

LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

Tingkat 17, Blok F, Ibu Pejabat JKR, Jalan Sultan Salahuddin, 50582 Kuala Lumpur

Peti Surat 12695, 50786 Kuala Lumpur

Tel : 03-26982878 / 03-26107087

Fax : 03-26936881

E-mel : info@lam.gov.my

Web : www.lam.gov.my

GENERAL CIRCULAR NO. 2/2019

ARCHITECT'S NOTIFICATION AND CERTIFICATION FOR COMPLETION OF SUPER STRUCTURE STAGE IN A STRATIFIED DEVELOPMENT

This General Circular is issued to advise all Architects in their role as a Principal Submitting Person (PSP) in a stratified development, that they are required under the present regulations to certify the completion of super structure stage (SSS) prior to submission of application for subdivision of a building or land by a Licensed Land Surveyors.


1. In accordance with Section 8A(1) of the Strata Title Act 1985, the certification for completion of super structure stage are required to indicate the commencement of three months timeframe for the submission of application for subdivision of a building or land by a Licensed Land Surveyors.
2. Certification requirements under this Act are additional statutory obligations that Architects are obliged to comply. An architect appointed as a Principal Submitting Person (PSP) is to certify and make necessary declaration under the Act, and shall not unnecessarily refuse to comply with these requirements.
3. As per Section 4, Strata Title Act 1985 [Act 318], "super structure stage" means the stage upon the completion of building works as duly certified in accordance with the relevant by-laws made under the Street, Drainage and Building Act 1974 [Act 133].
4. Thus, it gives the meaning that "super structure stage" completion will trigger upon certification of Form G12 by the PSP upon completion of the building works, where the appointed Licensed Land Surveyor shall be duly notified on the issuance of form G12 and the three months timeframe for the submission of application for subdivision of a building or land shall then commenced.
5. However, to prevent delay in preparation of the submission of application for subdivision, PSP may progressively allow a Licensed Land Surveyor to carry out the strata survey by notice of completion of part of the building whenever it is physically completed and ready for the survey works as per the conditions stated in **Table 1**.
6. At any stage prior to final certification of SSS, the PSP may notify the Licensed Land Surveyor to carry out the survey on part of the building or land, provided that the site is ready for the survey.

Table 1: Minimum completion requirement for commencement of strata survey works.

Items	Descriptions	Notes
A. Boundary (Building/Land)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perimeter walls and fences are required to be constructed to ensure all buildings and structures are located within the lot; ▪ External carpark (open space carpark), is marked prior to strata survey where the physical boundary is well identified; and ▪ Main structure of the parcels and common properties need to be ready with floor slab, wall and the underside of the structure above (soffit) are built to mark the parcel boundaries. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boundary verification survey will be carried out twice. First mobilisation will be setting out of boundary for construction of perimeter wall or fencing. Second mobilisation is for verification survey to check all structures are being constructed within the boundary.
B. Parcel/Accessory Parcel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permanent features and main structure of the parcels, accessory parcels and common properties need to be ready with floor slab, wall and the underside of the structure above (soffit) are built to mark the parcel boundaries; and ▪ The parcels, accessory parcels and common properties shall be clear from any obstruction. 	
C. Common Property	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lift core must be built; ▪ All guardhouse, lift lobbies and utility rooms (including TNB substation, pump rooms, chiller room, AHU rooms etc.) need to be ready with floor slab, wall and the underside of the structure above (soffit) are built to mark the boundaries; and ▪ Sufficient lighting to be provided for the survey works. 	
D. Basement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Each car parking and motorcycle parking bay need to be marked whether it is an accessory parcel or a common property (including disabled and visitor car parks); ▪ All parts of main basement structure either common properties or parcels need to be ready with floor slab, wall and the underside of the structure above (soffit) are built to mark the boundaries; and ▪ Sufficient lighting to be provided for the survey works. 	

7. All Licensed Land Surveyor, staff and their assistants are required to adhere to safety guidelines and statutory requirements while carrying out the survey.

By Order of the Board of Architects Malaysia,


(**Ar. ABD. SHUKOR BIN ISMAIL**)
Registrar

15 December 2019

Distribution :
All registered members

LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

Tingkat 17, Blok F, Ibu Pejabat JKR, Jalan Sultan Salahuddin, 50582 Kuala Lumpur

Peti Surat 12695, 50786 Kuala Lumpur

Tel : 03-26982878 / 03-26107087 Fax : 03-26936881

E-mel : info@lam.gov.my Web : www.lam.gov.my

PEKELILING AM BIL. 2/2019

PENGESAHAN DAN PENSIJILAN ARKITEK BAGI PENYIAPAN PERINGKAT STRUKTUR UTAMA DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA

Pekeliling Am ini dikeluarkan untuk memberi nasihat kepada semua Arkitek mengenai peranan mereka sebagai Orang Utama Mengemukakan (PSP) dalam pembangunan berstrata, bahawa di bawah peraturan semasa mereka dikehendaki untuk mengesahkan penyiapan 'peringkat struktur utama' (SSS) sebelum mengemukakan permohonan untuk pecah bahagi sesuatu bangunan atau tanah oleh Juruukur Tanah Berlesen.

1. Selaras dengan Seksyen 8A (1) Akta Hakmilik Strata 1985, perakuan untuk penyiapan 'peringkat struktur utama' (SSS) adalah diperlukan untuk menunjukkan permulaan tempoh masa tiga bulan untuk mengemukakan permohonan pecah bahagi sesuatu bangunan atau tanah oleh Juruukur Tanah Berlesen.
2. Keperluan perakuan di bawah Akta ini adalah tanggungjawab berkanun tambahan yang perlu dipatuhi oleh Arkitek. Seorang arkitek yang dilantik sebagai Orang Utama Mengemukakan (PSP) perlu memperakui dan membuat pengisytiharan yang perlu di bawah Akta ini, dan tidak boleh secara tidak wajar enggan mematuhi keperluan ini.
3. Seperti dalam Seksyen 4, Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], 'peringkat struktur utama' bermaksud peringkat apabila selesai kerja-kerja bangunan yang disahkan selaras dengan undang-undang kecil yang berkaitan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133].
4. Oleh itu, ia membawa maksud bahawa penyiapan 'peringkat struktur utama' akan bermula apabila perakuan Borang G12 dibuat oleh PSP setelah selesai kerja-kerja bangunan, di mana Juruukur Tanah Berlesen yang dilantik akan dimaklumkan sewajarnya mengenai perakuan borang G12 dan tempoh masa selama tiga bulan untuk penyerahan permohonan untuk pecah bahagi sesuatu bangunan atau tanah dengan itu akan bermula.
5. Walau bagaimanapun, untuk mengelakkan kelewatan dalam penyediaan pengemukaan permohonan pecah bahagi, PSP boleh secara berperingkat membenarkan Juruukur Tanah Berlesen untuk menjalankan pengukuran strata melalui notis bagi penyiapan bahagian bangunan yang telah siap secara fizikal dan telah sedia untuk kerja-kerja pengukuran mengikut syarat-syarat yang dinyatakan dalam **Jadual 1**.

6. Pada mana-mana peringkat sebelum perakuan terakhir SSS, PSP boleh memaklumkan kepada Juruukur Tanah Berlesen untuk menjalankan pengukuran di bahagian bangunan atau tanah, dengan syarat tapak itu telah sedia untuk diukur.

Jadual 1: *Keperluan penyiapan minimum untuk memulakan kerja pengukuran strata.*

Item	Keterangan	Nota
A. Sempadan (Bangunan/Tanah)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dinding-dinding perimeter dan pagar perlukan disiapkan untuk memastikan semua bangunan dan struktur terletak dalam lot; ▪ Tempat letak kereta luar (tempat letak kereta terbuka), ditandakan sebelum pengukuran strata di mana sempadan fizikal telah dikenal pasti; dan ▪ Struktur utama bagi petak dan harta bersama perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan petak. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengukuran untuk pengesahan sempadan akan dijalankan sebanyak dua kali. Pengukuran pertama adalah untuk menanda sempadan untuk pembinaan dinding perimeter atau pagar. Pengukuran kedua adalah untuk verifikasi bagi memeriksa bahawa semua struktur yang sedang dibina terletak di dalam sempadan.
B. Parcel/ Aksesori	Parcel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Binaan kekal dan struktur utama petak, petak aksesori dan harta bersama perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan petak; dan ▪ Petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah bebas dari sebarang halangan.
C. Harta Bersama	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teras lif mestilah telah siap dibina; ▪ Semua pondok pengawal, lobi lif dan bilik utiliti (termasuk pencawang TNB, bilik pam, bilik penyejuk, bilik AHU dan sebagainya) perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan; dan ▪ Penyediaan pencahayaan yang mencukupi untuk kerja-kerja pengukuran. 	
D. Basemen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Setiap tempat letak kereta dan tempat letak motosikal perlu ditandakan sama ada ianya petak aksesori atau harta bersama (termasuk tempat letak kereta orang kelainan upaya dan parkir pelawat); 	

Item	Keterangan	Nota
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="571 174 1005 392">▪ Semua bahagian struktur utama basemensama ada harta bersama atau petak perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadannya; dan <li data-bbox="571 421 1005 515">▪ Penyediaan pencahayaan yang mencukupi untuk kerja-kerja pengukuran. 	

7. Semua Juruukur Tanah Berlesen, kakitangan dan pembantu mereka dikehendaki mematuhi garis panduan keselamatan dan keperluan berkanun semasa menjalankan kerja pengukuran.

Dengan Perintah Lembaga Arkitek Malaysia,


(Ar. ABD. SHUKOR BIN ISMAIL)
 Pendaftar

15 Disember 2019

Edaran :
Semua ahli berdaftar