

3. GARISPANDUAN UNTUK MEMULAKAN KERJA-KERJA PEMBINAAN

- (i) Adalah disyorkan Arkitek Perunding mematuhi kehendak-kehendak seperti berikut apabila membuat permohonan untuk memulakan kerja :-
 - (a) Kebenaran merancang yang diberi oleh Majlis mestilah sah semasa mengemukakan permohonan untuk memulakan kerja;
 - (b) Mesti ada Pelan Bangunan yang masih sah;
 - (c) Mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri berhubung dengan pelan pecahsempadan bagi hakmilik individu (jika berkenaan);
 - (d) Mengemukakan pelan pecahsempadan dan sebarang perjanjian kepada Majlis untuk penyerahan tanah yang diketepikan untuk tujuan awam (seperti kawasan lapang, tapak loji pembersihan, pelebaran jalan dan kemudahan awam);
 - (e) Membayar semua sumbangan yang perlu dan disyaratkan (bayaran pembangunan, sumbangan penanaman pokok, bayaran peparitan, kemudahan masyarakat dan tempat letak kereta);
 - (f) Arkitek/Pemaju dikehendaki mengemukakan kepada Majlis pelan-pelan berikut serta yuran pelan berkaitan :-
 - (i) Pelan jalan dan parit
 - (ii) Pelan lampu jalan
 - (iii) Pelan sanitari dan pembersihan
 - (iv) Pelan kerja tanah melainkan dikecualikan
 - (v) Pelan lanskap dan penanaman pokok
 - (vi) Pelan konkrit tetulang (R.C. Plan)
 - (g) Surat akujanji untuk mematuhi segala kehendak dan syarat Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan agensi-agensi kerajaan yang dinyatakan dalam Perenggan 1(f) sebelum Sijil Penghunian dikeluarkan.
 - (h) Sekurang-kurangnya 4 hari notis hendaklah diberi untuk permulaan kerja pembinaan selepas surat kebenaran memulakan kerja dikeluarkan oleh Pengarah Bangunan.

Takrif Permulaan Kerja :

Kerja menanam cerucuk dianggap sebahagian daripada permulaan kerja. Kerja menanam cerucuk tidak akan dibenarkan kecuali selepas Pelan Bangunan diluluskan dan kehendak-kehendak permulaan kerja dipenuhi. Penanaman cerucuk ujian akan juga dianggap sebagai permulaan kerja. Walau bagaimanapun, pertimbangan khas boleh diberi untuk penanaman cerucuk ujian sebelum pelan bangunan diluluskan.

- (ii) Prosidur untuk mengawasi permulaan kerja di atas tapak :

Arkitek Perunding dikehendaki memberi notis tidak kurang daripada 4 hari tentang hasrat memulakan kerja di atas tapak selepas menerima kebenaran Majlis secara bertulis. Pada hari kerja patut dimulakan, Merinyu Bangunan hendaklah berada di tapak bagi membuat pemeriksaan dan mencatat

bahawa kerja fizikal telah bermula. Jabatan Bangunan dikehendaki menyimpan buku log bagi tujuan-tujuan mencatat kemajuan kerja dan pemerhatian-pemerhatian Merinyu Bangunan Kawasan.

(iii) Garispanduan untuk permulaan kerja secara haram :-

- (a) Sekiranya permohonan merancang telah diluluskan dan sah, tetapi pelan bangunan belum diluluskan atau telah habis tempoh sahnya (luput) dan kerja-kerja telah dijalankan penalti denda yuran pelan bangunan 10 kali ganda dan kompaun RM3.00 skp. (setiap kaki persegi kawasan lantai yang dibina) akan dikenakan;
- (b) Sekiranya pelan bangunan yang telah diluluskan dan sah tetapi tiada kebenaran merancang yang sah pada masa kerja dimulakan, denda permohonan merancang 10 kali ganda dan kompaun RM3.00 skp. akan dikenakan;
- (c) Sekiranya kebenaran merancang dan pelan bangunan masih sah tetapi tiada kebenaran untuk memulakan kerja dan kerja telah dimulakan, satu kompaun RM3.00 skp. akan dikenakan;
- (d) Sekiranya kedua-dua kebenaran merancang dan pelan bangunan telah luput sebelum kerja-kerja di tapak telah dijalankan, maka denda yuran pelan permohonan merancang dan bangunan 10 kali ganda dan kompaun RM3.00 skp. akan dikenakan;
- (e) Sekiranya permohonan merancang sah, pelan bangunan diluluskan, dan kerja dijalankan tanpa kebenaran tetapi selepas itu kebenaran merancang dan/atau pelan bangunan habis tempoh sahnya pemaju akan dikenakan denda sebanyak RM3.00 skp. dan syarat permohonan untuk kebenaran merancang dan/atau pembaharuan pelan bangunan telah dibuat sebelum permohonan merancang atau pelan bangunan luput;
- (f) Semua jenis pemajuan termasuk kerja-kerja pindaan dan tambahan akan dikenakan kompaun pada kadar RM3.00 skp bagi ruangan tambahan yang telah dijalankan tanpa kebenaran Majlis terhadap pelan-pelan bangunan yang dikemukakan pada atau selepas 1 Mac 2010.
- (g) Rumah-rumah jenis setara dan rumah kampung dikecualikan daripada kompaun RM3.00 skp

Tarikh penguatkuasaan:

Garispanduan ini dikuatkuasakan mulai 17 Ogos 1992

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Tetap Perancangan & Bangunan pada 26-8-92)

(Diluluskan oleh Mesyuarat Majlis Biasa pada 24-9-92)

Semak semula dan digunapakai garispanduan ini dikuatkuasakan mulai 25 Februari 2012