

CADANGAN GARIS PANDUAN PENGEMUKAAN PELAN BANGUNAN BAGI CADANGAN PENGUBAHSUAIAN DALAMAN SERTA MEMBINA SEKATAN DALAMAN DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR YANG MELIBATKAN BANGUNAN:

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)**
- II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT *RETAIL*)**
 - a) BANGUNAN PEJABAT**
 - b) BANGUNAN HOTEL**
- III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT *RETAIL*)**



- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

1.0 LATAR BELAKANG

- 1.1 Hasil kajian kebanyakan pengemukaan permohonan Pelan Bangunan kepada Urusetia Pusat Setempat (OSC), DBKL adalah melibatkan kerja-kerja pengubahsuaian dalaman serta membina sekatan dalaman pada bangunan sediaada yang melibatkan jenis permohonan;
 - i. B1 [Pelan Bangunan], dan
 - ii. B2 [Permit Untuk Pembinaan Kecil atau Perubahan dan Tambahan Kecil selaras UUK 17, UUKB (WPKL) 1985]
- 1.2 Pada asasnya, kebanyakan pemunya-pemunya dan penyewa-penyewa bagi bangunan-bangunan yang dimaksudkan ini ingin memulakan dan menjalankan perniagaan mereka dalaman tempoh yang segera selepas kerja-kerja ubahsuai dalaman siap dijalankan di dalam unit/ lot perniagaan mereka. Seterusnya mereka ini ingin mendapatkan sokongan lesen perniagaan dari jabatan/ agensi yang terlibat dengan segera untuk melancarkan lagi perniagaan seperti yang dirancang.
- 1.3 Selain itu, kebanyakan pihak pengurusan bangunan kompleks membeli-belah menghadkan tempoh selama 2 hingga 3 tahun kepada penyewa lot retail untuk mengekalkan sesuatu rekabentuk hiasan dalaman bagi sesuatu lot membeli-belah. Contohnya, Suria KLCC menghadkan 2 tahun kepada penyewa-penyewa di dalam kompleks Suria KLCC untuk mengekalkan rekabentuk hiasan dalaman dan diarahkan untuk merekabentuk semula ruang dalaman lot kompleks membeli-belah selepas tempoh tersebut bagi menarik pengunjung-pengunjung ke Suria KLCC.
- 1.4 Susulan daripada isu ini, JKB telah mengemukakan minit bebas bertarikh 21 April 2017 ke dalam Mesyuarat JkPS II, dan Datuk Mohd Najib Bin Haji Mohd., Pengarah Eksekutif (Perancangan), DBKL telah meminta/ mengarahkan JKB untuk merangka satu garis panduan bagi dibincang bersama dalam jawatankuasa kecil untuk digunapakai dengan tujuan bagi mengurangkan permohonan tersebut untuk diproses serta dipertimbangkan di dalam Mesyuarat JkPS II. Selain daripada itu, proses pengeluaran kelulusan/ permit kerja kecil tidak perlu dikeluarkan lagi, jenis permohonan ini hanya diterima dan direkod sahaja untuk

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

rujukan jabatan pada masa hadapan. Amalan semasa adalah PSP mengemukakan Pelan Bangunan dibawah kod B1 dan Kebenaran Mendirikan Bangunan/ Permit dikeluarkan setelah perakuan daripada Jabatan Bomba & Penyelamat Malaysia (JBPM) dipatuhi.

2.0 TUJUAN

- 2.1 Memperkenalkan '*risk-based submission*' dengan nisbah 80:20 dimana 80% adalah permohonan yang mempunyai risiko rendah, manakala 20% adalah permohonan yang mempunyai risiko yang tinggi.
- 2.2 Garis panduan yang dicadangkan ini disediakan sebagai panduan kepada Orang Utama yang Mengemukakan (PSP), pemilik bangunan, pemunya dan operator perniagaan untuk mengecualikan/ mengenyepikan bagi mendapat kelulusan/ permit bagi kerja-kerja pengubahsuaian dalaman serta membina sekatan dalaman pada unit/ lot bangunan yang sediaada.
- 2.3 Tujuan garis panduan ini adalah untuk menjelaskan prinsip serta kaedah pengemukaan permohonan kerja-kerja pengubahsuaian dalaman serta membina sekatan dalaman pada bangunan yang dimaksudkan untuk tujuan rekod Jabatan Kawalan Bangunan (JKB), DBKL sahaja.

3.0 OBJEKTIF

- 3.1 Dapat menjimatkan kos pengurusan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dari segi masa, tenaga dan kewangan bagi permohonan yang berisiko rendah.
- 3.2 Membantu pemilik/ penyewa/ operator untuk menjalankan operasi perniagaan dengan segera dengan mendapat sokongan premis daripada Jabatan Kawalan Bangunan (JKB), DBKL sebagai salah satu ahli di dalam Jawatankuasa Perlesenan Premis.
- 3.3 Mewujudkan kesedaran dan rasa lebih bertanggungjawab Orang Utama yang Mengemukakan (PSP) terhadap pengemukaan jenis permohonan ini dengan memperakukan pada Borang A (Perakuan Pelan-Pelan Bangunan/ Struktur) dan juga pada Pelan Bangunan yang dikemukakan.

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

3.4 Selaras dengan ketetapan kajian World Bank (*Dealing With Construction Permit*), skop kerja dan permohonan yang berisiko rendah (80%) perlu dipermudahkan dan yang berisiko tinggi (20%) perlu diberi penekanan yang khusus dan lebih fokus.

4.0 PRINSIP

Prinsip pengemukaan jenis permohonan ini adalah diperakukan oleh Orang Utama yang Mengemukakan (PSP) kepada Urusetia Pusat Setempat (OSC), DBKL dan direkod sahaja diperingkat Jabatan Kawalan Bangunan (JKB), DBKL.

5.0 SKOP

5.1 Garis panduan ini hanya digunapakai bagi jenis permohonan B2 sahaja [Permit Untuk Pembinaan Kecil atau Perubahan dan Tambahan Kecil selaras UUK 17, UUKB (WPKL) 1985] untuk kerja-kerja pengubahsuaian dalaman serta membina sekatan dalaman pada bangunan sediaada yang telah mempunyai CF/CCC di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang melibatkan bangunan:

- I. kedai pejabat (tingkat bawah - komersial & tingkat 1 dan ke atas bagi tujuan pejabat sahaja)
- II. bangunan pejabat/ perdagangan (lot-lot *retail*)
 - c) bangunan pejabat
 - d) bangunan hotel
- III. kompleks-kompleks membeli-belah (lot-lot *retail*)

5.1.1 Kedai pejabat (tingkat bawah - komersial & tingkat 1 dan ke atas bagi tujuan pejabat sahaja):

5.1.1.1 Permohonan yang hanya melibatkan kerja-kerja ubahsuai dalaman serta membina sekatan dalaman pada aras tanah dan tingkat satu (1) sahaja pada bangunan yang sediaada.

5.1.1.2 Kerja-kerja ubahsuai yang tidak melibatkan sebarang kerja memecah dinding dua pihak/ pemisah (*party walls*), menambah

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

keluasan lantai sediaada dan aktiviti yang dijalankan masih kekal sebagai satu perniagaan/ pejabat.

- 5.1.1.3 Bahan-bahan yang digunapakai untuk kerja-kerja ubahsuai dinding sekatan dalaman, ruang kawasan cahaya, pengudaraan serta kehendak pembinaan mestilah mematuhi Undang-Undang Kecil bangunan (WPKL) 1985.

5.1.2 Bangunan pejabat/ perdagangan (lot-lot retail):

a) Bangunan pejabat

- I. Permohonan yang hanya melibatkan kerja-kerja ubahsuai dalaman serta membina sekatan dalaman pada mana-mana aras lantai dalam bangunan pejabat:-
 - i. tidak melebihi separuh daripada keseluruhan luas lantai aras tersebut,
 - ii. melibatkan 1 aras lantai sahaja,
 - iii. tidak melibatkan keperluan kehendak menentang kebakaran
- II. Kerja-kerja ubahsuai dalaman serta membina sekatan dalaman yang melebihi separuh daripada keseluruhan luas lantai aras tersebut dan juga melebihi bilangan 1 tingkat lantai, pemohon hendaklah mengemukakan permohonan di bawah kod B1 [Pelan Bangunan].
- III. Bahan-bahan yang digunapakai untuk kerja-kerja ubahsuai dinding sekatan dalaman, ruang kawasan cahaya, pengudaraan serta kehendak pembinaan mestilah mematuhi Undang-Undang Kecil bangunan (WPKL) 1985.

b) Bangunan hotel

- I. Permohonan yang hanya melibatkan kerja-kerja ubahsuai dalaman serta membina sekatan dalaman pada aras tanah dan tingkat satu (1) sahaja pada bangunan hotel yang sediaada untuk tujuan pejabat/ perniagaan.

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

- II. Tidak melibatkan sebarang kerja memecah dinding dua pihak/ pemisah (*party walls*), dinding kompartmen, menambah keluasan lantai sediaada dan aktiviti yang dijalankan masih kekal sebagai satu pejabat/ perniagaan.
- III. Bahan-bahan yang digunapakai untuk kerja-kerja ubahsuai dinding sekatan dalaman, ruang kawasan cahaya, pengudaraan serta kehendak pembinaan mestilah mematuhi Undang-Undang Kecil bangunan (WPKL) 1985.

5.1.3 Kompleks-kompleks membeli-belah (lot-lot retail):

- 5.1.3.1 Kerja-kerja ubahsuai yang tidak melibatkan sebarang kerja memecah dinding dua pihak/ pemisah (*party walls*), dinding kompartmen, tidak mengalihkan peralatan pencegahan kebakaran (aktif) seperti “sprinkler head” serta tidak melebihi 2 lot kekal dan aktiviti yang dijalankan masih kekal sebagai satu perniagaan.
- 5.1.3.2 Garis panduan ini **tidak terpakai bagi pengubahsuaian berskala besar** untuk “Anchor Tenant” seperti contoh Aeon, Isetan, Parkson, Giant, Tesco, Golden Screen Cinema (GSC), TGV Cinema dan lain-lain yang akan mengambil lebih daripada beberapa lot-lot kekal dan beberapa tingkat daripada kompleks tersebut.
- 5.1.3.3 Bagi kes pengubahsuaian yang dicadangkan atau telah dijalankan oleh “Anchor Tenant”, permohonan hendaklah melalui proses mendapat kelulusan Pelan Bangunan di bawah kod B1 (Kelulusan Pelan Bangunan) dan Kebenaran Mendirikan Bangunan kerana ianya merupakan suatu perubahan dalaman secara matan kepada kompleks sedia ada. Permohonan tersebut hendaklah mendapatkan suatu perakuan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia sebelum kelulusan pelan bangunan boleh diberi.

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

5.1.3.4 Garis panduan ini juga **tidak terpakai bagi pengubahsuaian dalam kawasan gunasama (*Common Area*)** seperti contoh kawasan ruang legar tumpuan awam, koridor laluan awam dan juga ruang kawasan di bawah *escalator* di dalam kompleks membeli-belah.

6.0 RUJUKAN PERUNDANGAN

6.1 Terdapat 2 rujukan perundangan yang dicadang untuk diberi kelonggaran bagi memenuhi objektif garis panduan ini daripada mendapat kelulusan/ permit kerja-kerja pembinaan kecil atau perubahan dan tambahan kecil pada unit/ lot bangunan yang sediaada, iaitu:

6.1.1 Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 (Akta 133)

I. **Seksyen 79(1), Akta 133 – Membina petak, galeri, loteng dsb., dalam bangunan-bangunan**, menyatakan:

“Tiada seseorang 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.”

II. **Seksyen 74, Akta 133 – Mengubahsuai atau mengeneipkan undang-undang kecil**, menyatakan:

“Pihak berkuasa tempatan boleh apabila menerima suatu permohonan berhubung dengan sesuatu bangunan atau binaan tertentu, dan dengan syarat ia berpuashati bahawa pengeneipian atau pengubahsuaian sebagaimana yang disebut kemudian daripada ini tidak akan menjadi bangunan atau binaan itu tidak selamat, mengubahsuai atau mengeneipkan mana-mana daripada kehendak-kehendak mana-mana undang-undang kecil berhubung dengan pembinaan bangunan-bangunan, atas dan tertakluk kepada had-had dan syarat-syarat yang difikirkannya patut.

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

6.1.2 Undang-Undang Kecil Bangunan (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), 1985

Undang-Undang Kecil 17(1), UUKB menyatakan:

“Pelan-pelan lakar boleh dikemukakan bagi pembinaan kecil, perubahan dan tambahan kecil sebagai ganti pelan yang diluluskan dan permit boleh dikeluarkan sebagai kebenaran untuk menjalankan kerja sedemikian jika pelan-pelan itu mematuhi kehendak-kehendak Undang-Undang Kecil ini, dengan syarat bahawa jika pada pendapat Dato Bandar kerja-kerja yang terlibat itu mengkehendaki pengemukaan pelan-pelan bangunan yang biasa, maka pelan-pelan itu hendaklah dikemukakan mengikut Undang-Undang Kecil ini.”

7.0 BAHAN YANG DIGUNAPAKAI BAGI SEKATAN DALAMAN

- 7.1 Bahan yang digunakan hendaklah daripada bahan yang ringan serta tidak menambah beban mati secara matan pada struktur utama bangunan sedia ada seperti contoh “Gypsum Board”, Panel kaca, “MDF Board”, “Compact Timber Board”, “Perforated Bricks” dengan rangka aluminium atau kayu.
- 7.2 Bahan yang digunakan hendaklah daripada bahan yang mempunyai rintangan api untuk tempoh tidak kurang daripada 1 jam.
- 7.3. Bahan yang digunakan hendaklah disenggara dengan baik untuk suatu tempoh sehingga ianya tidak diperlukan di masa akan datang.
- 7.4 Semasa pendirian binaan sementara ini, PSP dan Pemilik/Pengurus Bangunan hendaklah memastikan bahawa langkah-langkah keselamatan hendaklah diambil bagi memastikan keselamatan pengunjung tidak terjejas oleh kerja-kerja binaan sementara seperti mengadakan papan dendeng atau penghadang dengan visual yang menarik serta tanda-tanda amaran kerja sedang dijalankan.
- 7.5 Bagi bangunan kompleks membeli-belah, waktu pekerjaan yang dibenarkan adalah selepas jam 10.00 malam selaras dengan waktu operasi kompleks membeli-belah atau suatu waktu yang dipersetujui oleh Pemilik/Pengurus Bangunan. Ini adalah bagi mengelakkan pengunjung-pengunjung kompleks terdedah kepada kacaugunggu semasa kerja-kerja ubahsuai.

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

8.0 PENGEMUKAAN PELAN LAKAR/ PELAN BANGUNAN

8.1 Pelan Lakar/ Pelan Bangunan yang dikemukakan boleh disediakan di dalam saiz kertas A3 (2 salinan) yang menunjukkan perincian seperti berikut:

- i. Pelan Lokasi dan Pelan Tapak dan ditandakan dengan warna merah lokasi premis yang dimaksudkan.
- ii. Pelan Lantai dan Pelan Keratan yang hendaklah menunjukkan bahan yang digunakan dan hendaklah diwarnakan dengan warna merah bagi binaan baru dan sekiranya terdapat struktur yang hendak dirobuhkan hendaklah diwarnakan dengan garisan putus berwarna biru.
- iii. Dimensi serta bahan yang digunakan hendaklah dinyatakan dan diwarnakan dengan jelas.
- iv. Pelan Lakar/ Pelan Bangunan hendaklah ditandatangani oleh seorang arkitek yang berdaftar di bawah Lembaga Arkitek Malaysia, pemilik bangunan atau pengurus bangunan yang diberi kuasa dan penyewa lot-lot kekal tersebut.
- v. "Title block" pada format kertas hendaklah menunjukkan tajuk cadangan, ruang untuk tandatangan bagi PSP, Pemilik/ Pengurus Bangunan dan Penyewa Lot dan perapi Jabatan Kawalan Bangunan.
- vi. Pengesahan daripada PSP, Pemilik/ Pengurus Bangunan hendaklah ditunjukkan di dalam pelan bangunan seperti berikut:
"Dengan ini saya mengesahkan bahawa binaan sementara ini tidak akan menjejaskan kekuatan struktur bangunan sedia ada dan saya setuju terima tanggungjawab sekiranya berlaku apa-apa kemalangan semasa pendirian binaan sementara ini."
- vii. Salinan Perjanjian Sewa hendaklah dikemukakan bersama.

8.2 Format 'Title block' adalah seperti di **lampiran 1**.

9.0 FI YANG DIKENAKAN

7.1 Tiada bayaran fee akan dikenakan kepada pemohon memandangkan pengemukaan permohonan ini adalah bertujuan untuk permohonan rasmi ke Urusetia Pusat Setempat (OSC), DBKL dan hanya direkod sahaja di Jabatan Kawalan Bangunan, (JKB) sahaja untuk rujukan masa hadapan.

- I. KEDAI PEJABAT (TINGKAT BAWAH - KOMERSIAL & TINGKAT 1 DAN KE ATAS BAGI TUJUAN PEJABAT SAHAJA)
 - II. BANGUNAN PEJABAT/ PERDAGANGAN (LOT-LOT RETAIL)
 - a) BANGUNAN PEJABAT
 - b) BANGUNAN HOTEL
 - III. KOMPLEKS-KOMPLEKS MEMBELI-BELAH (LOT-LOT RETAIL)
-

10.0 CADANGAN DAN SYOR JKB

- 10.1 Semua jenis permohonan B2 [Permit Untuk Pembinaan Kecil atau Perubahan dan Tambahan Kecil selaras UUKB (WPKL) 1985] yang dicadangkan hendaklah dikemukakan melalui Urusetia Pusat Setempat (OSC), DBKL dan seterusnya diagihkan kepada Jabatan Kawalan Bangunan (JKB), DBKL untuk tujuan rekod dan juga rujukan untuk masa hadapan.
- 10.2 Semua permohonan hendaklah dikemukakan oleh seorang arkitek yang berdaftar di bawah Lembaga Arkitek Malaysia melalui Borang A bersama keperluan dokumen yang lain mengikut senarai semak (rujuk **lampiran 2**) kepada Urusetia Pusat Setempat (OSC), DBKL.

Dikemukakan cadangan Garis Panduan pengemukaan Pelan Bangunan bagi Cadangan Pengubahsuaian Dalaman Serta Membina Sekatan Dalaman Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Yang Melibatkan Bangunan:

- I. kedai pejabat (tingkat bawah - komersial & tingkat 1 dan ke atas bagi tujuan pejabat sahaja)
- II. bangunan pejabat/ perdagangan (lot-lot *retail*)
 - (a) bangunan pejabat
 - (b) bangunan hotel

III. kompleks-kompleks membeli-belah (lot-lot *retail*)

kepada Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) untuk kelulusan digunakan pada 1 Januari 2018.

NO. RUJUKAN JABATAN

TAJUK CADANGAN

ORANG UTAMA YANG MENGEMUKAKAN (PSP)
"Dengan ini saya mengesahkan bahawa binaan sementara ini tidak akan menjejaskan kekukuhan struktur bangunan sedia ada dan saya setuju terima tanggungjawab sekiranya berlaku apa-apa kemalangan semasa pendirian binaan sementara ini."

PEMILIK/PENGURUS BANGUNAN (JAWATAN, ALAMAT & TANDATANGAN)

PENYEWA LOT/PREMIS (JAWATAN, ALAMAT & TANDATANGAN)

DILUKIS OLEH:

DISEMAK OLEH:

NO. LUKISAN:

PELAN LOKASI BERSERTA SKALA

PELAN TAPAK BERSERTA SKALA

SAIZ KERTAS = A3

PELAN LANTAI BERSERTA SKALA

PELAN KERATAN BERSERTA SKALA

NOTA:



KERJA CADANGAN/BARU