



MAJLIS DAERAH PASIR MAS

UNIT KAWALAN BANGUNAN

GP02/2021

GARIS PANDUAN ASAS PENGURANGAN FI TAMBAHAN YANG DIKENAKAN KEPADA BINAAN TANPA KEBENARAN MAJLIS DAERAH PASIR MAS (PINDAAN 1/2021)

1.0 PENGENALAN

- 1.1 **Garis panduan ini adalah pindaan kepada garis panduan yang telah diluluskan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan MDPM Bilangan 2 Tahun 2021 yang telah disahkan dalam Mesyuarat Penuh MDPM Bilangan 6 Tahun 2021.**
- 1.2 **Pindaan adalah memasukkan penetapan kadar pengurangan fi tambahan (denda) bersama justifikasi bagi permohonan kelulusan pelan bangunan lukisan seperti dibina (*as-built drawing*) dan kes di bawah program pemutihan binaan tanpa kebenaran**
- 1.3 **Garis Panduan ini juga akan menetapkan kadar-kadar yang boleh diberi bagi tujuan pengurangan berkenaan berdasarkan justifikasi-justifikasi yang telah ditetapkan (rujuk Jadual 3.1).**
- 1.4 **Selain itu, garis panduan ini juga akan turut menetapkan kadar-kadar yang boleh diberi bagi pengurangan untuk permohonan kelulusan pelan bangunan lukisan seperti dibina (*as-built drawing*) dan kes di bawah program pemutihan binaan tanpa kebenaran (rujuk Jadual 4.1).**
- 1.5 **Garis Panduan ini seterusnya akan menjadi asas bagi penurunan kuasa Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan MDPM kepada Pentadbiran MDPM dalam membuat keputusan bagi pengurangan kadar fi tambahan berkenaan.**

2.0 ASAS PERUNDANGAN

- 2.1 **Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)**

Subseksyen 70(1)

Tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.

Subseksyen 70(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.

3.0 KADAR PENGURANGAN BERDASARKAN JUSTIFIKASI

KADAR	JUSTIFIKASI
Tiada Pengurangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pembinaan masih dijalankan walaupun telah diberi notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). - Berlaku perubahan kepada peratusan penyiapan binaan selepas notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dikeluarkan.
18-19 Kali Ganda	<ul style="list-style-type: none"> - Menghentikan kerja-kerja pembinaan selepas menerima notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). - Mengemukakan permohonan kelulusan pelan bangunan/ permit kerja-kerja kecil bangunan kepada MDPM. - Peratus penyiapan binaan mencapai 95% (Pada peringkat penyambungan bekalan air dan elektrik).
15-17 Kali Ganda	<ul style="list-style-type: none"> - Menghentikan kerja-kerja pembinaan selepas menerima notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). - Mengemukakan permohonan kelulusan pelan bangunan/ permit kerja-kerja kecil bangunan kepada MDPM. - Peratus penyiapan binaan mencapai 55% (Pemasang bumbung/ pendawaian elektrik/ saluran paip/ kerja melepada dalam dan luar binaan/ pembinaan jalan dalaman, sistem perparitan dan salur najis).
10-14 Kali Ganda	<ul style="list-style-type: none"> - Menghentikan kerja-kerja pembinaan selepas menerima notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). - Mengemukakan permohonan kelulusan pelan bangunan/ permit kerja-kerja kecil bangunan kepada MDPM. - Peratus penyiapan binaan mencapai 45% (Penyiapan dinding-dinding bangunan dan pemasangan rangka-rangka pintu/ tingkap).
5-9 Kali Ganda	<ul style="list-style-type: none"> - Menghentikan kerja-kerja pembinaan selepas menerima notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). - Mengemukakan permohonan kelulusan pelan bangunan/ permit kerja-kerja kecil bangunan kepada MDPM. - Peratus penyiapan binaan kurang daripada 45% (Kerja asas pertapakan bangunan/ kerangka konkrit bertetulang).

Jadual 3.1 : Kadar Pengurangan Fi Tambahan (Denda) Berdsarkan Justifikasi.

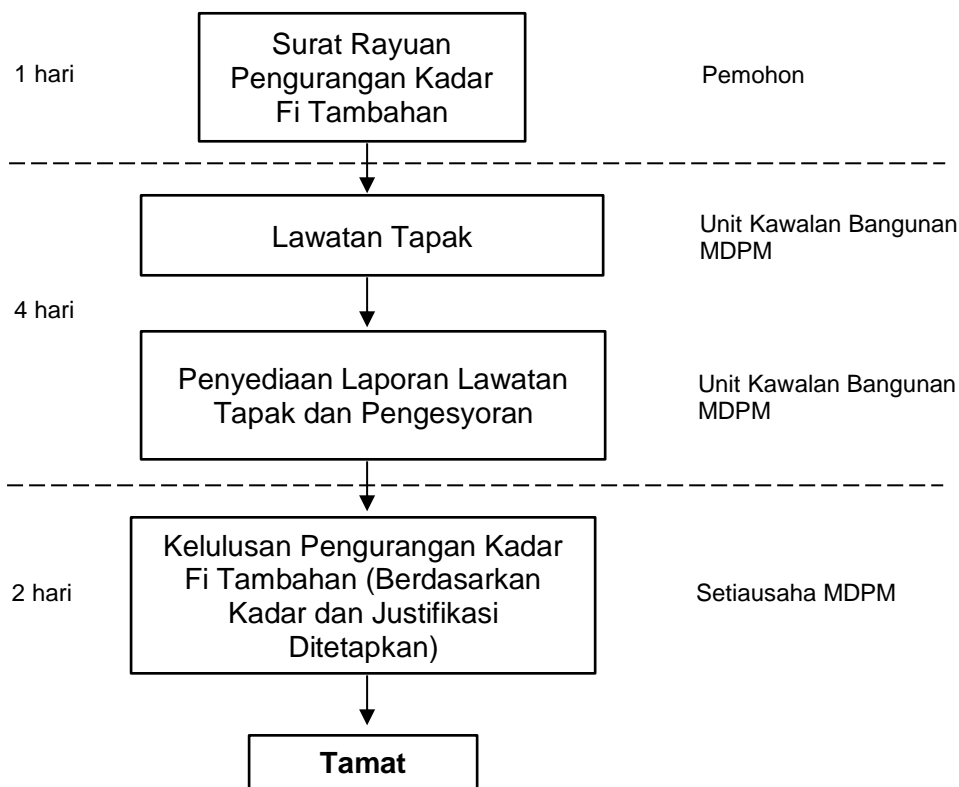
4.0 KADAR PENGURANGAN BERDASARKAN JUSTIFIKASI BAGI PERMOHONAN KELULUSAN PELAN BANGUNAN LUKISAN SEPERTI DIBINA (*AS-BUILT DRAWING*) DAN PROGRAM PEMUTIHAN BINAAN TANPA KEBENARAN.

KADAR	JUSTIFIKASI
PERMOHONAN KELULUSAN <i>AS-BUILT DRAWING</i>	
Pengurangan Sehingga 10 Kali Ganda.	<ul style="list-style-type: none"> - Telah berlaku pindahmilik bangunan dan tanah terlibat kepada pemilik baharu. - Binaan bangunan berkenaan tidak mempunyai sebarang kelulusan daripada Majlis Daerah Pasir Mas.
PROGRAM PEMUTIHAN BINAAN TANPA KEBENARAN	
Pengurangan Sehingga 10 Kali Ganda.	- Program pemutihan yang dijalankan oleh Majlis Daerah Pasir Mas, Agensi Kerajaan Negeri, Agensi Kerajaan Persekutuan dan Syarikat Berkaitan Kerajaan (GLC) sahaja.

Jadual 4.1 : Kadar Pengurangan Fi Tambahan (Denda) Berdsarkan Justifikasi Bagi Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan Lukisan Seperti Dibina (*As-Built Drawing*) Dan Program Pemutihan Binaan Tanpa Kebenaran.

5.0 TATACARA PERMOHONAN PENGURANGAN KADAR.

- 5.1 Pemohon mengemukakan surat rayuan pengurangan kadar fi tambahan selepas ditetapkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan MDPM atau Mesyuarat Jawatankuasa OSC MDPM.
- 5.2 Unit Kawalan Bangunan MDPM akan menyediakan laporan bagi pengesyoran pengurangan kadar berdasarkan justifikasi-justifikasi yang ditetapkan. Laporan berkenaan mengandungi :
 - a. Maklumat pemohon dan jenis pembinaan.
 - b. Maklumat berkenaan pematuhan kepada notis amaran/ notis berhenti kerja di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).
 - c. Gambarfoto Tapak (menunjukkan peratus penyiapan).
 - d. Ulasan pengesyoran.
- 5.3 Permohonan rayuan pengurangan kadar fi tambahan dan laporan pengesyoran akan dikemukakan kepada Setiausaha MDPM untuk pertimbangan kelulusan.



Carta 5.1 : Carta Alir Proses Permohonan Pengurangan Kadar Fi Tambahan (Denda)

6.0 ASAS PERTIMBANGAN

- 6.1 Fi tambahan dikenakan selaras dengan peruntukan subseksyen 70(14) Akta 133 yang menetapkan suatu fi tambahan boleh dikenakan kepada pembinaan tanpa kebenaran PBT dengan kadar tidak kurang daripada 5 kali ganda dan tidak melebihi 20 kali ganda.
- 6.2 Berdasarkan peruntukan berkenaan Majlis Daerah Pasir Mas boleh membuat keputusan mengenakan kadar fi tambahan berkenaan mengikut kadar yang telah ditetapkan dalam Akta 133.
- 6.3 Asas rujukan bagi pengesyoran pengurangan fi tambahan berkenaan adalah berdasarkan kadar dan justifikasi yang dinyatakan dalam Jadual 3.1 dan Jadual 4.1.

7.0 PERSETUJUAN DAN KELULUSAN

- 7.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 4 Tahun 2021 bertarikh 28 November 2021 bersetuju dan meluluskan garis panduan ini dengan pelaksanaan serta merta.
- 7.2 Mesyuarat Penuh Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 9 Tahun 2021 bertarikh 30 Disember 2021 mengesahkan dan bersetuju terhadap pelaksanaan garis panduan ini dengan pelaksanaan serta merta.

Disediakan oleh :

**Unit Kawalan Bangunan
Majlis Daerah Pasir Mas**

1 November 2021