

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017
Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095
Tarikh : 15-Dec-2020



JURUTERA PERUNDING ALPHAREKA SDN BHD

No. 9-2 & 9-3, Jalan Usj 9/5n
47630 Subang Jaya
Selangor

Tuan,

CADANGAN PEMBANGUNAN PERNIAGAAN (PANGSAPURI PERKHIDMATAN 2024 UNIT, KEDAI PEJABAT STRATA 3 TINGKAT 22 UNIT DAN LOT PERDAGANGAN) DI ATAS LOT 85723, JALAN U6/20, SEKSYEN U6, SHAH ALAM, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK TETUAN NPO BUILDERS SDN. BHD. DAN CADANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERDAGANGAN DI ATAS LOT 85722, JALAN U6/20, SEKSYEN U6, SHAH ALAM, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK TETUAN NPO BUILDERS SDN. BHD.

- Kelulusan Pelan Perancangan Sistem Pembedungan Bagi Menaiktaraf Loji Rawatan Kumbahan (Awam)
- Modul 5 & 6 Serta Penaiktarafan Loji Rawatan Kumbahan Sediada (No. Aset: Sam 171) - Pindaan

Adalah saya dengan hormatnya ingin merujuk kepada perkara di atas dan surat tuan bertarikh 30-Nov-2020 yang telahpun diterima oleh Agensi ini pada tarikh 03-Dec-2020.

2. Dimaklumkan bahawa cadangan sistem pembedungan yang dikemukakan dalam pelan no. ARSB/1617/SW/LP/01/R/00 & ARSB/1617/SW/LP/03/R/00 telah diluluskan tertakluk kepada syarat syarat no. 1 hingga no. 22 seperti mana di LAMPIRAN 1.

3. Dikembalikan pelan-pelan perancangan berkaitan yang telah dicop kelulusan Agensi ini untuk tindakan tuan selanjutnya.

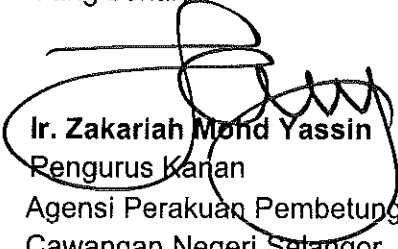
Sekian, terima kasih.

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

Yang benar,


Ir. Zakariah Mond Yassin
Pengurus Kanan
Agensi Perakuan Pembetungan
Cawangan Negeri Selangor
KMH

Salinan Kepada:

1. MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

Wisma MBSA,
Persiaran Perbandaran,
40000 Shah Alam
40000 Shah Alam
Selangor

2. NPO BUILDERS SDN BHD

N-16-01, Penthouse, Level 16, First Subang
Jalan Ss15/4g,
47500 Subang Jaya
Selangor

3. INDAH WATER KONSORTIUM SDN. BHD.

Lot 58197
Jalan Pantai Permai 1
59200 Pantai Dalam
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
(u.p.: Pengurus Kanan Unit Perancangan Wilayah Tengah)

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

LAMPIRAN1

SYARAT-SYARAT KELULUSAN PERANCANGAN BAGI CADANGAN PEMBANGUNAN PERNIAGAAN (PANGSAPURI PERKHIDMATAN 2024 UNIT, KEDAI PEJABAT STRATA 3 TINGKAT 22 UNIT DAN LOT PERDAGANGAN) DI ATAS LOT 85723, JALAN U6/20, SEKSYEN U6, SHAH ALAM, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK TETUAN NPO BUILDERS SDN. BHD. DAN CADANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERDAGANGAN DI ATAS LOT 85722, JALAN U6/20, SEKSYEN U6, SHAH ALAM, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK TETUAN NPO BUILDERS SDN. BHD.

- Kelulusan Pelan Perancangan Sistem Pembedungan Bagi Menaiktaraf Loji Rawatan Kumbahan (Awam)
- Modul 5 & 6 Serta Penaiktarafan Loji Rawatan Kumbahan Sediada (No. Aset: Sam 171) - Pindaan

SYARAT-SYARAT DASAR

1. Kelulusan ini adalah sah untuk tempoh dua tahun sahaja daripada tarikh surat ini dikeluarkan.
- 2a. Kelulusan ini adalah untuk menaiktaraf loji rawatan kumbahan seluas meter persegi seperti mana di dalam pelan no. ARSB/1617/SW/LP/01/R/00 & ARSB/1617/SW/LP/03/R/00 untuk jumlah penduduk setara seramai 24956 PE. Keluasan tanah yang diperuntukkan adalah mencukupi.
- 2b. Kelulusan ini adalah untuk penaiktarafan Loji Pengolahan Kumbahan/Stesyen Pam Kumbahan sediada SAM171 untuk menampung kapasiti tambahan dari cadangan pembangunan ini seperti mana di dalam pelan no. ARSB/1617/SW/LP/01/R/00 & ARSB/1617/SW/LP/03/R/00. Penaiktarafan tersebut hendaklah menampung jumlah penduduk setara dari pembangunan ini iaitu 0 PE ke jumlah keseluruhan termasuk sediada 24956 PE.
3. Zon pemisah sebanyak 30m untuk loji terbuka /10m untuk loji tertutup /20m untuk stesyen pam kumbahan yang dikira dari sempadan loji ke sempadan bangunan terdekat serta 5 meter 'setback' yang disediakan di dalam tapak loji pengolahan kumbahan/stesyen pam kumbahan adalah didapati mencukupi.
4. Semua kos untuk kerja-kerja pembinaan sistem pembedungan di dalam dan di luar kawasan projek tersebut hendaklah ditanggung oleh pihak pemaju.
5. Cadangan sistem loji pengolahan kumbahan/stesen pam kumbahan untuk cadangan pembangunan ini ditarafkan sebagai **sementara**.

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

6. Loji pengolahan kumbahan/stesen pam kumbahan awam hendaklah diserahkan bagi tujuan operasi dan penyelenggaraan kepada Pemegang Lesen Perkhidmatan (Service Licensee) di bawah Seksyen 47 Akta Industri Perkhidmatan Air 2006, setelah perakuan pematuhan dikeluarkan oleh orang yang berkeelayakan dan selepas Pemegang Lesen Perkhidmatan berpuas hati bahawa sistem itu telah memenuhi kehendak pelan dan spesifikasi. Walaubagaimanapun, sehingga ianya diambilalih oleh Pemegang Lesen Perkhidmatan, kerja-kerja operasi dan penyelenggaraan tersebut adalah di bawah tanggungjawab pihak pemaju.
7. Pihak pemaju, perunding dan kontraktor adalah bertanggungjawab untuk mematuhi segala peruntukan perundangan, syarat keperluan teknikal dan prosedur yang telah digariskan daripada agensi kawalselia atau pihak berkuasa lain yang berkaitan sebelum kerja-kerja pembedungan di tapak dilaksanakan.
8. Pihak perunding/pemaju hendaklah mengemukakan Borang JKJ 105 kepada Jabatan Keselamatan Dan Kesihatan Pekerjaan (JKKP) beserta dokumen dan pelan susunatur dan senarai kesemua peralatan yang akan dipasang. Salinan akuan penerimaan Borang JKJ 105 oleh JKKP hendaklah dikemukakan kepada Agensi Perakuan Pembedungan semasa pengemukakan pelan – pelan rekabentuk bagi tujuan rekod

SYARAT-SYARAT KEPERLUAN AM

9. Semua rekabentuk loji pengolahan kumbahan/stesen pam kumbahan dan pecahan penduduk setara hendaklah mematuhi piawaian dan garis panduan pembedungan yang diluluskan oleh Suruhanjaya serta pastikan loji yang direkabentuk dan dibina hendaklah mengambil kira aspek kualiti, kefungsiian kerja serta kemudahan penyelenggaraan.
10. Bagi cadangan pembangunan sebanyak 20,000 PE dan ke atas, kajian HAZOP perlu dijalankan sebelum Borang PDC/2 boleh dikemukakan manakala hanya senarai semak HAZOP perlu diisikan untuk cadangan pembangunan yang kurang daripada 20,000 PE.

SYARAT-SYARAT PENYERAHAN TANAH

11. Kerajaan Persekutuan telah menetapkan bahawa semua tanah tapak loji pengolahan kumbahan/stesen pam kumbahan hendaklah dirizabkan dan bukannya diberi milik. Oleh yang demikian, pemilik tanah/pemaju diminta untuk menyerahkan tanah tapak loji pengolahan kumbahan/stesen pam kumbahan mengikut Seksyen 195, Kanun Tanah Negara 1965.

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

SYARAT-SYARAT BAYARAN

12. Mana-mana pembangunan yang tertakhluk kepada peruntukan di bawah Peraturan-Peraturan Industri Perkhidmatan Air (Kumpulan Wang Sumbangan Modal Pembedungan) 2011 dikehendaki untuk mematuhi segala syarat keperluan yang dinyatakan dan menyumbang mengikut kadar yang ditetapkan dalam Peraturan tersebut kepada suatu akaun amanah yang diuruskan oleh Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN).
13. Kadar bagi setiap kategori sumbangan termasuk bangunan spesifik dan bukan bangunan spesifik adalah seperti dalam **Lampiran A** . Bagi bangunan yang bukan spesifik dan disambungkan ke sistem pembedungan awam, kadar yang perlu dibayar oleh pemaju akan dikira setelah keterangan-keterangan Harga Jualan dan Harga Pasaran Hartanah diperolehi dengan selengkapnya. Semua pesanan juruwang, pesanan bank atau draf bank yang bermaksud untuk pembayaran KWSMP hendaklah ditulis atas nama **SPAN-WSMP**. Pemaju perlu menjelaskan **Kumpulan Wang Sumbangan Modal Pembedungan** sebelum Surat Pengesahan Siap Kerja (LOC) dikeluarkan
14. Bagi pembangunan yang bersambung ke paip pembedung awam sedia ada, pemaju dikehendaki mengemukakan dokumen sokongan bagi tujuan validasi nilai KWSMP oleh Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN) terlebih dahulu. Dokumen-dokumen tersebut hendaklah dihantar selepas menerima ulasan Pemeriksaan Pertengahan (PDC/7) yang dikeluarkan oleh APP dalam tempoh tidak kurang dari 30 hari sebelum pengemukakan permohonan Pemeriksaan Akhir (PDC/8). Resit pembayaran KWSMP perlu disertakan bersama-sama dokumen permohonan PDC/8.

SYARAT-SYARAT TAMBAHAN

15. Bagi loji pengolahan kumbahan persendirian termasuk SSTS atau stesyen pam kumbahan persendirian yang akan diselenggarakan oleh pihak pemaju, syarat-syarat no. 2b, 6 dan 11 adalah tidak berkenaan.
16. Bagi loji jenis Small Sewage Treatment System (SSTS) yang akan diselenggarakan oleh pihak pemaju, syarat no.3 adalah tidak berkenaan.
17. Penaiktarafan tersebut hendaklah menampung jumlah penduduk setara dari pembangunan ini iaitu 11,506 PE (Lot 85723) & 13,450 PE (Lot 85722) ke jumlah keseluruhan termasuk sediaada 75,000 PE/Ultimate.
18. Kelulusan ini juga melibatkan pembinaan Modul 5 dan 6 serta penaiktarafan bagi loji rawatan kumbahan sediaada (No. Aset: SAM 171) kerana melebihi PE asal yang diperuntukkan untuk Lot 85723 dan Lot 85722. Jumlah PE untuk lot 85723 (11,506 PE) dan lot 85722 (13,450 PE) adalah 24,956 PE. PE asal yang diperuntukkan adalah 9,355 PE. Lebihan PE dari PE asal sebanyak 15,601 PE.
19. Sila ambil maklum berkuatkuasa 1-Ogos-2016 semua kelulusan permohonan rekabentuk penaiktarafan sistem pembedungan awam yang melibatkan offset KWSMP perlu dikemukakan mengikut garis panduan Prosedur Penaiktarafan Sistem Pembedungan Awam dan Penilaian Offset KWSMP. Sila patuhi pada permohonan seterusnya.

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

20. Kajian HAZOP perlu dijalankan selepas keputusan Jawatankuasa Penilaian Kecil (JakPen) SPAN.

21. Penaiktarafan loji rawatan kumbahan sediada ini tertakluk kepada Kajian EIA.

22. Kelulusan ini adalah tertakluk kepada kelulusan stesen pam kumbahan yang akan dibina di Lot 85722 berkapasiti 22,000 PE.

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

LAMPIRAN A

A. Kadar Sumbangan Bagi Bangunan Selain Bangunan Spesifik.

NO	Kategori Sumbangan	Kadar
1.	Manamana pemaju atau orang yang membina bangunan yang berikut dan menyambungkan bangunan itu suatu pembedungan awam :	
	(a).Bangunan yang diniatkan untuk di jual dan telah dijual.	1.00% daripada harga jualan setiap unit
	(b).Bangunan kediaman yang diniatkan untuk di jual tetapi belum dijual;	1.00% daripada harga jualan setiap unit
	(c).Bangunan yang tidak diniatkan untuk dijual;	(i)1.00% daripada nilai pasaran setiap unit dalam suatu projek bukan kerajaan; dan (ii) 1.00% daripada kos kontrak setiap unit dalam suatu projek kerajaan
	(d).Bangunan yang diniatkan untuk di jual tetapi belum dijual, tidak termasuk bangunan kediaman dalam perenggan (b)	(i)1.00% daripada nilai pasaran setiap unit dalam suatu projek bukan kerajaan; dan (ii) 1.00% daripada kos kontrak setiap unit dalam suatu projek kerajaan
2.	Mana-mana pemaju atau orang yang membina tempat rawatan kumbahan tanpa kemudahan pemprosesan enap cemar atau penjana kuasa tunggu sedia atau kedua-duanya	RM5 bagi setiap bilangan penduduk setara
3.	Mana-mana pemaju atau orang yang membina tangki septik atau tangki septik komunal yang menghendaki suatu kemudahan enap cemar di luar tapak.	RM120 bagi setiap bilangan penduduk setara

Ruj. Tuan : ARSB/1617/IWK/017

Ruj. Kami : IWK/C/SEL04/17/095

Tarikh : 15-Dec-2020

B. Kadar Sumbangan Bagi Bangunan Spesifik.

NO	Kategori Sumbangan	Kadar
1.	Mana-mana pemaju atau orang yang membina bangunan spesifik yang berikut dan menyambungkan bangunan spesifik itu suatu pementungan awam:	
	(a) Bangunan kediaman kos rendah.	RM1000 bagi setiap projek.
	(b) Rumah ibadat.	RM100 bagi setiap projek.
	(c) Sekolah kerajaan atau bantuan kerajaan.	RM1000 bagi setiap projek.
	(d) Bangunan komuniti.	RM100 bagi setiap bangunan.
	(e) Bangunan kebajikan.	RM100 bagi setiap bangunan.
2.	Mana-mana pemaju atau orang yang membina tempat rawatan kumbahan tanpa kemudahan pemprosesan enap cemar atau penjana kuasa tunggu sedia atau kedua-duanya berhubung dengan bangunan spesifik seperti yang berikut:	
	(a) Bangunan kediaman kos rendah.	RM1000 bagi setiap projek.
	(b) Rumah ibadat.	RM100 bagi setiap projek.
	(c) Sekolah kerajaan atau bantuan kerajaan.	RM1000 bagi setiap projek.
	(d) Bangunan komuniti.	RM100 bagi setiap projek.
	(e) Bangunan kebajikan.	RM100 bagi setiap bangunan.
3.	Mana-mana pemaju atau orang yang membina tangki septik atau tangki septik komunal yang menghendaki sesuatu kemudahan pemprosesan enap cemar di luar tapak berhubung dengan bangunan spesifik seperti yang berikut:	
	(a) Bangunan kediaman kos rendah.	RM1000 bagi setiap projek.
	(b) Rumah ibadat.	RM100 bagi setiap projek.
	(c) Sekolah kerajaan atau bantuan kerajaan.	RM1000 bagi setiap projek.
	(d) Bangunan komuniti.	RM100 bagi setiap projek.
	(e) Bangunan kebajikan.	RM100 bagi setiap bangunan.