



GARIS PANDUAN PINDAAN DAN TAMBAHAN RUMAH KEDIAMAN JENIS BERASINGAN DAN BERBANDUNG YANG TIADA RUANG KELEGAAN DENGAN SEMPADAN LOT DI KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN MUAR

(Telah dibentangkan di Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat Bil.05/2023, Mesyuarat Jawatankuasa Bandar Selamat Bil. 04/2023
dan diluluskan oleh Mesyuarat Penuh MPM Bil 4/2023 pada 3 Mei 2023)

GARIS PANDUAN PINDAAN DAN TAMBAHAN RUMAH KEDIAMAN JENIS BERASINGAN DAN BERBANDUNG YANG TIADA RUANG KELEGAAN DENGAN SEMPADAN LOT DI KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN MUAR

1.0 TUJUAN

Kertas kerja penyediaan garis panduan ini bertujuan untuk mendapatkan pandangan jabatan-jabatan teknikal dan seterusnya memberi kelulusan kepada pelan bangunan pindaan dan tambahan rumah kediaman jenis berasingan dan berbandung yang tiada ruang kelegaan dengan sempadan lot.

2.0 LATAR BELAKANG

Kepesatan pembangunan perumahan dan pertambahan penduduk di kawasan Majlis Perbandaran Muar telah menyebabkan ramai pemilik kediaman di sekitar kawasan perumahan yang terancang mengubahsuai dan menambah luas ruang lantai mereka untuk keselesaan seisi keluarga.

Amalan ini menyebabkan pemilik kediaman yang lain turut mengambil peluang mengubahsuai tanpa mengambilkira keperluan dan peruntukan undang-undang sedia ada.

Bagi mengawal keadaan ini, pihak Majlis mencadangkan agar suatu garis panduan disediakan dengan dikenakan syarat-syarat tertentu.

3.0 PERUNTUKAN AKTA DAN UNDANG-UNDANG

2.1 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 – Undang-Undang Kecil 34(1)
“Tertakluk kepada kehendak-kehendak tertentu Bahagian VII, bagi sesuatu bangunan berasingan hendaklah terdapat tidak kurang 2.0 meter ruang lega yang diukur di antara hujung unjuran-unjuran bangunan itu dengan mana-mana sempadan lotnya dan 4.0 meter ruang lega di antara bangunan itu dengan sesuatu bangunan lain melainkan bangunan-bangunan itu terletak di dalam lot bangunan yang sama”

2.2 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) – Seksyen 74 : Mengubahsuai atau mengeneipkan Undang-Undang Kecil.

(1) Pihak berkuasa tempatan boleh apabila menerima suatu permohonan berhubung dengan suatu bangunan atau binaan tertentu, dengan syarat ia berpuas hati 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.

(2) Sesuatu permohonan itu hendaklah dibuat secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan oleh atau bagi pihak pemunya bangunan atau binaan tertentu itu atau oleh bagi pihak pemunya bahagian tertentu bangunan atau binaan yang mengenainya permohonan itu berkaitan dan hendaklah menyatakan jenis dan takat dan juga sebab-sebab bagi ubahsuaian atau

pengenejian dan kehendak-kehendak itu yang dicadangkan itu dan hendaklah disertakan dengan apa-apa pelan, muka keratan, pelan tegak dan butir-butir yang dikehendaki.

3.0 SYARAT-SYARAT YANG PERLU DIPATUHI

3.1 Pemohon dikehendaki mematuhi syarat-syarat berikut:

3.1.1 Garis Panduan ini akan terpakai kepada semua bangunan pindaan dan tambahan untuk rumah kediaman sahaja dan takluk kepada syarat-syarat Garis Panduan Binaan Tambahan sediaada serta prosedur kelulusan pindaan dan tambahan kediaman .

3.1.2 Pelan Bangunan hendaklah dikemukakan melalui Pelukis Pelan atau Arkitek Berdaftar.

3.1.3 Berikut adalah pemakaian dan batas-batas permohonan bagi permohonan yang tidak mempunyai kelegaan 2.0 meter :-

a) Pindaan dan tambahan tertutup di bahagian belakang

Pindaan dan tambahan tertutup ruang lega di belakang lot dengan rumah bersampingan dan dilonggarkan hingga ke sempadan lot dengan syarat pemilik rumah perlu membina dinding dua pihak (*party wall*) yang bersaiz 230 mm (menanggung beban) dan 150 mm (tidak menanggung beban) yang dibuat dari batu bata. Dinding hendaklah dinaikkan 225 mm melebihi paras bumbung.

b) Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian belakang

Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian belakang sehingga ke sempadan lot dengan syarat unjuran bumbung dipasang dengan talang air hujan.

c) Pindaan dan tambahan tertutup di bahagian sisi/tepi bangunan

Pindaan dan tambahan tertutup bahagian sisi bangunan perlu menyediakan ruang kelegaan minima 900 mm dari sempadan lot dan unjuran bumbung dipasang dengan talang air hujan.

d) Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian sisi/tepi dan hadapan bangunan

Pindaan dan tambahan terbuka di bahagian sisi/tepi dan hadapan bangunan, dibenarkan sehingga ke sempadan lot dengan unjuran bumbung dipasang dengan talang air hujan.

3.1.4 Bagi pindaan dan tambahan tertutup di bahagian belakang, pemohon hendaklah mendapat persetujuan dengan lot-lot bersampingan kerana melibatkan pembinaan dinding dua pihak.

3.1.5 Pembinaan pindaan dan tambahan tertutup hendaklah mempunyai akses keluar / masuk untuk faktor keselamatan.

3.1.6 Pemunya bangunan hendaklah memasang talang air hujan di hujung unjuran bumbung atau sebaliknya.

3.1.7 Pemunya bangunan perlu mengemukakan semula pelan pindaan dan tambahan yang baru untuk pertimbangan sekiranya terdapat binaan tambahan yang baru di tapak.

3.1.8 Garis panduan ini tidak terpakai bagi Pelan Bangunan serta pindaan premis yang belum menerima Sijil Kelayakan Menduduki/CCC.

4.0 BAYARAN YANG DIKENAKAN

Bayaran proses pelan adalah mengikut Jadual Pertama UUKBS 1984 dan juga garis panduan sedia ada.

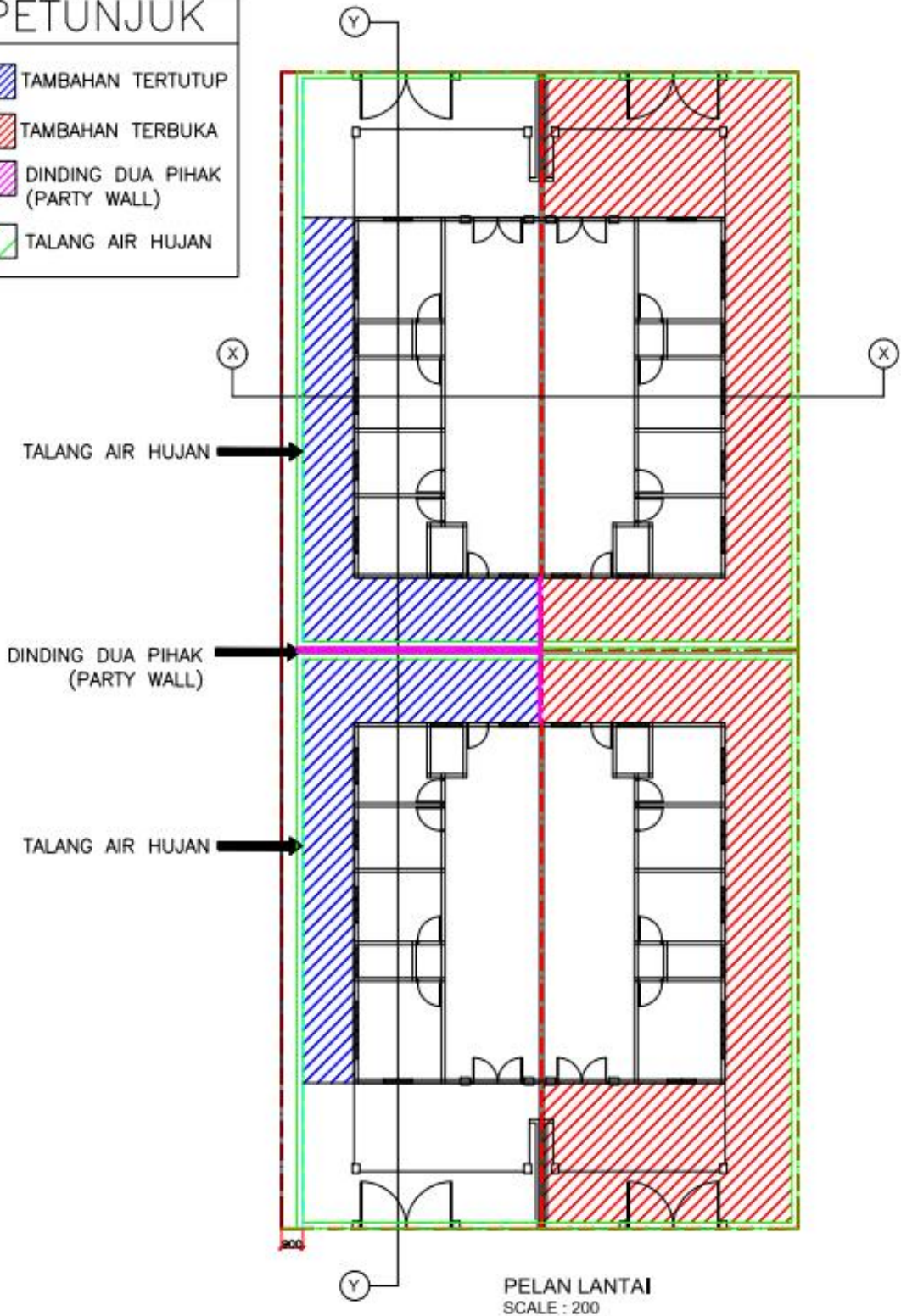
5.0 TARIKH PELAKSANAAN : 1 Jun 2023

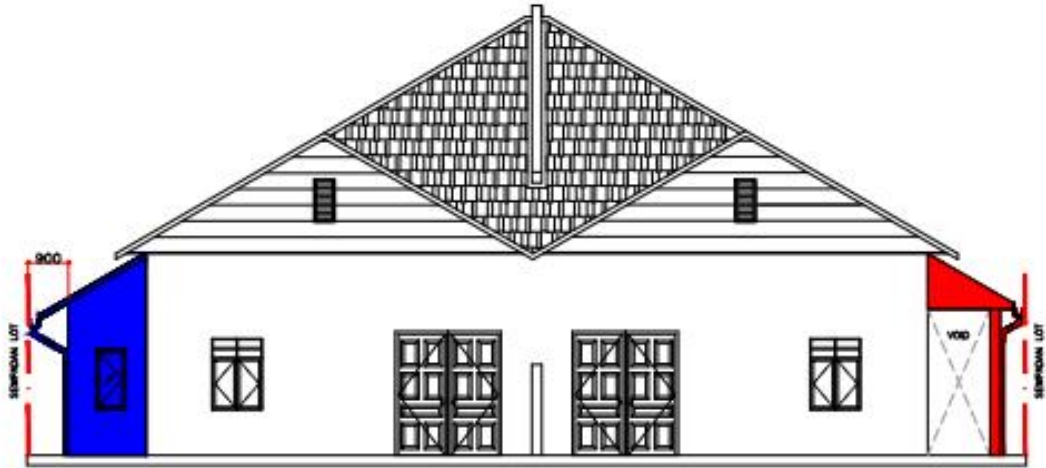
6.0 PERAKUAN PENTADBIRAN

Pihak pentadbiran tiada halangan dan memperakukan kertas cadangan Garispanduan Pindaan Dan Tambahan Rumah Kediaman Yang Tiada Ruang Kelegaan Dengan Sempadan Lot Di Kawasan Majlis Perbandaran Muar, dengan pertimbangan dan kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat dan seterusnya Mesyuarat Penuh Majlis Perbandaran Muar.

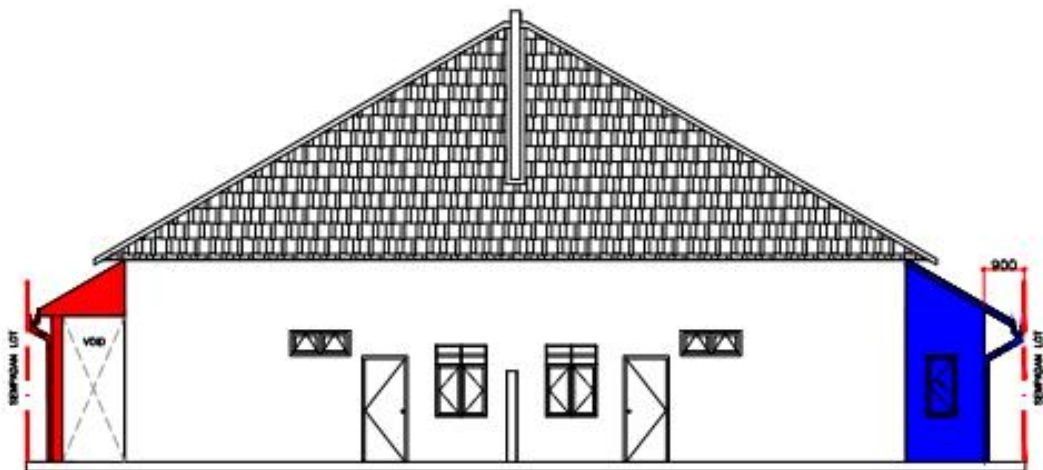
*Disediakan oleh:
Jabatan Bangunan,
Majlis Perbandaran Muar
Mac 2023*

PETUNJUK	
	TAMBAHAN TERTUTUP
	TAMBAHAN TERBUKA
	DINDING DUA PIHAK (PARTY WALL)
	TALANG AIR HUJAN

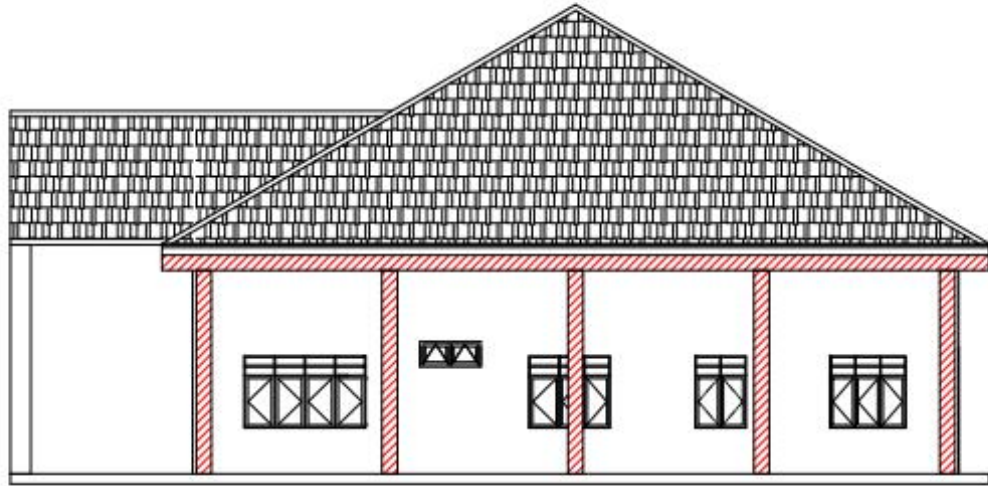




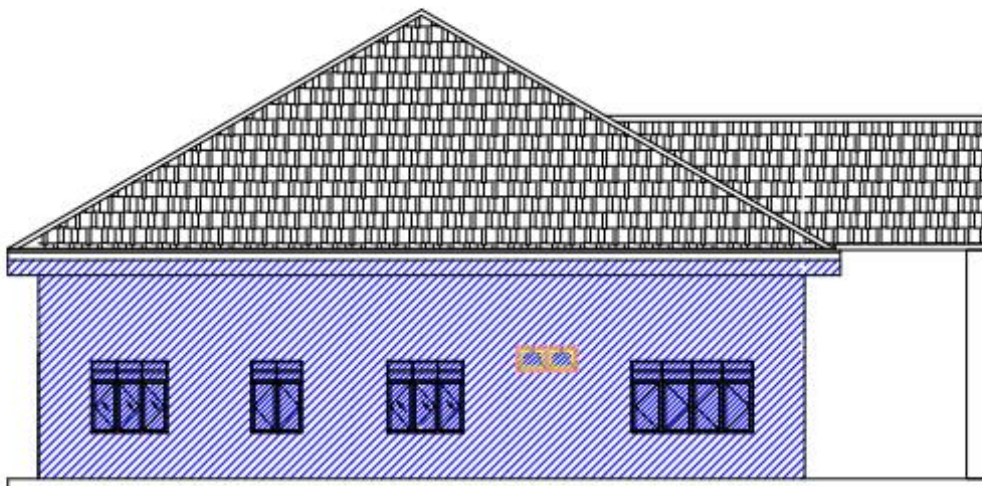
PANDANGAN HADAPAN
SCALE : NTS



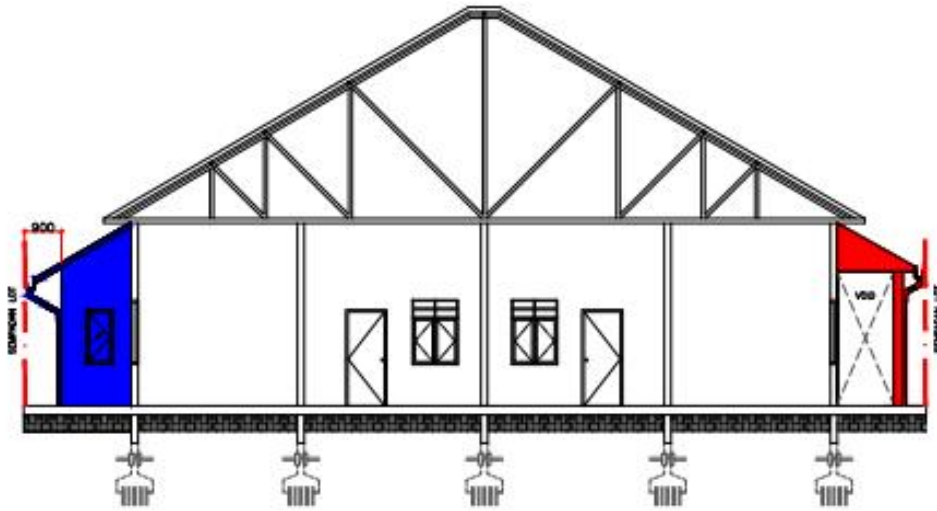
PANDANGAN BELAKANG
SCALE : NTS



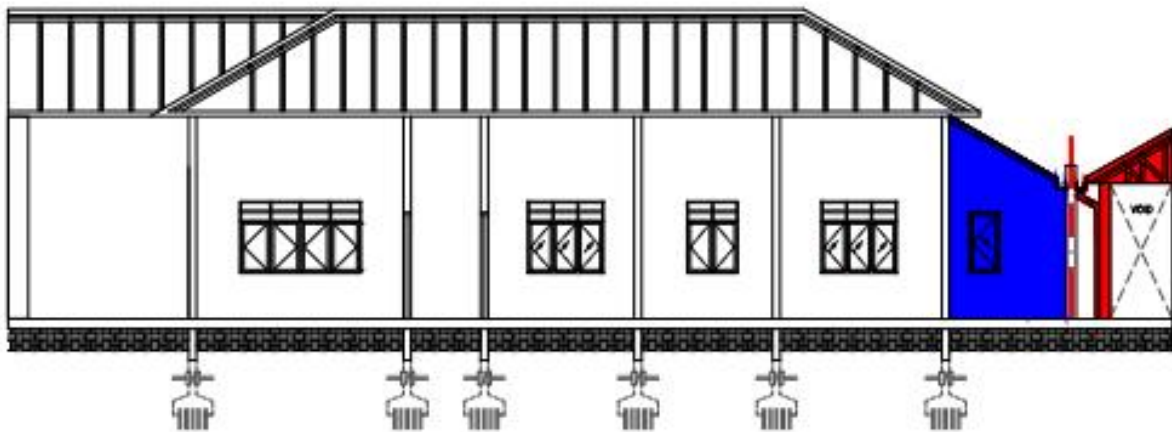
PANDANGAN KANAN
SCALE : NTS



PANDANGAN KIRI
SCALE : NTS



KERATAN X-X
SCALE : NTS



KERATAN Y-Y
SCALE : NTS