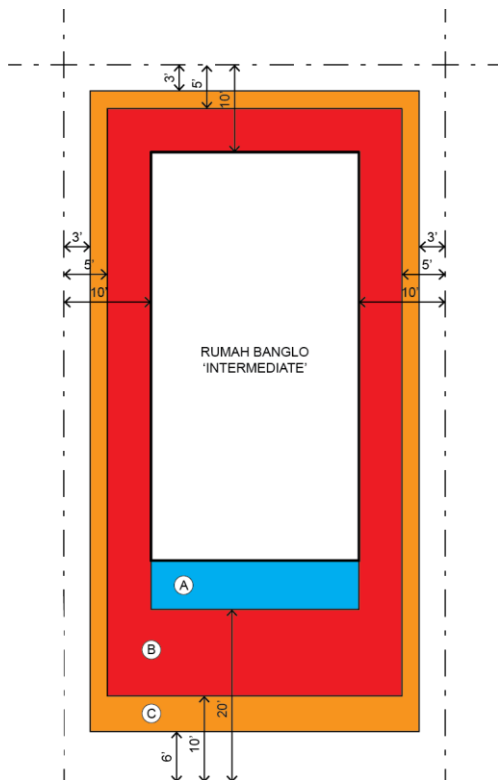
## 13) RUMAH BANGLO 'ZERO LOT' - LOT HUJUNG (END LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



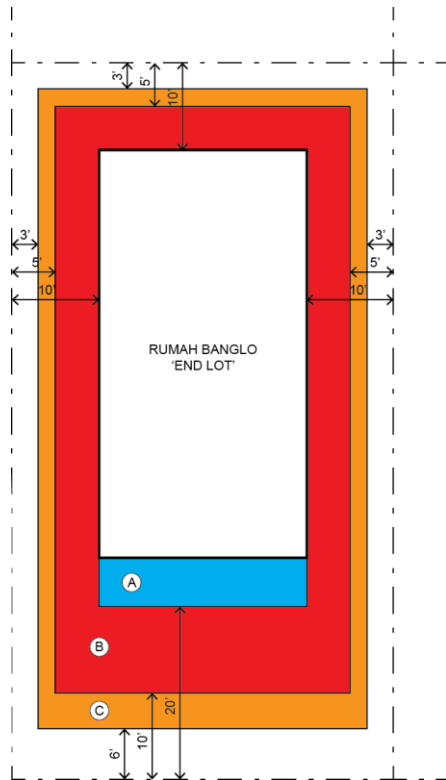
**14) RUMAH BANGLO 'ZERO LOT' - LOT TEPI  
(CORNER LOT)**

Bahagian	A Dinding	B Teras terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	3000mm / 10'	2100mm / 7'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



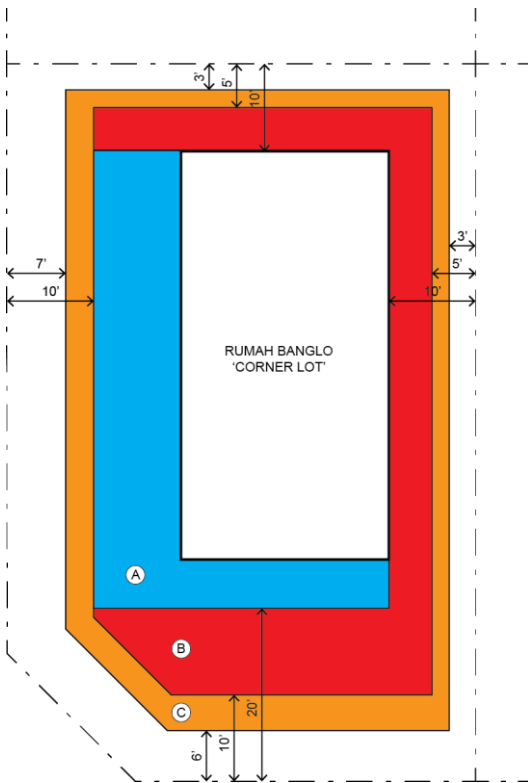
**15) RUMAH BANGLO LOT TENGAH  
(INTERMEDIATE)**

Bahagian	A Dinding	B Teras terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri dan Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



### 16) RUMAH BANGLO LOT HUJUNG (END LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri dan Kanan	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



### 17) RUMAH BANGLO LOT TEPI (CORNER LOT)

Bahagian	A Dinding	B Teres terbuka / anjung kereta / balkoni	C Cucur atap / talang air
Hadapan	6000mm / 20'	3000mm / 10'	1800mm / 6'
Sisi Kiri / Kanan	3000mm / 10'	3000mm / 10'	2100mm / 7'
Sisi Kanan / Kiri	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'
Belakang	3000mm / 10'	1500mm / 5'	900mm / 3'



## SYARAT-SYARAT UNTUK MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

---

### 1) LANTIK PERUNDING

Pemilik dikehendaki melantik **Arkitek Profesional** atau **Pelukis Pelan** yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia (LAM) bagi mengemukakan pelan tambahan/pindaan tersebut untuk pertimbangan dan seterusnya kelulusan Majlis. Bagi tambahan yang **melebihi 300m<sup>2</sup>** permohonan hanya boleh dikemukakan oleh **Arkitek Profesional**.

### 2) BAYARAN FI

Bagi tambahan / pindaan yang **melebihi 50%** daripada keluasan asal bangunan sedia ada **fi bagi cadangan baru** akan dikenakan.

### 3) PERSETUJUAN JIRAN

Pemilik perlu mendapatkan persetujuan daripada jiran yang tinggal bersebelahan :-

- i) bagi pembinaan **dinding pemisah (party wall)**. **Dinding pemisah 'party wall'** ini hendaklah ditinggikan sehingga **230mm** dari paras bumbung serta dilepa di kedua - dua belah dan dikemaskan dengan skema cat warna asal bangunan,
- ii) bagi pembinaan **pagar baru / dinding baru / bumbung teres terbuka / balkoni**,
- iii) bagi tambahan **balkoni di tingkat atas (bagi menggantikan bumbung 'porch')**. Ketinggian maksima jeriji 'railing' atau dinding separa tinggi (half wall) pada ruang tambahan balkoni adalah **900mm – 1000mm**.
- iv) bagi tambahan sebuah kolam renang di bahagian **kiri / kanan** bangunan
- v) bagi ubahsuai bumbung 'porch'. (*Catitan* - Persetujuan ini hanya melibatkan ubahsuai kepada jenis bumbung 'porch' yang bercantum dengan bumbung 'porch' jiran sahaja).

Persetujuan ini diperlukan bagi memelihara keharmonian, menjaga privasi sesama jiran, menghormati hak jiran (jika harta milik bersama) dan mengelakkan aduan semasa kerja-kerja dijalankan serta pemakluman bahawa anda adalah bertanggung jawab sepenuhnya untuk membaiki sebarang kerosakan kepada struktur yang bersempadanan dengan rumah jiran jika kerosakan tersebut terbukti berpunca dari kerja-kerja pembinaan yang sedang dijalankan. Kebenaran untuk memasuki kawasan rumah jiran diperlukan sekiranya memerlukan kerja-kerja melepai dan mengecat permukaan **jeriji 'railing' atau dinding separa tinggi (half wall) / dinding baru / pagar baru** yang berada di dalam kawasan rumah jiran.

Surat persetujuan yang telah ditandatangani oleh jiran – jiran tersebut hendaklah dikemukakan bersama semasa permohonan pelan dikemukakan untuk kelulusan di kaunter. Tanpa surat persetujuan jiran-jiran, pemilik **tidak dibenarkan** untuk membina tambahan seperti yang dicadangkan.

### 4) KOLAM RENANG

Meninggalkan anjakan minimum sebanyak **2100mm ( 7'0" kaki )** dari hujung **kolam renang** tersebut ke sempadan lot (pagar) bagi mengelakkan sebarang aduan dari jiran bersebelahan.

Adalah diingatkan bahawa pemilik rumah akan dikenakan **denda** sebanyak **dua puluh (20) kali ganda** dari yuran proses untuk tambahan yang memasuki kawasan anjakan bangunan.

**5) KOLAM PANCURAN / KOLAM IKAN**

Meninggalkan anjakan minimum sebanyak **900mm ( 3'0" kaki )** dari hujung **kolam pancuran air / kolam ikan** tersebut ke sempadan lot (pagar) bagi mengelakkan sebarang aduan dari jiran bersebelahan.

Adalah diingatkan bahawa pemilik rumah akan dikenakan **denda** sebanyak **dua puluh (20) kali ganda** dari yuran proses untuk tambahan yang memasuki kawasan anjakan bangunan.

**6) PONDOK PENGAWAL / GAZEBO / WAKAF / TEMPAT LETAK KERETA BERBUMBUNG**

Meninggalkan anjakan minimum bagi unjuran bumbung (roof eaves) binaan **pondok pengawal / gazebo / wakaf / tempat letak kereta berbumbung** sebanyak **900mm (3'0" kaki)** ke sempadan lot (pagar). Menyediakan tandas pada pondok pengawal kecuali mempunyai akses untuk menggunakan tandas sedia ada yang berdekatan.

Adalah diingatkan bahawa pemilik rumah akan dikenakan bayaran tambahan (**denda**) sebanyak **dua puluh (20) kali ganda** dari yuran proses untuk tambahan yang memasuki kawasan anjakan bangunan (kecuali bagi binaan pondok pengawal).

**7) BUKAAN PADA DINDING TAMBAHAN BARU ( Bagi Unit Hujung 'end lot' )**

Tidak dibenarkan membuat sebarang bukaan pada dinding tambahan baru (tingkat bawah sahaja) yang dibina pada garisan sempadan yang bersebelahan **lorong tepi** dengan **kelebaran kurang dari 20.0'**.

**8) PINTU PAGAR KEDUA**

Mengemukakan permohonan ke **Jabatan Perancangan, MBSA** untuk mendapatkan kebenaran pintu pagar kedua 'new entrance' yang dibuat tidak mengikut nama jalan pada alamat lokasi.

Mendapatkan ulasan dari **Jabatan Landskap, MBSA** sekiranya perlu menebang atau mengalihkan pokok pada cadangan bukaan pintu pagar kedua.

Mendapatkan ulasan dari **Jabatan Kejuruteraan, MBSA** sekiranya perlu memecahkan laluan pejalan kaki sedia ada.

**9) KERJA-KERJA PEROBOHAN – 'METHOD STATEMENT'**

Perunding yang dilantik dikehendaki melampirkan **'Method Of Statement'** daripada Jurutera Bertauliah untuk kerja-kerja perobohan rumah asal dengan menyatakan kajian terperinci mengenai kaedah perobohan dan langkah-langkah keselamatan yang diambil semasa kerja-kerja perobohan dilaksanakan. Jurutera berkenaan juga dikehendaki menyertakan surat pengesahan kekukuhan struktur dan pelan – pelan struktur yang telah disahkan.

**10) KERJA TANAH (CUT & FILL), BASEMENT DAN RETAINING WALL**

Sekiranya pembinaan melibatkan kerja tanah (cut & fill) Jurutera Perunding perlu mengemukakan permohonan **Permit Mengeluarkan Tanah dan Batuan** dari Pejabat Tanah dan Galian (PTG) terlebih dahulu sebelum Pelan Bangunan dikemukakan ke Jabatan Bangunan.

Selain itu, Jurutera Perunding juga dikehendaki mendapatkan kelulusan **Pelan Kerja Tanah** daripada Jabatan Kejuruteraan, MBSA yang menyatakan kaedah pengorekan serta langkah-langkah keselamatan semasa kerja-kerja tanah dijalankan.

Mengemukakan surat dan perkiraan kekukuhan struktur beserta pelan struktur untuk binaan **`BASEMENT` DAN `RETAINING WALL`** daripada Jurutera bertauliah dan berdaftar dan perlu mengemukakan ke Jabatan Kejuruteraan, MBSA untuk ulasan dan kelulusan terlebih dahulu bagi reka bentuk, bahan dan kekukuhan struktur sebelum Pelan Bangunan dikemukakan ke Jabatan Bangunan.

**11) BUMBUNG RATA**

Mengemukakan **Surat Akujanji** untuk menyelenggara bumbung rata 'Flat Roof' ( jika ada) yang akan dibina serta surat kekukuhan struktur bumbung daripada Jurutera Berdaftar dan seterusnya memastikan bumbung rata sentiasa diselenggara dalam keadaan baik dan tiada air hujan yang bertakung. Kecerunan minima bagi bumbung rata adalah **4°**.

**12) TALANG AIR (BUMBUNG CURAM)**

Jika menggunakan bumbung curam, sila pastikan talang air hujan (gutter) di bumbung tambahan baru disediakan.

**13) KEKUKUHAN STRUKTUR**

Perunding yang dilantik dikehendaki melampirkan surat pengesahan kekukuhan struktur dan pelan – pelan struktur yang telah disahkan oleh Jurutera Bertauliah.

**14) KEKAL REKABENTUK ASAL**

Rekabentuk yang dicadangkan hendaklah mengekalkan ciri – ciri senibina rekabentuk dan keseragaman fasad, bumbung serta skema warna pembangunan asal.

**15) PERUMAHAN BERSTRATA ATAU KOMUNITI BERPAGAR & BERPENGAWAL (GATED & GUARDED COMMUNITY)**

Pemilik rumah yang tinggal di dalam kawasan komuniti berpagar dan berpengawal (Gated and Guarded Community) dikehendaki mendapatkan **surat tiada halangan atau persetujuan** daripada Pemaju / (Managing Corporation) / JMB bagi tambahan/pindaan yang dicadangkan terlebih dahulu. Persetujuan ini adalah untuk mengelakkan daripada berlakunya percanggahan / pelanggaran pada syarat-syarat perjanjian yang terkandung di dalam 'Deed of Mutual Covenant' (DMC) yang telah dipersetujui dan ditanda tangani oleh pemilik dan pemaju.

Adalah diingatkan bahawa tanpa surat persetujuan Pemaju / (Managing Corporation) / JMB tersebut pemilik tidak dibenarkan membina tambahan seperti yang dikehendaki.

**16) PAGAR KESELAMATAN DAN PAPAN TANDA**

Bagi tambahan / pindaan yang melebihi **50% daripada keluasan asal bangunan sedia ada** pihak Perunding yang dilantik dikehendaki mengemukakan pelan bagi pagar keselamatan dan papan tanda binaan.

## PERINGATAN

### 1. FI TAMBAHAN (DENDA)

Pemilik akan dikenakan fi tambahan (denda) sebanyak **dua puluh (20) kali ganda** dari yuran proses pelan untuk tambahan yang melebihi anjakan bangunan dan bayaran tambahan sebanyak **lima (5) kali ganda** fi proses bagi binaan yang **telah dibina** di tapak tanpa kelulusan Majlis merujuk Seksyen 70(1), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) iaitu :

*“Tiada seseorang boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Tempatan.”*

Pemilik adalah diingatkan bahawa fi tambahan yang dikenakan ini tidak mengecualikan seseorang daripada didakwa oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Pihak Majlis juga berhak merobohkan tambahan bangunan sekiranya terdapat mana – mana individu atau pihak yang tidak berpuas hati terhadap binaan yang didirikan di dalam kawasan tersebut.

### 2. SURAT AKUJANJI

Pemilik perlu mengemukakan **Surat Akujanji** untuk membaiki sebarang kerosakan yang berlaku kepada rumah jiran bersebelahan yang berpunca dari kerja-kerja pembinaan yang dilakukan di tapak (jika melibatkan struktur yang dikongsi bersama).

Pemilik juga dikehendaki mengemukakan akujanji untuk tidak membina selain dari yang dimohon dan diluluskan oleh Majlis. Adalah diingatkan bahawa kesalahan membina melencong daripada pelan lulus membolehkan pihak Majlis mengenakan tindakan Undang-Undang terhadap pemilik mengikut peruntukan di bawah Seksyen 70(13)(b), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) iaitu,

*“Seseorang yang melencong daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan juga boleh dikenakan denda tambahan sebanyak satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.”*

3. Perunding diingatkan adalah menjadi satu kesalahan di bawah peruntukan **Seksyen 70(13)(b) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)** iaitu mana-mana orang yang **MELENCONG** daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi **LIMA PULUH RIBU RINGGIT (RM50,000.00)** atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan juga boleh didenda tambahan sebanyak **SATU RIBU RINGGIT (RM1,000.00)** bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.