

**GP 001-A**

# **GP**

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PERUMAHAN**





# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PERUMAHAN



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA  
SEmenanjung MALAYSIA  
KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN BANDAR,  
PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN



DISEMBER 2016

## **CETAKAN KEDUA 2016**

© Hakcipta

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

### Hakcipta Terpelihara

Mana-mana bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis daripada Penerbit.

**ISBN 978-967-5456-41-1**

Diterbitkan di Malaysia  
oleh

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa  
Semenanjung Malaysia

Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan  
Tel.: 03 – 2081 6000 Faks: 03 – 2094 1170

## **PEMBERITAHUAN**

Garis panduan perancangan ini telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada 13 Jun 2014 dan Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan pada 18 September 2014.

Garis panduan perancangan ini mengantikan Garis Panduan Perancangan Perumahan Berbilang Tingkat (JPBD 2/99), Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Perumahan Kos Sederhana Satu dan Dua Tingkat (JPBD 2/2003), Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kos Sederhana Rumah Pangsa (JPBD 3/2003) dan Garis Panduan Perancangan Susun Atur yang Optimum bagi Kawasan Perumahan (JPBD 4/2003).

Garis panduan perancangan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS), 1984.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan umum dan garis panduan khusus yang terkandung di dalam garis panduan ini perlu diselaraskan dengan rancangan pemajuan (khususnya rancangan tempatan dan rancangan kawasan khas) yang sedang berkuat kuasa di sebuah kawasan pihak berkuasa perancangan tempatan. Ia juga perlu merujuk kepada dasar-dasar, pekeliling, arahan dan piawaian-piawaian yang digubal dan dikuatkuasakan oleh pihak-pihak berkuasa berpandukan kepada skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang, serta garis panduan lain yang digubal oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.



**ISI KANDUNGAN**

<b>BAHAGIAN A:DASAR DAN HALA TUJU PEMBANGUNAN PERUMAHAN</b>	<b>1</b>
1. <b>TUJUAN</b>	<b>1</b>
2. <b>LATAR BELAKANG</b>	<b>1</b>
3. <b>DASAR-DASAR PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN</b>	<b>2</b>
3.1 Rancangan Malaysia Kesebelas	2
3.2 Rancangan Fizikal Negara Kedua	3
3.3 Dasar Perbandaran Negara	4
3.4 Dasar Perumahan Negara	5
4. <b>HALA TUJU PEMBANGUNAN PERUMAHAN</b>	<b>6</b>
5. <b>SKOP GARIS PANDUAN</b>	<b>7</b>
6. <b>PRINSIP PERANCANGAN</b>	<b>8</b>
<b>BAHAGIAN B: GARIS PANDUAN UMUM</b>	<b>10</b>
7. <b>GARIS PANDUAN UMUM</b>	<b>10</b>
7.1 Pengukuhan Kerangka Perancangan Perumahan	10
7.2 Pemantapan Konsep Kejiranan	11
7.3 Penerapan Konsep Kejiranan Hijau	15
7.3.1 Konsep Kejiranan Hijau	15
7.3.2 Penerapan Ciri-Ciri Kejiranan Hijau dalam Susun Atur Perumahan	17
7.3.3 Penerapan Ciri-Ciri Kejiranan Hijau dalam Reka Bentuk Bangunan	18

<b>7.4</b>	<b>Penerapan Konsep Kediaman Selamat</b>	<b>21</b>
<b>7.4.1</b>	<b>Penerapan Ciri-Ciri Kediaman Selamat dalam Susun Atur Perumahan</b>	<b>21</b>
<b>7.4.2</b>	<b>Penerapan Ciri-Ciri Kediaman Selamat Dalam Reka Bentuk Bangunan</b>	<b>23</b>
<b>7.5</b>	<b>Kawalan Pemajuan Perumahan</b>	<b>23</b>
<b>7.5.1</b>	<b>Kawalan Am Kelulusan Pemajuan Perumahan</b>	<b>23</b>
<b>7.5.2</b>	<b>Kawalan Unit Perdagangan dan Perindustrian dalam Pemajuan Perumahan</b>	<b>24</b>
<b>7.5.3</b>	<b>Kawalan Kelulusan Pemajuan Perumahan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi</b>	<b>24</b>
<b>7.5.4</b>	<b>Peruntukan Rumah Kos Rendah dalam Pemajuan Perumahan</b>	<b>26</b>
<b>7.5.5</b>	<b>Keperluan-Keperluan Lain</b>	<b>26</b>
<b>7.6</b>	<b>Kawalan dan Panduan Umum Perancangan Tapak</b>	<b>27</b>
<b>7.6.1</b>	<b>Kesesuaian Tapak</b>	<b>27</b>
<b>7.6.2</b>	<b>Aksesibiliti</b>	<b>27</b>
<b>7.6.3</b>	<b>Pemeliharaan Topografi dan Alam Semulajadi</b>	<b>28</b>
<b>7.6.4</b>	<b>Orientasi</b>	<b>28</b>
<b>7.7</b>	<b>Perancangan Sistem Jalan Raya dan Perhubungan di Kawasan Perumahan</b>	<b>30</b>
<b>7.7.1</b>	<b>Sistem dan Reka Bentuk Jalan Raya</b>	<b>30</b>
<b>7.7.2</b>	<b>Penerapan Pendekatan '<i>New Urbanism</i>' dalam Perancangan Hierarki dan Reka Bentuk Jalan Raya</b>	<b>32</b>
<b>7.7.3</b>	<b>Penyediaan Lorong Basikal dan Lorong Pejalan Kaki</b>	<b>32</b>
<b>7.7.4</b>	<b>Perancangan Pengangkutan Awam dan Sistem Transit</b>	<b>33</b>
<b>7.8</b>	<b>Penyediaan Kemudahan Masyarakat</b>	<b>33</b>
<b>7.9</b>	<b>Penyediaan Rumah Ibadat Islam dan Tempat Ibadat Selain Islam</b>	<b>33</b>
<b>7.10</b>	<b>Penyediaan Tanah Perkuburan</b>	<b>34</b>
<b>7.11</b>	<b>Penyediaan Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti</b>	<b>34</b>



<b>7.12 Penyediaan Tanah Lapang dan Kawasan Rekreasi</b>	<b>35</b>
<b>7.13 Aktiviti Landskap dan Penanaman Pokok di Kawasan Perumahan</b>	<b>36</b>
<b>7.14 Penyediaan Kemudahan Berkonsep Reka Bentuk Sejagat</b>	<b>38</b>
<b>7.15 Penyediaan Tempat Letak Kenderaan</b>	<b>38</b>
<b>BAHAGIAN C: GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>39</b>
<b>8. GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>39</b>
<b>8.1 Hierarki dan Piawaian Jalan Raya</b>	<b>39</b>
<b>8.1.1 Jalan Pengumpul Utama</b>	<b>39</b>
<b>8.1.2 Jalan Pengumpul Kecil</b>	<b>40</b>
<b>8.1.3 Jalan Tempatan</b>	<b>41</b>
<b>8.2 Piawaian Perancangan dan Bangunan Perumahan Bertanah</b>	<b>43</b>
<b>8.2.1 Saiz Lot dan Ruang Lantai</b>	<b>44</b>
<b>8.2.2 Saiz Jalan Tempatan</b>	<b>46</b>
<b>8.2.3 Saiz Lorong</b>	<b>47</b>
<b>8.2.4 Anjakan Bangunan</b>	<b>48</b>
<b>8.2.5 Ketinggian Bangunan</b>	<b>54</b>
<b>8.2.6 Keperluan-Keperluan Tambahan</b>	<b>55</b>
<b>8.3 Piawaian Perancangan dan Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat</b>	<b>55</b>
<b>8.3.1 Saiz Lot Tanah dan Ruang Lantai</b>	<b>56</b>
<b>8.3.2 Piawaian Kepadatan</b>	<b>56</b>
<b>8.3.3 Saiz Jalan</b>	<b>57</b>
<b>8.3.4 Kawasan Liputan Bangunan</b>	<b>58</b>
<b>8.3.5 Anjakan Bangunan</b>	<b>58</b>
<b>8.3.6 Ketinggian Bangunan</b>	<b>61</b>
<b>8.3.7 Keperluan Unit Kediaman OKU</b>	<b>62</b>

---

<b>8.3.8 Keperluan-Keperluan Tambahan</b>	<b>62</b>
<b>BAHAGIAN D: MEKANISME PERANCANGAN</b>	<b>63</b>
<b>9. MEKANISME PERANCANGAN GUNA TANAH PERUMAHAN</b>	<b>63</b>
<b>9.1 Menambah Baik Dasar-Dasar, Strategi dan Cadangan-Cadangan Pembangunan Perumahan</b>	<b>63</b>
<b>9.2 Menambah Baik Proses dan Pendekatan Kajian Perumahan</b>	<b>64</b>
<b>9.3 Menambah Baik Kaedah Pengezonan Guna Tanah Perumahan</b>	<b>64</b>
<b>10. PENUTUP</b>	<b>64</b>

## SENARAI FOTO

<b>Foto 1:</b> Contoh Reka Bentuk Kawasan Kejiranan yang Mesra Alam	8
<b>Foto 2:</b> Persekutaran yang Indah dan Bersih Memberikan Keselesaan Kepada Penduduk	8
<b>Foto 3:</b> Contoh Pembangunan dalam Bentuk Kelompok Kejiranan Kecil Berbentuk Bulat di Brondby Berhampiran Copenhagen, Denmark	12
<b>Foto 4:</b> Contoh Kaedah dan Peralatan Penuaian Air Hujan di Premis Kediaman	16
<b>Foto 5:</b> Contoh Ruang Pejalan Kaki dan Berbasikal di Kawasan Perumahan	16
<b>Foto 6:</b> Contoh Kebun Kejiranan di Skim Perumahan	17
<b>Foto 7:</b> Contoh Pemasangan Solar di Unit Kediaman Teres dan Berbilang Tingkat	19
<b>Foto 8:</b> Penyediaan <i>Traffic Calming</i> Menggunakan Bulatan Pusing Keliling (Roundabout) Kecil	21
<b>Foto 9:</b> Pembangunan Kawasan Perumahan di Kawasan Lereng Bukit hendaklah Dikawal bagi Mengelakkan Kejadian Bencana	24
<b>Foto 10:</b> Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi dan Lereng Bukit hendaklah Mematuhi Keperluan-Keperluan yang Ditetapkan oleh Pihak Berkuasa	24
<b>Foto 11:</b> Contoh Kemudahan Beribadat	32
<b>Foto 12:</b> Contoh Kemudahan Rumah Ibadat Bukan Islam	32
<b>Foto 13:</b> Contoh Kawasan Perkuburan Islam	33
<b>Foto 14:</b> Contoh Loji Pengolahan Kumbahan	34
<b>Foto 15:</b> Contoh Jalan Pengumpul Utama	38
<b>Foto 16:</b> Contoh Jalan Pengumpul Kecil	39
<b>Foto 17:</b> Contoh Jalan Tempatan	40
<b>Foto 18:</b> Contoh Persimpangan di Jalan Tempatan	40
<b>Foto 19:</b> Contoh Reka bentuk 'Cul-de-sac'	41
<b>Foto 20:</b> Contoh Lorong Belakang yang Dirancang dan Dijadikan Sebagai Laluan / Kawasan Lanskap	46
<b>Foto 21:</b> Contoh Kawasan Anjakan dan Reka Bentuk Rumah Sesebuah	50
<b>Foto 22:</b> Contoh Kediaman Sesebuah Berkonsep 'Zero Lot Boundary'	52
<b>Foto 23:</b> Contoh Rumah Teres Kos Sederhana (3 Tingkat)	53

<b>Foto 24:</b> Contoh Rumah Teres Kos Sederhana Rendah (2 Tingkat)	53
<b>Foto 25:</b> Gambaran 60 Unit Per Ekar (Kos Sederhana)	56
<b>Foto 26:</b> Gambaran 85 Unit Per Ekar (Kos Sederhana)	56
<b>Foto 27:</b> Gambaran 90 Unit Per Ekar (Kos Sederhana)	56
<b>Foto 28:</b> Gambaran 90 Unit Per Ekar (Kos Sederhana)	56
<b>Foto 29:</b> Contoh laluan Hijau sebagai Ruang Anjakan antara bangunan di Kawasan Perumahan	58

## SENARAI JADUAL

<b>Jadual 1:</b> Hierarki dan Fungsi Tanah Lapang dan Rekreasi di Kawasan Perumahan	36
<b>Jadual 2:</b> Piawaian Saiz Lot Tanah dan Ruang Lantai Perumahan Bertanah	43
<b>Jadual 3:</b> Piawaian Saiz Jalan Perumahan Bertanah	45
<b>Jadual 4:</b> Piawaian Saiz Lorong Perumahan Bertanah Jenis Teres	46
<b>Jadual 5:</b> Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Teres	47
<b>Jadual 6:</b> Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Kluster	48
<b>Jadual 7:</b> Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Berkembar dan Jenis Sesebuah	49
<b>Jadual 8:</b> Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Sesebuah Berkonsep <i>Zero Lot Boundary</i>	51
<b>Jadual 9:</b> Piawaian Ketinggian Bangunan Perumahan Bertanah	53
<b>Jadual 10:</b> Piawaian Keperluan Tambahan Perumahan Bertanah	54
<b>Jadual 11:</b> Piawaian Saiz Lot Tanah dan Ruang Lantai Perumahan Berbilang Tingkat	55
<b>Jadual 12:</b> Piawaian Kepadatan Perumahan Berbilang Tingkat	55
<b>Jadual 13:</b> Piawaian Saiz Jalan Perumahan Berbilang Tingkat	56
<b>Jadual 14:</b> Piawaian Kawasan Liputan Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat	57
<b>Jadual 15:</b> Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat	57
<b>Jadual 16:</b> Piawaian Ketinggian Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat	60
<b>Jadual 17:</b> Piawaian Keperluan Unit Kediaman OKU di Kawasan Perumahan Berbilang Tingkat	61
<b>Jadual 18:</b> Piawaian Keperluan-Keperluan Tambahan Perumahan Berbilang Tingkat	61

## SENARAI RAJAH

<b>Rajah 1:</b> Contoh Susun Atur Kawasan Perumahan yang Mesra Alam	9
<b>Rajah 2:</b> Kerangka Perancangan dan Pengawalan Perumahan	10
<b>Rajah 3:</b> Hierarki Kejiranan Berdasarkan Konsep Kejiranan	12
<b>Rajah 4:</b> Contoh gambaran kelompok kejiranan kecil dan kejiranan besar berdasarkan konsep `honey comb' di Kampung Nong Chik, Johor Bahru, Johor	13
<b>Rajah 5:</b> Contoh-Contoh Reka Bentuk Susun Atur Kelompok Kejiranan Kecil	14
<b>Rajah 6:</b> Contoh Pembentukan Kelompok Kejiranan Besar bagi Kawasan Perumahan Sesebuah	15
<b>Rajah 7:</b> Contoh Susun Atur Kebun Kejiranan di dalam Skim Perumahan	18
<b>Rajah 8:</b> Contoh Susun Atur Perumahan yang Memberi Penekanan kepada Penyediaan Rangkaian Hijau	19
<b>Rajah 9:</b> Ilustrasi Pembangunan Perumahan secara Bercampur dengan Aktiviti Guna Tanah Lain	22
<b>Rajah 10:</b> Gambaran Susun Atur Perumahan yang Mengambil kira Kewujudan Sungai dan Badan Air Semulajadi	29
<b>Rajah 11:</b> Contoh-Contoh Reka Bentuk Jalan di Kawasan Perumahan	31
<b>Rajah 12:</b> Keratan Rentas Rizab Jalan Pengumpul Utama	40
<b>Rajah 13:</b> Keratan Rentas Rizab Jalan Pengumpul Kecil	41
<b>Rajah 14:</b> Keratan Rentas Rizab Jalan Tempatan	42
<b>Rajah 15:</b> Contoh Reka Bentuk <i>Cul-de-sac</i>	43
<b>Rajah 16:</b> Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Teres Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah	48
<b>Rajah 17:</b> Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Teres Kos Sederhana	49
<b>Rajah 18:</b> Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Berkembar	50
<b>Rajah 19:</b> Ilustri Piawaian Anjakan Rumah Sesebuah	51
<b>Rajah 20:</b> Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Sesebuah Konsep Zero Lot Boundary	53
<b>Rajah 21:</b> Ilustrasi Piawaian Anjakan antara bangunan Tidak Sama Tinggi bagi Pembangunan Perumahan Berbilang Tingkat	60



## BAHAGIAN A: DASAR DAN HALA TUJU PEMBANGUNAN PERUMAHAN

### 1. TUJUAN

Garis panduan perancangan ini disediakan bagi membantu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi-agensi teknikal di dalam merancang dan mengawal pembangunan semua jenis perumahan semasa penyediaan rancangan pemajuan dan memproses permohonan kebenaran merancang. Ia juga bertujuan untuk memandu dan memudah cara pihak pemaju di dalam mereka bentuk susun atur dan menyedia kemudahan awam dan infrastruktur bagi setiap pemajuan perumahan yang dibangunkan. Pematuhan kepada garis panduan perancangan ini adalah penting bagi memastikan pembangunan perumahan menepati matlamat dan prinsip-prinsip perancangan.

### 2. LATAR BELAKANG

Perumahan bukan sahaja berperanan sebagai **komponen guna tanah utama** dalam sesebuah bandar, malah turut memainkan peranan sebagai sektor utama yang menjana dan memacu perkembangan industri harta tanah dan pertumbuhan ekonomi di peringkat tempatan dan negara. Sektor ini mengalami perubahan pemikiran dan matlamat dari semasa ke semasa daripada melihat perumahan sebagai ‘**tempat tinggal’ (*shelter*)** kepada memastikan perumahan disediakan secara **mencukupi dan mampu dimiliki** oleh pelbagai golongan masyarakat sehingga keperluan untuk menikmati

**persekitaran perumahan yang kondusif, selesa, berkualiti, selamat dan harmoni.**

Dalam konteks perancangan fizikal, walaupun pelbagai pendekatan dan peraturan perancangan diperkenal dan dilaksanakan, namun usaha untuk mencapai matlamat dan objektif-objektif pembangunan perumahan masih belum sepenuhnya tercapai. Pembangunan perumahan di peringkat tempatan masih mengalami pelbagai permasalahan yang antaranya seperti berikut:

- (i) Penawaran perumahan yang tidak selaras dengan permintaan sebenar penduduk dari segi jenis rumah, harga, lokasi dan sebagainya;
- (ii) Reka bentuk susun atur perumahan masih bersifat konvensional, kurang kreatif dan mengabaikan pemeliharaan topografi dan pengekalan elemen-elemen alam semula jadi;
- (iii) Penyediaan kemudahan masyarakat dan infrastruktur yang tidak mencukupi, kurang berkualiti dan ditempatkan di lokasi yang tidak strategik;
- (iv) Sistem jalan raya dan perhubungan yang tidak menyeluruh, tidak selamat dan kurang pertimbangan kepada penyediaan ruang-ruang berjalan kaki dan berbasikal;

- (v) Penyediaan tanah lapang dan kawasan rekreasi yang kurang mencukupi, terletak di lokasi yang kurang sesuai serta tidak diselenggara;
- (vi) Kurang pertimbangan dalam reka bentuk susun atur pembangunan dan bangunan bagi keperluan golongan orang kelainan upaya (OKU), warga emas dan kanak-kanak; dan
- (vii) Kewujudan pelbagai permasalahan dalam pembangunan perumahan memerlukan tindakan-tindakan dan perubahan secara jangka panjang daripada **peringkat perancangan (forward planning)** sehingga ke peringkat **pengawalan, pemantauan dan pelaksanaan perancangan** yang turut memerlukan penambahbaikan kepada mekanisme dan peraturan-peraturan perancangan.

### 3. DASAR-DASAR PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Kepentingan untuk merancang dan membangunkan perumahan secara lebih cekap bagi mencapai matlamat-matlamat fizikal, sosial, ekonomi dan alam sekitar telah diberi penekanan di dalam beberapa dasar pembangunan di peringkat negara, khususnya di dalam Rancangan Malaysia Kesebelas (RM Ke-11), Rancangan Fizikal Negara Kedua (RFN Ke-2), Dasar Perbandaran Negara (DPN), Dasar Perumahan Negara (DRN).

#### 3.1 Rancangan Malaysia Kesebelas



Malaysia Kini di dalam peringkat pelaksanaan Rancangan Malaysia Kesebelas. Penuh puaan kepada penyediaan perumahan diteruskan di bawah bidang Fokus B iaitu "menyediakan perumahan mampu milik yang mencukupi dan berkualiti kepada isi rumah miskin, berpendapatan rendah dan sederhana". Bagi memastikan ianya dicapai, strategi berkaitan perumahan berikut telah digariskan seperti berikut:

**Strategi B1: Meningkatkan akses kepada perumahan mampu milik mengikut kumpulan sasar.** Strategi ini akan dilaksanakan dengan meneruskan program sedia ada kepada isi rumah miskin, berpendapatan rendah dan sederhana, pelaksanaan program yang disasarkan kepada belia dan pasangan muda yang berkahwin, serta memudah cara penyertaan sektor swasta yang lebih besar.

**Strategi B2: Memperkuuh perancangan dan pelaksanaan untuk pengurusan perumahan awam yang lebih baik.** Langkah di bawah strategi ini termasuk pembangunan pengkalan data bersepadu untuk memadankan penawaran dan permintaan, dan pewujudan bank tanah untuk projek pembangunan masa hadapan; dan

**Strategi B3: Menggalakkan kemudahan yang mesra alam sekitar untuk meningkatkan persekitaran yang berdaya huni.** Strategi ini akan dicapai melalui pengukuhan rangka kerja kawal selia, dan kerjasama dalam kalangan masyarakat dan NGO.

### 3.2 Rancangan Fizikal Negara Kedua

Keperluan untuk **membangunkan perumahan secara mampan** telah diberikan penekanan, malah telah menjadikan prinsip dan matlamat utama RFN Ke-2 dalam perancangan spatial dan guna tanah pada masa hadapan. Bagi mencapai matlamat ini, RFN Ke-2 telah menggubal beberapa strategi yang berkaitan secara langsung dengan aktiviti guna tanah perumahan sebagaimana berikut:

- (i) Keperluan mengoptimum kegunaan tanah untuk pembangunan bandar dengan menggalakkan **penjanaan semula bandar** (*urban regeneration*), **pembangunan secara penuh** (*infill development*) serta **mengguna semula tapak-tapak brownfield** di kawasan bandar bagi mengurangkan pembukaan kawasan pinggir bandar;
- (ii) Keperluan menilai dan **membekal keperluan perumahan** pada masa hadapan berdasarkan **permintaan sebenar isi rumah** dari segi



kemampuan untuk membayar bayaran bulanan untuk perumahan dan pilihan-pilihan perumahan yang pada asasnya boleh dibahagikan mengikut jenis pemilikan, jenis rumah, reka bentuk, harga dan pilihan lokasi; dan

- (iii) Keperluan bekalan perumahan masa hadapan di dalam kawasan-kawasan yang telah ditetapkan, tanpa menceroboh (*encroach*) kawasan-kawasan tanah hutan dan kawasan-kawasan sensitif alam sekitar.

Selain daripada strategi di atas, terdapat **dua dasar khusus** berkaitan perumahan yang digubal di dalam RFN Ke-2 dengan cadangan langkah-langkah seperti berikut:

- (i) Dasar RFN19 - '**menyediakan perumahan mampu milik** dengan memastikan **kemudahan komuniti yang mencukupi** termasuk **kemudahan dan perkhidmatan keselamatan** disediakan di pusat bandar utama untuk **memenuhi keperluan penduduk**'.
  - (a) Kawasan perumahan yang mencukupi serta dilengkapi dengan infrastruktur, kemudahan awam dan masyarakat berdasarkan keperluan penduduk;
  - (b) Kawasan perumahan di pusat bandar perlu dirancang untuk mencapai sasaran **1 unit rumah untuk 1 isi rumah**;

- (c) Di pusat-pusat bandar, sasaran setinggan sifar perlu dicapai pada tahun 2020;
  - (d) Kawalan dan keselamatan haruslah dipastikan di semua kawasan persekitaran dan pencegahan jenayah melalui '***Crime Prevention Through Environmental Design***' (**CPTED**) dan perlu dilaksanakan di skim pembangunan perumahan awam dan swasta;
  - (e) Rancangan Tempatan perlu mengenal pasti kawasan bagi perumahan rakyat dengan memastikan jarak ke tempat kerja yang dekat, aksesibiliti yang baik dan mengambil kira keperluan pelbagai kumpulan masyarakat; dan
  - (f) Pelaksanaan '***land readjustment***' dan '***land pooling***' harus diterima sebagai strategi untuk menyatukan pecahan tanah yang berselerak bagi memenuhi keperluan perumahan semasa dan hadapan.
- (ii) Dasar RFN20 - '**piawaian perancangan dan garis panduan dasar pembangunan bandar perlu digubal bagi memenuhi keperluan-keperluan sebagai sebuah negara maju**'.
- (a) Piawaian perancangan sedia ada perlu ditambah baik selaras dengan piawaian yang digunakan pakai di peringkat negara maju dengan memberi penekanan kepada memastikan kualiti kehidupan berstatus negara maju;
  - (b) Pelaksanaan piawaian dilaksanakan secara berperingkat bagi mengelak kesan-kesan kepada harta tanah dan perubahan harga rumah;
  - (c) Garis panduan perancangan perlu memberi penekanan kepada isu-isu **perubahan**

### 3.3 Dasar Perbandaran Negara

DPN yang digubal pada tahun 2006 telah memberi penekanan kepada keperluan mewujudkan **persekitaran bandar yang kondusif dan sejahtera serta beridentiti**

**(Teras 5).** Bagi memenuhi teras ini, DPN telah menggariskan satu dasar khusus perkaitan pembangunan perumahan iaitu '**Kemudahan Perumahan yang Mencukupi perlu Disediakan Berdasarkan Keperluan Penduduk**'

**(DPN 21).** Terdapat beberapa langkah yang dicadangkan bagi mencapai dasar ini sebagaimana berikut:

- (i) Mempelbagaikan jenis dan kategori rumah **mampu milik** dan mampu bayar serta **reka bentuk berkualiti** di lokasi bersesuaian;



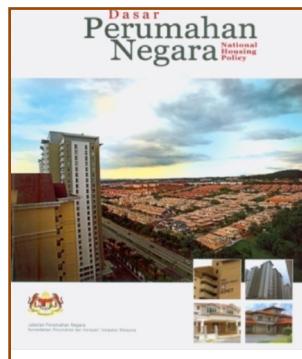
Dasar Perbandaran Negara  
National Urbanisation Policy

- (ii) Mensasarkan matlamat **1 unit rumah bagi 1 isi rumah**;
- (iii) Mensasarkan matlamat setinggan sifar pada tahun 2020;
- (iv) Mengenal pasti perletakan kawasan perumahan awam (kos rendah) yang sesuai di dalam rancangan pemajuan;
- (v) Memastikan **lokasi perumahan awam** berdekatan dengan tempat kerja, mempunyai aksesibiliti yang baik dan dilengkapi dengan infrastruktur dan kemudahan awam yang lengkap; dan

### 3.4 Dasar Perumahan Negara

DRN yang diluluskan pada tahun 2010 telah menetapkan matlamat untuk **menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemampuan hidup rakyat**. Bagi mencapai matlamat ini, tiga (3) objektif telah digariskan di dalam DRN iaitu:

**Objektif 1:** Menyediakan perumahan yang **mencukupi** dan **berkualiti** dengan **kemudahan yang lengkap** dan **persekitaran yang kondusif**;



**Objektif 2:** Meningkatkan **keupayaan** dan **aksesibiliti** rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah; dan

**Objektif 3:** Menetapkan hala tuju **kemampunan sektor perumahan**.

Bagi mencapai objektif-objektif tersebut, DRN digubal berdasarkan kepada 6 teras dan 20 pernyataan dasar sebagaimana di **Lampiran 1**. Dalam konteks perancangan perumahan, **Teras 6** yang digariskan dalam DRN iaitu '**peningkatan tahap kemudahan sosial, perkhidmatan asas dan persekitaran yang berdaya huni (liveable)**' adalah amat penting untuk dicapai. Pernyataan dasar bagi teras ini adalah seperti berikut:

**DRN 6.1:** Penyediaan perumahan yang lengkap dan **pembangunan** yang **mampu** dengan kemudahan dan perkhidmatan asas mengikut piawaian dan keperluan semasa serta keperluan-keperluan sosial, bagi mewujudkan **persekitaran yang kondusif**.

**DRN 6.2:** Pemantapan mekanisme pengurusan dan penyenggaraan bangunan berstrata dan harta bersama yang efisien.

**DRN 6.3:** Pelaksanaan **Konsep Bandar Selamat** yang berkaitan dengan kawasan perumahan.

#### 4. HALA TUJU PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Berpandukan kepada permasalahan yang wujud serta bagi mematuhi strategi, matlamat dan objektif-objektif yang dihasratkan dalam dasar-dasar pembangunan negara, terdapat beberapa aspek yang perlu diberi perhatian dan ditambah baik dalam proses perancangan perumahan. Pembangunan perumahan masa hadapan perlu menerap, memantap dan mencapai aspek-aspek berikut:

- (i) Penawaran Perumahan** - mencukupi untuk setiap isi rumah, mampu dimiliki dan mengambil kira permintaan sebenar pelbagai golongan penduduk dari sudut kemampuan pendapatan dan mampu bayar serta pilihan-pilihan jenis, harga dan lokasi;
- (ii) Intensiti Pembangunan** - di kawasan yang ditetapkan, pembangunan perumahan adalah secara kegunaan bercampur (*mixed-use*), berkepadatan tinggi dan berorientasikan transit;
- (iii) Binaan Bangunan Perumahan** - berkualiti, inovatif dan berkonsepkan bangunan hijau dan teknologi hijau;
- (iv) Susun Atur Pembangunan** - berkonsepkan kejiranan hijau, selamat dan bebas daripada ancaman jenayah, bertema dan beridentiti serta mempunyai jaringan hijau yang menyeluruh dan berkesinambungan;

**(v) Kemudahan Awam** - mencukupi, berkualiti, mudah akses, mesra penggunaan kepada golongan OKU, warga emas dan kanak-kanak dan disediakan secara cekap di dalam susun atur pembangunan;

**(vi) Sistem Perhubungan** - pengangkutan awam menjadi mod utama perjalanan luaran, manakala berjalan kaki dan berbasikal menjadi budaya dalam perhubungan di sekitar unit-unit kejiranan (*walkable community*); dan

**(vii) Komuniti** - kejiranan yang berinteraksi, mesra, sejahtera, sihat dan aktif.

**Matlamat akhir** pembangunan perumahan yang perlu digembangkan oleh semua pihak yang terlibat dalam proses perancangan, pengawalan dan pelaksanaan adalah untuk menjadikan kawasan perumahan sebagai tempat yang selesa untuk **tinggal, bekerja, belajar, berekreasi** serta **beribadat**.

## 5. SKOP GARIS PANDUAN

Garis panduan perancangan ini memperincikan aspek-aspek berkaitan dengan prinsip perancangan, garis panduan umum dan garis panduan khusus bagi pembangunan **perumahan bertanah dan perumahan berbilang tingkat** dan mekanisme bagi menambah baik proses perancangan perumahan. Antara aspek penting yang terkandung dalam garis panduan ini adalah seperti berikut:

- (i) Pengukuhan kerangka perancangan perumahan;
- (ii) Pemantapan konsep kejiranan;
- (iii) Penerapan konsep kejiranan hijau;
- (iv) Penerapan konsep kediaman selamat;
- (v) Kawalan pemajuan perumahan;
- (vi) Panduan dan kawalan perancangan tapak;
- (vii) Garis panduan umum dan piawaian penyediaan kemudahan masyarakat, rumah ibadat, tempat keagamaan, tanah lapang dan rekreatif, tempat letak kenderaan dan sebagainya;
- (viii) Piawaian perancangan perumahan bertanah yang meliputi rumah kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana, rumah kluster, rumah berkembar dan rumah sesebuah;

- (ix) Piawaian perancangan perumahan berbilang tingkat yang meliputi pangsapuri kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana dan kos tinggi serta rumah bandar (*town house*); dan;
- (x) Cadangan penambahbaikan dasar-dasar, strategi dan cadangan-cadangan pembangunan perumahan di dalam rancangan pemajuan.

Aspek-aspek yang digariskan di dalam garis panduan ini tidak meliputi pembangunan skim komuniti berpagar (*gated community*) bagi '*landed strata*' dan pembangunan pangsapuri perkhemidmatan (*service apartment*). Bagi komuniti berpagar, sila rujuk Garis Panduan Perancangan '*Gated Community and Guarded Neighbourhood*', 2010 atau terkini.

## 6. PRINSIP PERANCANGAN

Perancangan dan pengawalan pembangunan perumahan perlu mengambil kira aspek dan memberi perhatian kepada aspek kecukupan dan mampu milik, keselamatan, keselesaan, kebersihan, kejiranan dan pembentukan komuniti mampan sebagaimana berikut:

- (i) **Penawaran yang sentiasa mencukupi** - memastikan penyediaan pelbagai jenis unit rumah berdasarkan mampu milik dan mampu bayar;
- (ii) **Pembangunan yang bersifat 'self-contained' dan bercampur**
  - lengkap dengan kemudahan yang berkualiti dan dirancang pada lokasi yang strategik agar dapat dikongsi dan digunakan oleh semua lapisan penduduk dalam komuniti;
- (iii) **Persekutuarantempattinggalyang selamat, kondusif, selesa dan mesra pengguna** - pembangunan perumahan perlu menyediakan ruang persekitaran yang selamat daripada pencerobohan fizikal dan jenayah;
- (iv) **Alam sekitar semulajadi yang terpelihara** - pembangunan perumahan perlu mengambilkira pemeliharaan topografi, pengekalan dan penyesuaian dengan persekitaran semulajadi;
- (v) **Budaya kebersihan dan mencintai keindahan** - mewujudkan persekitaran yang bersih dan indah yang dapat memberikan keselesaan dan keharmonian kepada seluruh
- (vi) **Menggalakkan kemesraan dan interaksi sosial** - menyediakan komponen pembangunan yang menggalakkan berlakunya interaksi positif antara masyarakat.



**Foto 1:** Contoh Reka Bentuk Kawasan Kejiranan yang Mesra Alam



**Foto 2:** Persekutaran yang Indah dan Bersih Memberikan Keselesaan kepada Penduduk



**Rajah 1:** Contoh Susun Atur Kawasan Perumahan yang Mesra Alam

## BAHAGIAN B: GARIS PANDUAN UMUM

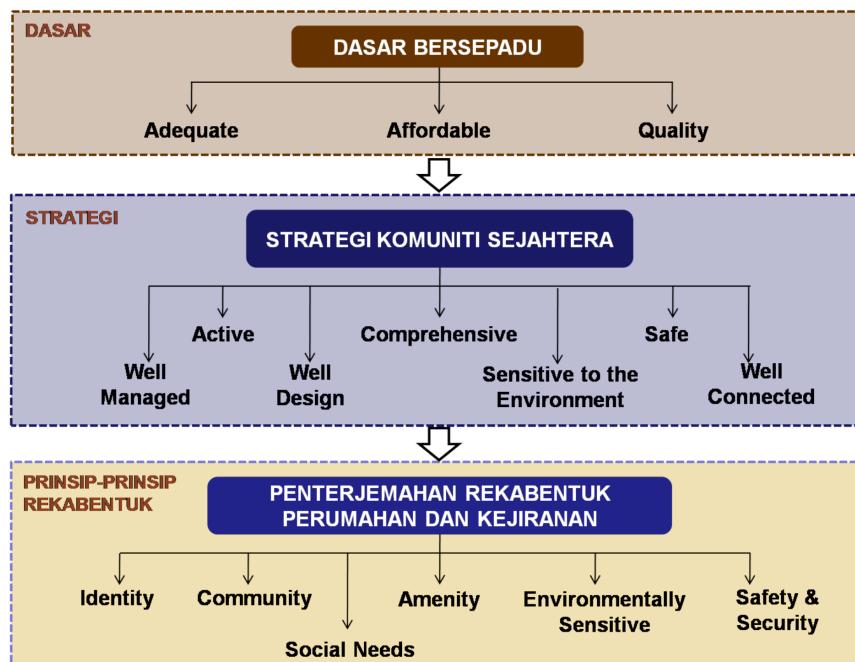
### 7. GARIS PANDUAN UMUM

Garis panduan umum menggariskan **15 aspek utama** yang perlu diambil kira dalam perancangan dan pengawalan pembangunan perumahan. Ia meliputi aspek berkaitan kerangka dan konsep-konsep pembangunan perumahan, kawalan kelulusan, perancangan tapak, penyediaan kemudahan masyarakat, rumah ibadat, tempat keagamaan, tanah perkuburan, tanah lapang awam, aktiviti landskap dan penanaman pokok, keperluan golongan OKU dan penyediaan tempat letak kenderaan.

#### 7.1 Pengukuhan Kerangka Perancangan Perumahan

Bagi memastikan pembangunan perumahan menepati dasar, hala tuju dan prinsip-prinsip perancangan, kerangka perancangan perumahan di peringkat penyediaan rancangan pemajuan dan pengawalan perancangan perlu ditambah baik dan diperkuuh seperti berikut (**Rajah 2**):

- (i) Pembentukan **dasar perancangan** perumahan perlu memberi penekanan kepada pencapaian **tiga**



Sumber: Disesuaikan daripada IRDA (2009). Planning and Design Guidelines for Housing and Facilities

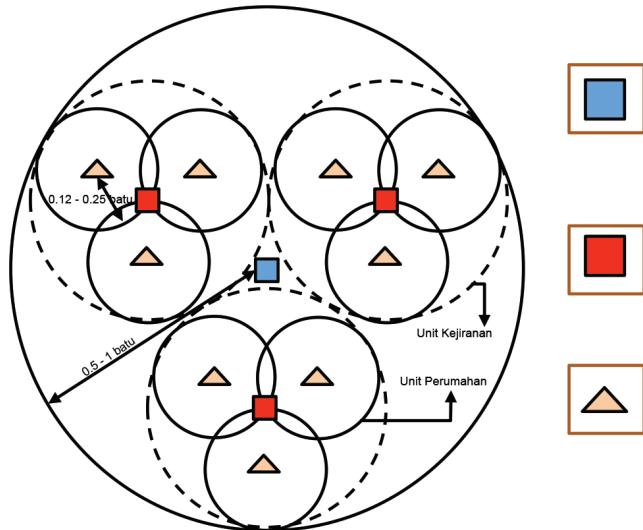
**Rajah 2: Kerangka Perancangan dan Pengawalan Perumahan**

- (3) matlamat asas** pembangunan perumahan iaitu **kecukupan (adequate), mampu milik (affordable) dan kualiti (quality)** secara bersepadu dan bukan hanya tertumpu kepada aspek kecukupan dan mampu milik.
- (ii) **Strategi pembangunan** perumahan perlu berteraskan kepada melahirkan **komuniti sejahtera** (*liveable communities*) dengan memberi penekanan kepada aspek-aspek berikut:
- (a) Pengurusan yang terurus (*well managed*);
  - (b) Komuniti yang aktif (*active*);
  - (c) Reka bentuk yang baik (*well designed*);
  - (d) Pembangunan yang menyeluruh (*comprehensive*);
  - (e) Sensitif kepada alam sekitar; dan
  - (f) Sistem perhubungan yang cekap (*well connected*).
- (iii) Proses perancangan perumahan perlu berubah daripada hanya tertumpu kepada `**menyedia rumah untuk diduduki**' kepada membentuk **kediaman dan kejiranan yang berkualiti, indah dan harmoni** dengan menerapkan prinsip-prinsip reka bentuk susun atur seperti berikut:
- (a) Melahirkan perumahan yang mempunyai imej dan beridentiti;
  - (b) Memenuhi keperluan-keperluan khas komuniti;
  - (c) Mewujudkan komuniti yang berinteraksi;
  - (d) Menyediakan kemudahan awam dan infrastruktur yang mencukupi dan berkualiti;
  - (e) Mewujudkan persekitaran kediaman yang kondusif dengan alam sekitar yang terpelihara; dan
  - (f) Melahirkan kediaman yang selamat daripada ancaman jenayah.

## 7.2 Pemantapan Konsep Kejiranan

Konsep kejiranan (*neighbourhood concept*) perlu dimantapkan dan diberi penekanan dalam semua jenis pembangunan perumahan bertanah dan berbilang tingkat bagi menggalakkan **interaksi dan hubungan sosial** antara penduduk. Konsep ini perlu diterjemahkan dalam mereka bentuk susun atur pembangunan melalui langkah-langkah berikut:

- (i) Memastikan susun atur skim perumahan dirancang dengan **hierarki kejiranan yang jelas** dengan mewujudkan **pusat kejiranan, unit kejiranan** dan **sub-sub kejiranan (Rajah 3)**;



**Rajah 3: Hierarki Kejiranans Berdasarkan Konsep Kejiranans**

- (ii) Mewujudkan **pusat komuniti** di setiap unit kejiranans melalui penyediaan kemudahan awam tertentu seperti surau, dewan, tadika, padang permainan serta kedai komuniti bagi menggalakkan interaksi dan hubungan kejiranans antara penghuni;
- (iii) Membangunkan **kemudahan masyarakat** dalam jarak kemampuan berjalan kaki (lingkungan 400 meter) daripada unit-unit kediaman;

Penerapan konsep kejiranans boleh disesuaikan dalam bentuk **kelompok kejiranans kecil** dan **kelompok kejiranans besar**. Bagi kelompok kejiranans kecil, ia boleh direalisasikan dalam susun atur pembangunan di kawasan sub kejiranans

**PUSAT KEJIRANAN** (500 ekar/4000 unit/20,000 penduduk) – mempunyai sekolah rendah dan menengah, padang kejiranans, tadika, masjid, poliklinik dan sebagainya.

**UNIT KEJIRANAN** (50 ekar/400 unit/2000 penduduk) – mempunyai kemudahan surau, dewan, tadika dan padang permainan.

**SUB KEJIRANAN** (15-20 ekar/150 unit/750 penduduk) – mempunyai lot permainan kanak-kanak.

melalui langkah-langkah di bawah (**Rajah 4 dan 5**):

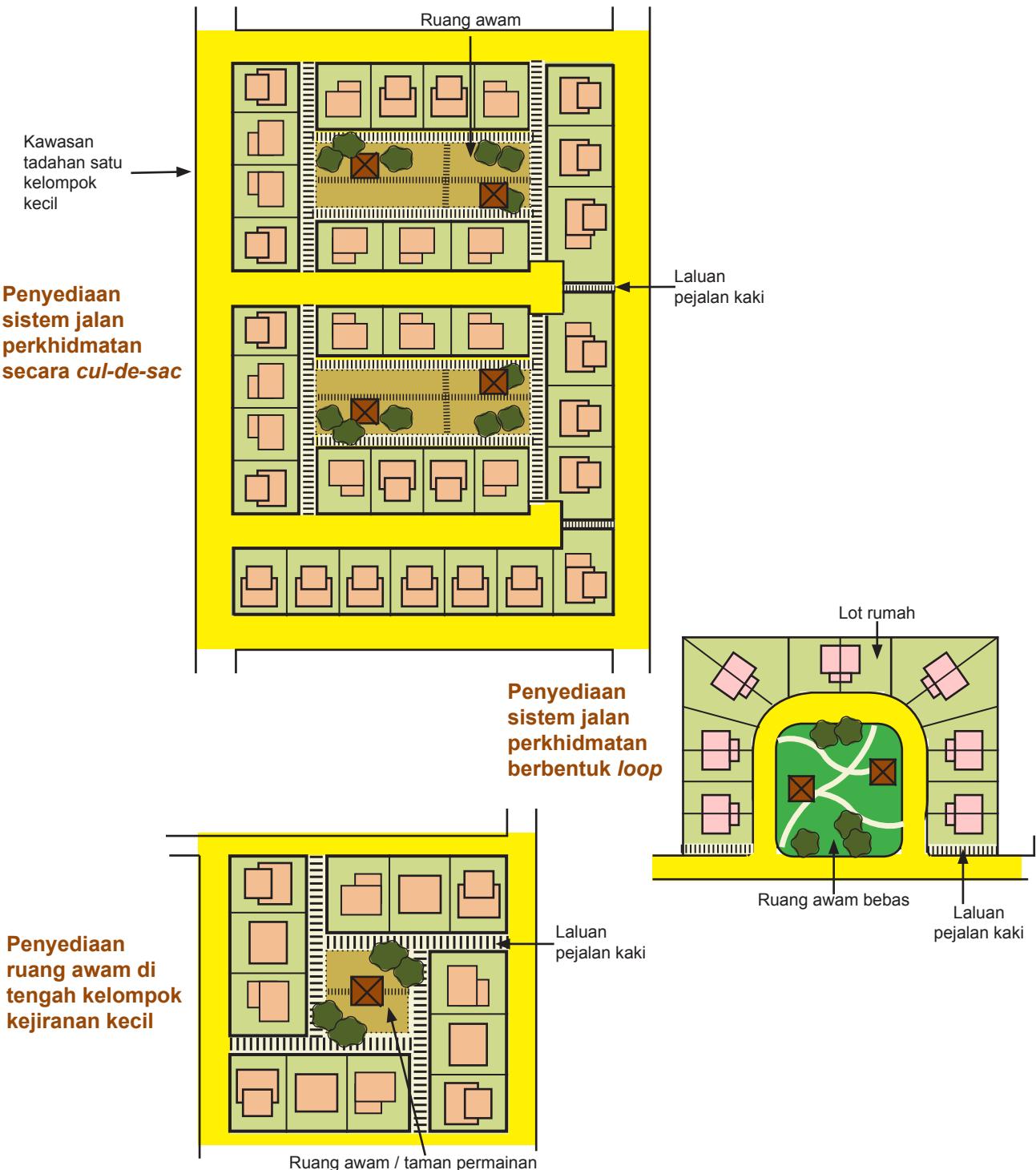
- (i) Mereka bentuk susun atur dan sistem jalan perkhidmatan tempatan berbentuk *cul-de-sac* atau *loop* bagi meningkatkan keselamatan dan hubungan kejiranans antara penghuni; dan
- (ii) Mewujudkan ruang awam, laman rekreasi atau lot permainan kecil di dalam sub kejiranans bagi mewujudkan suasana ruang bersendirian serta untuk aktiviti rekreasi pasif.



**Rajah 4:** Contoh gambaran kelompok kejiranan kecil dan kejiranan besar berdasarkan konsep 'honey comb' di Kampung Nong Chik, Johor Bahru, Johor



**Foto 3:** Contoh Pembangunan dalam Bentuk Kelompok Kejiranan Kecil Berbentuk Bulat di Brondby Berhampiran Copenhagen, Denmark



**Rajah 5: Contoh-Contoh Reka Bentuk Susun Atur Kelompok Kejiranian Kecil**

Bagi kelompok **kejiranan besar**, ia boleh dibentuk melalui gabungan unit-unit kelompok kejiranan kecil dengan kaedah-kaedah berikut (**Rajah 6**):

- (i) Menyusun kemudahan awam dan kawasan rekreasi secara berpusat untuk menyokong sekurang-kurangnya **empat** buah kelompok kejiranan kecil; dan
- (ii) Menyusun satu kelompok kejiranan besar melalui nama jalan yang sama atau mempunyai ciri-ciri reka bentuk bangunan yang seragam ataupun mempunyai nilai dan reka bentuk landskap yang unik.

### 7.3 Penerapan Konsep Kejiranan Hijau

Selain memantapkan konsep kejiranan, pembangunan skim perumahan juga perlu memberi penekanan kepada penerapan **konsep, prinsip dan ciri-ciri kejiranan hijau** (*green neighbourhood*) sebagai salah satu inisiatif bagi **mencapai perumahan mampan** (*sustainable housing*).

#### 7.3.1 Konsep Kejiranan Hijau

Kejiranan hijau bermaksud **suatu kawasan kejiranan yang dirancang secara bersepadu dengan memberi keutamaan kepada perlindungan dan penggunaan sumber semulajadi, aplikasi teknologi hijau dan kitaran semula, yang bertujuan untuk memelihara alam sekitar, meningkatkan kesihatan awam, keselamatan dan kebajikan umum**

**penduduk.**

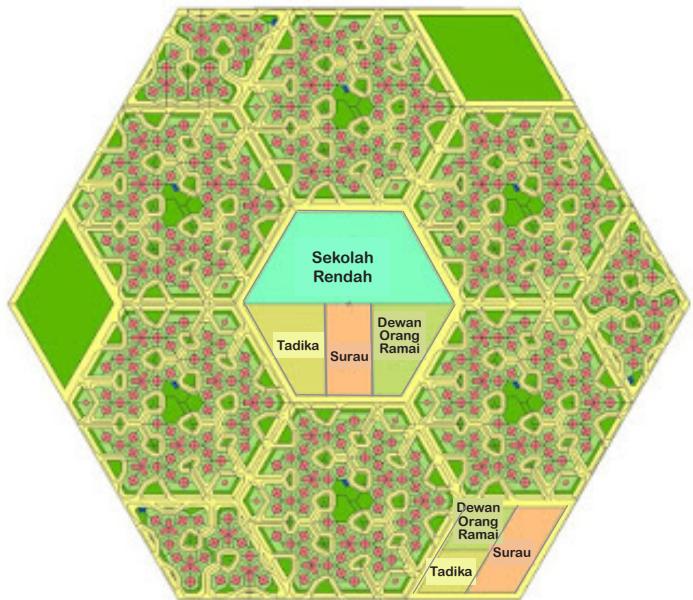
Kejiranan hijau mempunyai:

- komponen guna tanah secara bercampur (*mixed land use*);
- kediaman yang selamat;
- komuniti yang erat dan saling berinteraksi;
- penggunaan elemen, teknologi dan pembinaan bangunan hijau;
- mempunyai sistem pengangkutan hijau (*green transportation*) yang teratur dan efisien; dan
- mempunyai jaringan hijau yang berkesinambungan dan menyeluruh.

Kejiranan hijau bertujuan menjadikan kawasan perumahan sebagai **tempat tinggal, tempat bekerja, belajar dan berekreasi**. Ia memberi fokus kepada kemudahsampaian melalui berjalan kaki dan corak laluan jalan yang berkesinambungan. Ia bertujuan supaya aktiviti harian dapat diakses dalam lingkungan berjalan kaki bagi majoriti penduduk setempat. **Satu (1) modul kejiranan hijau** perlu direka bentuk dalam **skala 5 hingga 10 minit berjalan kaki dengan anggaran jejari 400 meter**.



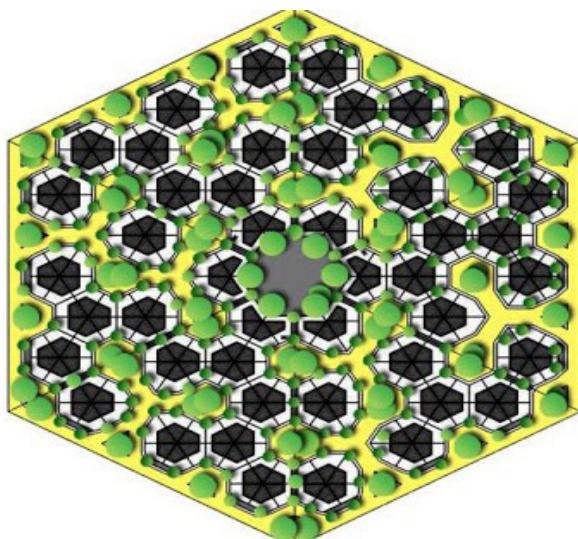
- a. Reka bentuk susun atur perumahan sesebuah yang kondusif



Pembentukan Konsep Kejiranan dengan Reka Bentuk *Courtyard*



- b. Reka bentuk *cul-de-sac* memberikan ruang awam untuk berinteraksi dan beriadah serta penggunaan laluan yang lebih mudah dan fleksibel



**Rajah 6: Contoh Pembentukan Kelompok Kejiranan Besar bagi Kawasan Perumahan Sesebuah**

### 7.3.2 Penerapan Ciri-Ciri Kejiranan Hijau dalam Susun Atur Perumahan

Terdapat beberapa prinsip dan ciri-ciri kejiranan hijau yang boleh diterapkan di dalam susun atur pembangunan perumahan sebagaimana berikut:

- (i) Mereka bentuk unit/sub kejiranan dalam skala perjalanan **5 – 10 minit berjalan kaki** dengan anggaran **400 meter jejari (radius)** dan **berkeluasan antara 40 ekar hingga 125 ekar**;
- (ii) Menggalakkan **pembangunan berkepadatan sederhana dan tinggi** dengan purata kepadatan kasar sekitar 200 - 500 orang sehektar (80 - 200 orang seekar);
- (iii) Menyediakan **infrastruktur hijau** seperti sistem penuaian air hujan (*rain water harvesting*), pusat pengumpulan barang kitar semula,



**Foto 4:** Contoh Kaedah dan Peralatan Penuaian Air Hujan di Premis Kediaman



**Foto 5:** Contoh Ruang Pejalan Kaki dan Berbasikal di Kawasan Perumahan

sistem pendinginan berpusat (*district cooling system*) dan penggunaan bahan binaan telap air (*permeable paver*) di kawasan tempat letak kereta, laluan pejalan kaki, pembahagi jalan dan sebagainya (**Foto 4**);

- (iv) Menggalakkan konsep **walkability** dan **connectivity** melalui penyediaan **ruang pejalan kaki dan berbasikal** secara menyeluruh di dalam sesebuah unit/sub kejiranan (**Foto 5**);
- (v) Menghubungkan secara cekap sistem dan lokasi pengangkutan awam dengan laluan berjalan kaki dan berbasikal;
- (vi) Menekankan kepada konsep pembangunan bercampur (**mixed-use**) dengan membenarkan aktiviti perdagangan, institusi, rekreasi dan kemudahan di dalam skim perumahan dengan tujuan menjadikan lingkungan kawasan kejiranan sebagai **tempat tinggal, bekerja, belajar dan berekreasi**;

- (vii) Membangunkan skim dan jenis **perumahan berkepadatan tinggi** berorientasikan transit (*transit-oriented development*) bagi mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian;
- (viii) Mewujudkan **rangkaian hijau** (*green network*) secara menyeluruh melalui penyediaan tanah lapang, kawasan rekreasi dan penanaman pokok di sepanjang jalan (**Rajah 7**);
- (ix) Menggunakan kaedah tenaga boleh diperbaharui (**renewable energy**) dan kecekapan tenaga dalam aktiviti pembangunan perumahan seperti pemasangan panel solar (*photovoltaic*) untuk lampu jalan dan lampu di tempat awam.
- (x) Menukar fungsi **lorong belakang konvensional** di kawasan perumahan teres dengan menjadikannya **sebagai laluan hijau** atau kawasan *courtyard* bagi tujuan rekreasi dan interaksi; dan

- (xi) Membangunkan kawasan **kebun persendirian** dan **kebun kejiranan** dalam skim perumahan bagi menggalakkan aktiviti berkebun serta bagi tujuan penghasilan makanan tempatan (*community-based food production*) (**rujuk Foto 6** dan **Rajah 8**).

### 7.3.3 Penerapan Ciri-Ciri Kejiranan Hijau dalam Reka Bentuk Bangunan

Prinsip dan ciri-ciri kejiranan hijau juga boleh diterapkan di dalam reka bentuk bangunan sebagaimana berikut:

- (i) Mereka bentuk bangunan kediaman berkonsepkan bangunan hijau (*green building*). Bagi tujuan ini, semua bangunan baru digalakkan untuk memenuhi keperluan dan mendapatkan sijil pengiktirafan Green Building Index (GBI) atau lain-lain sistem penarafan bangunan;



**Rajah 7: Contoh Susun Atur Kebun Kejiranan di dalam Skim Perumahan**



**Foto 6: Contoh Kebun Kejiranan di Skim Perumahan**



**Rajah 8:** Contoh Susun Atur Perumahan yang Memberi Penekanan kepada Penyediaan Rangkaian Hijau

- (ii) Membina **plot bangunan secara organik** (tidak rigid) dan berselang seli (staggered);
- (iii) Menggalakkan penggunaan **bumbung hijau** (*green roof*) melalui penanaman rumput atau jenis tanaman yang sesuai;
- (iv) Menggalakkan aktiviti menanam (**kebun mini**) dan taman persendirian di kawasan premis kediaman, sama ada di depan, tepi, belakang, beranda/balkoni atau dalam bentuk **taman atas bumbung**;
- (v) Menyediakan **sistem penuaian air hujan** (*rain water harvesting*) di setiap unit bangunan kediaman;
- (v) Mengguna landskap lembut seperti pokok pagar sebagai bahan bagi pembinaan pagar antara lot-lot rumah;
- (vii) Menggalakkan pemasangan dan penggunaan solar di unit kediaman (**Foto 7**);
- (viii) Mereka bentuk ruang dalaman bangunan berbentuk ‘courtyard’ bagi menggalakkan aktiviti rekreasi pasif di dalam kawasan kediaman; dan
- (ix) Menggalakkan penggunaan bahan binaan yang mudah serap air (*grasscrete*) di kawasan tempat letak kereta kediaman.

Perincian berkenaan dengan garis panduan umum, garis panduan khusus dan mekanisme pelaksanaan kejiranan hijau perlu merujuk kepada **Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau**, JPBD Semenanjung Malaysia, 2011 atau yang terkini dan **GBI Township Rating Tool**, GBI Sdn. Bhd., 2011 atau terkini.



**Foto 7:** Contoh Pemasangan Solar di Unit Kediaman Teres dan Berbilang Tingkat

## 7.4 Penerapan Konsep Kediaman Selamat

Kediaman selamat merupakan sebuah konsep yang memberi penekanan kepada pewujudan persekitaran perumahan yang selamat. Penerapan konsep ini adalah berasaskan kepada strategi, prinsip dan langkah-langkah **pencegahan jenayah melalui reka bentuk persekitaran (Crime Prevention Through Environmental Design – CPTED)** yang menjadi salah satu teras utama kepada pewujudan **bandar selamat**.

Strategi, prinsip-prinsip seperti **pengawasan asas (natural surveillance)**, **pengawalan akses semulajadi (natural access control)**, **kejelasan sempadan (territorial reinforcement)** dan **penyelenggaraan dan pengurusan (maintenance and management)** serta langkah-langkah CPTED boleh diaplikasikan di dalam susun atur pembangunan dan reka bentuk bangunan.

### 7.4.1 Penerapan Ciri-Ciri Kediaman Selamat dalam Susun Atur Perumahan

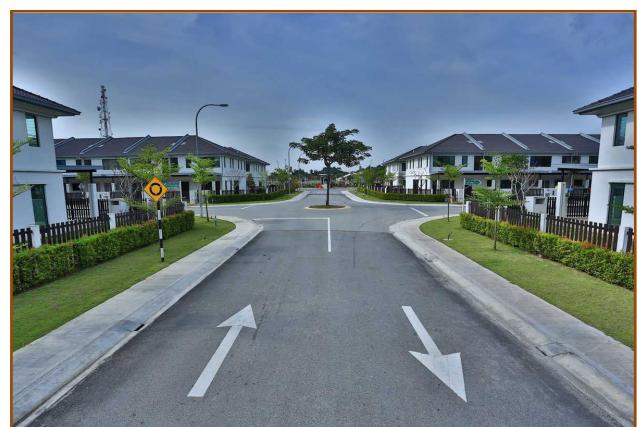
- (i) Menggalakkan pembangunan perumahan secara bercampur dengan aktiviti perniagaan dan lain-lain aktiviti yang boleh menarik tumpuan awam bagi mewujudkan suasana aktif dan sibuk (**Rajah 9**);
- (ii) Mengadakan aktiviti-aktiviti guna tanah tambahan seperti kawasan rekreasi, restoran dan pusat komuniti di kawasan unit kejiran dan sub kejiran;
- (iii) Mereka bentuk susun atur dan setiap unit kejiran atau sub kejiran dengan sempadan yang jelas;
- (iv) Mengelak penyediaan ruang terpinggir, terperangkap dan jalan mati (*entrapment stop*) di tempat letak kereta, laluan pejalan kaki, jalan mati atau lorong belakang;
- (v) Membentuk ruang pandangan yang jelas antara sempadan kawasan awam dengan sempadan kawasan persendirian melalui penyediaan landskap lembut dan landskap kejur yang sesuai, tidak terlalu tinggi dan mudah diselenggara.
- (vi) Menyediakan lokasi tempat awam dan taman rekreasi termasuk taman linear dalam jarak berjalan kaki dan mudah dilihat daripada pelbagai sudut unit kediaman (*intervisibility*) bagi tujuan meningkatkan daya tahan daripada kejadian jenayah;
- (vii) Memastikan laluan pejalan kaki menghadap bahagian hadapan premis bangunan bagi meningkatkan kebolehnampakan supaya pengawasan semula jadi dapat dibuat secara terus oleh orang awam;
- (viii) Menyediakan panjang ‘cul-de-sac’ maksimum 75 meter dan direka bentuk secara lurus;
- (ix) Menyedia jalan keluar masuk tidak melebihi dua (2) akses dan mengelakkan penyediaan jalan terus (*through road*) yang banyak



**Rajah 9: Ilustrasi Pembangunan Perumahan secara Bercampur dengan Aktiviti Guna Tanah Lain**

antara satu sub/unit kejiranan dengan sub/unit kejiranan yang lain;

- (x) Mengelak reka bentuk jalan/selekok tajam dan kecerunan yang mendadak;
- (xi) Mereka bentuk rangkaian jalan raya yang selamat dan dapat mengawal kelajuan melalui penyediaan '*traffic calming*' seperti garisan kuning, bonggol dan sebagainya (**Foto 8**) dan;
- (xii) Mereka bentuk tempat letak kereta yang dapat dilihat dari jalan dan bangunan yang dihuni, khususnya di kawasan perumahan berbilang tingkat.



**Foto 8: Penyediaan '*Traffic Calming*' Menggunakan Bulatan Pusing Keliling (*roundabout*) Kecil**

#### **7.4.2 Penerapan Ciri-Ciri Kediaman Selamat dalam Reka Bentuk Bangunan**

- (i) Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira faktor keselamatan (menyediakan ruang terbuka dan tidak tersorok) bagi mengelakkan wujudnya tempat yang berpotensi untuk penjenayah berselindung;
- (ii) Menggalakkan penyediaan anjung atau beranda/balkoni dalam reka bentuk unit rumah sesebuah, berkembar dan teres bagi tujuan meningkatkan pengawasan (*surveillance*) penghuni ke kawasan luar;
- (iii) Sempadan hadapan rumah (pagar/dinding) disediakan dengan tidak menghalang pandangan ke ruang awam dan mempunyai kadar kebolehnampakan (*permeability*) yang tinggi;
- (iv) Reka bentuk anjung kereta bagi kediaman 2 tingkat dan ke atas perlu tidak melebihi 10 kaki daripada garisan bangunan;
- (v) Reka bentuk dan struktur tangga kecemasan atau tangga ke tempat letak kereta dalam bangunan dapat dilihat dengan jelas dari luar dan dalam bangunan; dan
- (vi) Pintu dan dinding lif digalakkan menggunakan jenis lutsinar.

Perincian lanjut berkenaan dengan prinsip, komponen dan garis panduan reka bentuk bandar selamat perlu merujuk kepada **Panduan Pelaksanaan Pencegahan Jenayah Melalui Reka Bentuk Persekutuan (CPTED)**, JPBD Semenanjung Malaysia, 2011 atau terkini.

#### **7.5 Kawalan Pemajuan Perumahan**

##### **7.5.1 Kawalan Am Kelulusan Pemajuan Perumahan**

- (i) Pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) perlu memastikan kelulusan pembangunan perumahan (kebenaran merancang) diberikan kepada **tapak-tapak yang telah dizonkan sebagai perumahan** di dalam rancangan tempatan.
- (ii) Bagi tapak yang dizonkan sebagai **kawasan perdagangan bercampur** khususnya di kawasan perdagangan pusat (CBD) dan kawasan perancangan pusat (CPA), kebenaran merancang untuk dibangunkan sebagai perumahan perlu tertakluk kepada **Jadual Kelas Kegunaan Tanah** di dalam rancangan tempatan serta terhad kepada pembangunan yang berkonsepkan **bandar padat** (*compact city*) dan **pembangunan bercampur** (*mixed use development*) secara menegak (*vertical*).
- (iii) Bagi tapak yang dizonkan sebagai **perindustrian** (zon industri jenis ringan dan industri khas), kebenaran merancang petempatan

hanya terhad kepada **perumahan pekerja kilang** dan **asrama pekerja** (rujuk *Garis Panduan Perancangan Perumahan Pekerja Kilang, JPBD Semenanjung Malaysia, 1997* atau yang terkini dan ‘*Guidelines for the Siting and Zoning of Industrial and Residential Areas*’, Jabatan Alam Sekitar, 2012 atau yang terkini).

- (iv) **Pembangunan perumahan bercampur berkepadatan tinggi perlu digalakkan** di kawasan **pembangunan berorientasi transit (TOD area)** dan **kawasan-kawasan zon perancangan transit** (lingkungan 400 meter dari stesen transit) seperti stesen transit rel laju (MRT), stesen transit rel ringan (LRT), monorel, komuter KTM dan terminal pengangkutan awam utama.

#### **7.5.2 Kawalan Unit Perdagangan dan Perindustrian dalam Pemajuan Perumahan**

- (i) **Aktiviti perdagangan** dalam bentuk kedai pejabat atau rumah kedai teres dan lot-lot perdagangan **boleh dibenarkan di dalam pemajuan atau kawasan yang dizonkan sebagai perumahan**, tertakluk kepada jumlah unit perdagangan yang dibenarkan berdasarkan **nisbah maksimum 1 unit kedai bagi setiap 20 unit rumah**.
- (ii) Bagi kawasan yang dizonkan sebagai **kawasan pembangunan bercampur (mixed development)**,

jumlah unit atau jumlah luas lantai aktiviti perdagangan dalam bentuk lot-lot perdagangan boleh dibenarkan melebihi kadar 5 peratus daripada jumlah keseluruhan unit atau luas lantai pembangunan perumahan (tertakluk kepada kadar keluasan luas lantai kasar maksimum perdagangan **tidak melebihi 30 peratus** daripada jumlah keseluruhan luas lantai perumahan).

- (ii) **Aktiviti perindustrian** (lot industri, bengkel dan gudang) **tidak dibenarkan** di dalam pemajuan perumahan bertanah, perumahan berbilang tingkat dan pembangunan perumahan secara bercampur.

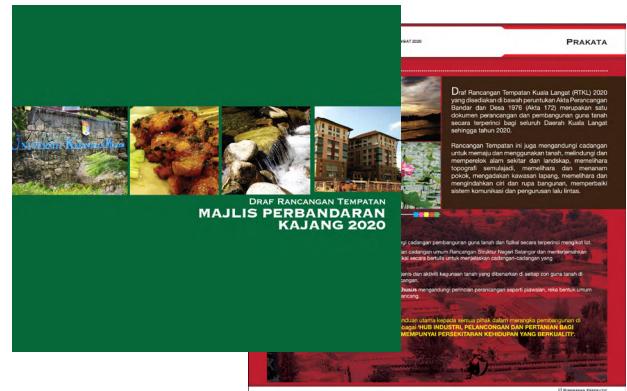
#### **7.5.3 Kawalan Kelulusan Pemajuan Perumahan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi**

- (i) Pemajuan perumahan **TIDAK DIBENARKAN** di kawasan - kawasan dengan ketinggian dan kelas-kelas berikut:
  - (a) Kawasan tanah tinggi (300 meter – 1,000 meter) dan gunung (>1,000 meter) di dalam Kelas I.
  - (b) Kawasan tanah tinggi (300 meter – 1,000 meter) dan gunung (>1,000 meter) di dalam Kelas II.
  - (c) Kawasan tanah tinggi (300 meter – 1,000 meter) dan gunung (>1,000 meter) di dalam Kelas III.

- (d) Kawasan tanah rendah (<150 meter), kawasan tanah bukit (150 meter - 300 meter), kawasan tanah tinggi (300 meter - 1,000 meter) dan kawasan gunung (>1,000 meter) di dalam Kelas IV.
- (ii) Pembangunan hanya boleh dibenarkan kepada aktiviti perumahan berkepadatan rendah dan sederhana (<40 unit/ekar) di kawasan tanah rendah (<150 meter) dan kawasan tanah bukit (150-300 meter) di dalam Kelas III manakala perumahan berkepadatan tinggi (40-80 unit/ekar) hanya dibenarkan di kawasan tanah rendah (<150 meter) dan kawasan tanah bukit (150-300 meter) di dalam Kelas II. (*Rujuk Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, JPBD Semenanjung Malaysia, 2009 atau garis panduan yang terkini*). (Rujuk **Foto 9** dan **Foto 10**).



**Foto 9:** Pembangunan di Kawasan Perumahan di Kawasan Lereng Bukit hendaklah dikawal bagi Mengelakkan Kejadian Bencana



**Foto 10:** Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi dan Lereng Bukit hendaklah Mematuhi Keperluan-Keperluan yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan

#### 7.5.4 Peruntukan Rumah Kos Rendah Dalam Pemajuan Perumahan

- (i) Teras 1 Dasar Perumahan Negara (DRN) telah menggariskan dasar berkaitan peruntukan rumah kos rendah (DRN 1.3) iaitu 'Kerajaan Negeri diberi fleksibiliti dalam penentuan kuota rumah kos rendah (RKR) yang perlu dibina dalam projek pemajuan bercampur mengikut kesesuaian lokasi dan permintaan'.
- (ii) Bagi tujuan pengawalan perancangan, sejumlah unit rumah kos rendah berdasarkan penetapan dasar atau kuota rumah kos rendah yang ditetapkan oleh PBN perlu disediakan oleh pihak pemaju berdasarkan kadar-kadar keluasan tanah dan jumlah unit pembangunan perumahan sebagaimana berikut:
  - (a) Pemajuan perumahan bertanah berkeluasan melebihi 5 ekar; dan
  - (b) Pemajuan perumahan berbilang tingkat berkeluasan melebihi 3 ekar atau melebihi 250 unit.
- (iii) Rumah kos rendah perlu ditempatkan di lokasi yang sesuai khususnya di kawasan berhampiran stesen transit dan kawasan yang mempunyai akses rangkaian pengangkutan awam.

#### 7.5.5 Keperluan-Keperluan Lain

Sebarang kelulusan pemajuan perumahan (permohonan kebenaran merancang) perlu mengambil kira keperluan-keperluan lain seperti berikut:

- (i) Strategi, dasar-dasar yang ditetapkan di dalam rancangan pemajuan (RFN Kedua, RSN, RT dan RKK), dasar-dasar di dalam Dasar Perbandaran Negara, Rancangan Malaysia Lima Tahun yang sedang berkuatkuasa, garis panduan perancangan yang telah diterima pakai dan sebagainya;
- (ii) Arahan-arahan yang diberikan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri;
- (iii) Peruntukan-peruntukan Akta Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam 2007 (Akta 672);
- (iv) Menyediakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) beserta dengan analisis mengenai implikasi sosial (seksyen 21A dan seksyen 21A(1A), Akta 172) atau laporan yang seumpamanya yang diperuntukkan di bawah Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267);
- (v) Menyediakan Laporan Penilaian Kesan Alam Sekeliling (EIA) bagi cadangan pemajuan perumahan melebihi 50 hektar;

- (vi) Menyediakan Laporan Penilaian Kesan Trafik (TIA) bagi saiz atau intensiti pembangunan tertentu;
- (vii) Menyediakan lain-lain kajian atau laporan seperti kajian pengurusan air larian, kajian sistem pembetungan, kajian geoteknik dan sebagainya yang ditetapkan oleh pihak berkuasa berkenaan; dan
- (viii) Bagi cadangan pemajuan perumahan melebihi 10,000 penduduk atau melebihi 100 hektar, PBPT (melalui Jawatankuasa Perancang Negeri) perlu meminta nasihat daripada Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) sebelum permohonan kebenaran merancang dipertimbangkan.

## 7.6 Kawalan dan Panduan Umum Perancangan Tapak

Sebelum sesuatu pemajuan perumahan dipohon atau diberi kelulusan, terdapat beberapa aspek perancangan seperti kesesuaian tapak, aksesibiliti, pemeliharaan topografi, orientasi dan sebagainya yang perlu diambil kira oleh PBPT dan dipatuhi oleh pemaju. Kawalan perancangan tapak adalah penting bagi memastikan perumahan dibangunkan secara terancang dan tidak memberi kesan negatif kepada alam sekitar dan kesejahteraan sosial setempat.

### 7.6.1 Kesesuaian Tapak

- (i) Pembangunan perumahan **tidak dibenarkan di kawasan berisiko bencana alam dan kawasan sensitif alam sekitar** seperti kawasan banjir, lembah, kawasan paya (*wetland*), kawasan tanah runtuh, tanah lombong yang tidak stabil dan kawasan-kawasan yang telah disahkan sebagai kawasan tidak selamat berdasarkan kajian siasatan tanah oleh jurutera bertauliah.
- (ii) Kawasan perumahan perlu dibangunkan dengan jarak dan penyediaan **zon penampang** yang sesuai (berpandukan kepada piawaian yang ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar) **dari pada kawasan perindustrian** atau kawasan-kawasan lain yang mempunyai unsur-unsur pencemaran (*rujuk ‘Guidelines for the Siting and Zoning of Industrial and Residential Areas’ Jabatan Alam Sekitar, 2012*).

### 7.6.2 Aksesibiliti

Pembangunan perumahan perlu mempunyai aksesibiliti yang tinggi dengan mengikut hierarki jalan dan kesinambungan dengan jalan-jalan di sekitar guna tanah yang lain atau dihubungkan dengan sistem transit seperti laluan keretapi/komuter KTM, sistem transit ringan (LRT), sistem transit laju (MRT), laluan monorel dan sebagainya.

### 7.6.3 Pemeliharaan Topografi dan Alam Semulajadi

- (i) Sebarang pemajuan perumahan perlu mengekal dan memelihara topografi asal tanah dengan memastikan pemotongan bukit hanya dilaksanakan pada kadar yang minimum.
- (ii) Amalan pemotongan bukit bagi tujuan meratakan permukaan keseluruhan tapak pembangunan adalah tidak dibenarkan.
- (iii) Pemajuan perumahan perlu mengekalkan elemen-elemen semula jadi yang wujud di atas tapak seperti sungai, tasik, pokok-pokok yang melebihi lilitan 0.8 meter (seksyen 35H, Akta 172) dan sebagainya.
- (iv) PBPT perlu memastikan supaya pihak pemaju menyediakan **pelan analisis tapak, pelan kecerunan, pelan inventori pokok sedia ada** dan sebagainya dengan skala yang bersesuaian.

- (v) Semasa penyediaan pelan susun atur, pemaju perlu memperuntukkan langkah-langkah bagi melindungi dan memperelok alam sekitar dari segi fizikal, memelihara topografi semula jadi, memperelok landskap serta memelihara dan menanam pokok di kawasan pemajuan selaras dengan peruntukan subseksyen 21B(1) Akta 172.
- (vi) Penyusunan komponen perumahan hendaklah mengikut kecerunan asal semula jadi tanah dan topografi tapak. (*Rujuk Rajah 10*).

### 7.6.4 Orientasi

- (i) Penyediaan susun atur pembangunan dan orientasi binaan bangunan rumah perlu disesuaikan dengan arah naik turun matahari, laluan angin serta kewujudan vista semula jadi.
- (ii) Bagi tapak yang mempunyai sungai, saliran dan badan air semulajadi, perlu dipastikan susun atur dan bangunan kediaman menghadap ke kawasan tersebut (**Rajah 10**) (*Rujuk Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai, JPS (t.t.)*).
- (iii) Pembangunan perumahan tidak digalakkan menghadap ke kawasan-kawasan tidak menarik seperti loji pembetungan, kolam oksidasi, tempat pelupusan sampah dan sebagainya.



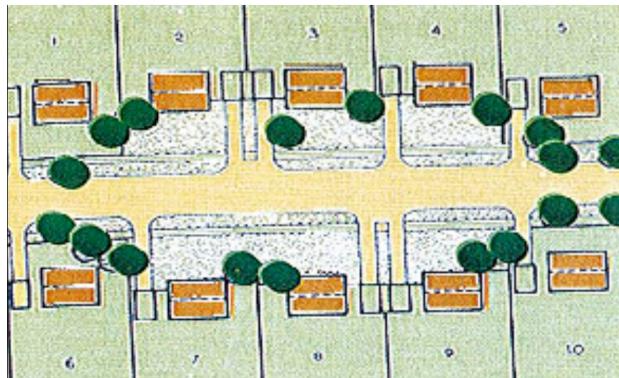
**Rajah 10: Gambaran Susun Atur Perumahan yang Mengambil Kira Kewujudan Sungai dan Badan Air Semulajadi**

## 7.7 Perancangan Sistem Jalan Raya dan Perhubungan di Kawasan Perumahan

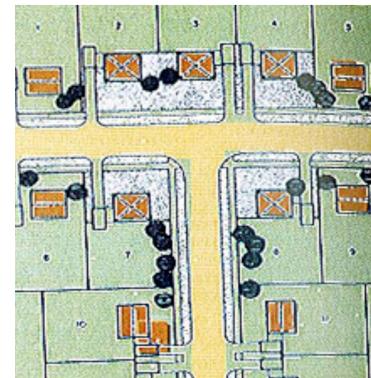
### 7.7.1 Sistem dan Reka Bentuk Jalan Raya

Sistem dan reka bentuk jalan raya di kawasan perumahan perlu dirancang mengikut tiga (3) hierarki utama sebagaimana ditetapkan di dalam Arahan Teknik Jalan (JKR, 1986) iaitu **jalan pengumpul utama, jalan pengumpul kecil dan jalan tempatan**. Secara umum, perancangan dan pembinaan jalan raya perlu mengambilkira aspek-aspek berikut:

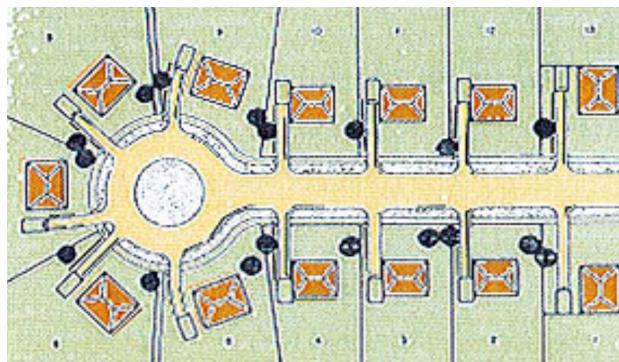
- (i) Jalan keluar/masuk utama yang menghubungkan sistem jalan luaran dengan jalan dalaman hendaklah dalam bentuk '*dual carriageway*' dengan bilangan lorong sama ada 4 lorong-2 hala atau 6 lorong-2 hala bergantung kepada kapasiti trafik;
- (ii) Persimpangan di antara jalan keluar/masuk dengan jalan luaran hendaklah direka bentuk dengan mengambil kira jumlah kenderaan yang terdapat di jalan luaran dan jumlah kenderaan yang akan dihasilkan oleh perumahan yang dibina;
- (iii) Pembinaan jalan raya di kawasan berbukit perlu dirancang mengikut garisan kontur;
- (iv) Jalan-jalan kecil perlulah bertemu jalan utama (jalan pengumpulan utama atau jalan pengumpul kecil) pada sudut 90 darjah; dan
- (v) Reka bentuk jalan pengumpul dan jalan tempatan boleh dirancang dalam pelbagai alternatif reka bentuk seperti dalam bentuk '*linear*', persimpangan T, '*loop*', '*curvilinear*', '*loop*' bertaman dan sebagainya (**Rajah 11**).



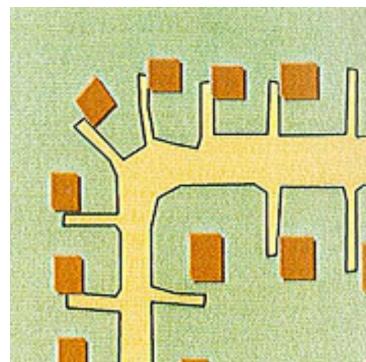
Bentuk Linear



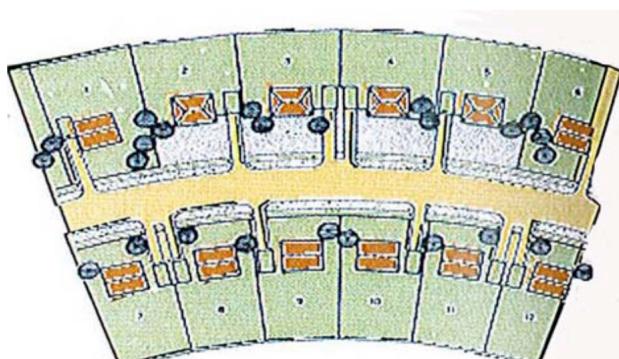
Bentuk Persimpangan T



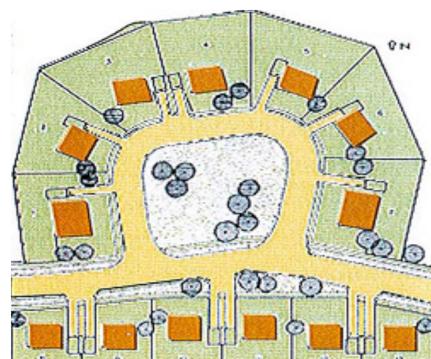
Bentuk Cul-de-Sac



Bentuk Loop



Bentuk Curvilinear



Bentuk Loop Bertaman

Rajah 11: Contoh-Contoh Reka Bentuk Jalan di Kawasan Perumahan

### 7.7.2 Penerapan Pendekatan ‘**New Urbanism**’ dalam Perancangan Hierarki dan Reka Bentuk Jalan Raya

Selain membangunkan jalan raya mengikut hierarki dan reka bentuk konvensional, pendekatan ‘**New Urbanism**’ perlu diterapkan dalam perancangan jalan raya di kawasan-kawasan perumahan bagi mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian, menjadikan pengangkutan awam sebagai mod untuk pergerakan serta menggalakkan budaya berjalan kaki. Langkah-langkah yang boleh diperkenalkan adalah seperti berikut:

- (i) **Mengecilkan saiz kelebaran turapan permukaan jalan** khususnya di jalan pengumpul kecil dan jalan tempatan bagi memperuntukkan ruang yang lebih besar kepada **pembinaan laluan pejalan kaki dan laluan berbasikal**; dan
- (ii) **Mengguna bahan binaan lain selain daripada bitumen** dalam membina permukaan jalan bagi menarik penduduk menggunakan laluan tersebut sebagai ruang berjalan kaki dan berbasikal.

### 7.7.3 Penyediaan Lorong Basikal dan Lorong Pejalan Kaki

Selaras dengan usaha bagi menerapkan konsep kejiranan hijau dan menggalakkan ‘**walkable community**’ di dalam kawasan perumahan serta bagi menggalakkan aktiviti rekreasi di kalangan penduduk,

**laluan khas basikal dan pejalan kaki secara berkongsi** perlu disediakan secara lebih menyeluruh **di atas rizab jalan pengumpul utama, jalan pengumpul kecil dan jalan tempatan**.

Laluan ini perlu dirancang supaya ia dapat berhubung dengan komponen-komponen kemudahan masyarakat, kemudahan pendidikan, tanah-tanah lapang dan kawasan rekreasi, kemudahan keagamaan, kawasan kedai kejiran dan sebagainya.

Aspek-aspek utama yang perlu diambil kira dalam penyediaan lorong basikal dan lorong pejalan kaki adalah seperti berikut:

- (i) Mengasingkan laluan kenderaan dengan laluan basikal dan pejalan kaki dengan penghadang landskap (tanaman renek), pagar atau rel penghadang, ‘*bollard*’, ‘*kerb*’ dan sebagainya bagi tujuan keselamatan dan meminimumkan kejadian jenayah.
- (ii) Kelebaran minimum lorong pejalan kaki dan basikal adalah **1.5 meter (5')** bagi membolehkan 2 orang berjalan dan berbasikal secara seiring.
- (iii) Kawasan sepanjang laluan pejalan kaki dan basikal perlu ditanam dengan pokok teduhan dan dilandskapkan dengan pokok-pokok renek dan ‘*hardscape*’ yang sesuai.

#### 7.7.4 Perancangan Pengangkutan Awam dan Sistem Transit

- (i) Bagi kawasan perumahan berskala besar, kemudahan untuk pengangkutan awam seperti rizab stesen bas serta hentian bas dan hentian teksi perlu disediakan dan dirancang di peringkat awal pembangunan.
- (ii) Bagi kawasan perumahan berkepadatan tinggi dan kawasan pembangunan perumahan bercampur, laluan dan stesen bagi sistem pengangkutan transit seperti MRT, LRT, monorel dan komuter perlu disediakan oleh pihak berkuasa berkenaan.

#### 7.8 Penyediaan Kemudahan Masyarakat

Kemudahan-kemudahan masyarakat yang meliputi kemudahan kesihatan, pendidikan, keselamatan, dewan orang ramai, perpustakaan awam dan kebajikan perlu disediakan secukupnya dengan **keluasan tertentu** berpandukan kepada **piawaian tadahan penduduk** sesebuah kawasan perumahan (*rujuk Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat, JPBD Semenanjung Malaysia, 2013 atau yang terkini*) juga (*rujuk Lampiran 2a dan 2b*).

#### 7.9 Penyediaan Rumah Ibadat Selain Islam

Kemudahan **rumah ibadat Islam** yang meliputi masjid dan surau serta kemudahan **tempat keagamaan selain Islam** yang meliputi tokong, kuil, gereja dan gurdwara perlu disediakan dengan **keluasan tertentu** berpandukan kepada **piawaian tadahan penduduk** sesebuah kawasan perumahan. (*rujuk Foto 11 dan Foto 12* juga (*rujuk Lampiran 3*).



**Foto 11: Contoh Kemudahan Beribadat**



**Foto 12: Contoh Kemudahan Rumah Beribadat Selain Islam**

### 7.10 Penyediaan Tanah Perkuburan

Penyediaan tanah perkuburan yang meliputi perkuburan Islam, Cina, Hindu, Kristian dan Sikh perlu disediakan dengan **keluasan tertentu** berpandukan kepada **piawaian tadahan penduduk** sesebuah kawasan perumahan. (Rujuk **Foto 13** dan **Lampiran 4**).



**Foto 13: Contoh Kawasan Perkuburan Islam**

### 7.11 Penyediaan Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti

- (i) **Loji Pengolahan Kumbahan** - Skim perumahan **melebihi 30 unit kediaman** perlu menyediakan loji pengolahan kumbahan. Reka bentuk dan kelas-kelas loji rawatan, penyediaan zon penampang dan keperluan-keperluan lain perlu menepati Kaedah dan Garis Panduan terperinci berkenaan penyediaan dan perancangan kemudahan utiliti yang diterbitkan oleh Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN), termasuk:
- a) Garis Panduan Industri Pembetungan Malaysia, Jilid II (Prosedur Kerja-kerja Pembetungan) Edisi Khas 2014.
  - b) Spesifikasi Teknikal untuk Sistem Rawatan Kumbahan bagi Produk Loji Paket (Edisi Semakan Mac 2013); dan
  - c) *Uniform Technical Guidelines for Water Reticulation Plumbing, Water Services Industry (Planning, Design and Construction of Sewerage System and Septic tank) Rules 2013.*

- (ii) **Kolam Takungan (Detention Pond)** - perlu disediakan dengan **keluasan 5%** daripada keluasan tapak pembangunan. Reka bentuk kolam, pemilihan lokasi dan keperluan-keperluan lain perlu menepati Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) (*Jabatan Pengairan dan Saliran, 2002*). (Rujuk **Foto 14**)



**Foto 14:** Contoh Loji Pengolahan Kumbahan

- (iii) **Tapak Pencawang Elektrik**  
– Penyediaan bekalan elektrik di kawasan perumahan perlu mengikut keperluan dan permintaan semasa dan masa hadapan. Keperluan penyediaan pencawang elektrik terbahagi kepada empat kategori (berdasarkan fungsi dan jumlah kapasiti) iaitu pencawang masuk utama (PMU), pencawang pembahagian utama (PPU), stesen suis utama (SSU) dan pencawang elektrik (PE). Perancangan Tapak dan segala aspek berkaitan bekalan elektrik perlu merujuk kepada "*Electricity Supply Application Handbook, Third Edition, Nov 2011*" dan Buku Panduan Piawai Reka Bentuk Pencawang Elektrik, 2011 atau terkini terbitan Tenaga Nasional Berhad (TNB).

- (iv) **Laluan Kemudahan Utiliti (Service Protocol)** – perlu digalakkan dalam skim perumahan bagi menempatkan utiliti-utiliti seperti kabel elektrik, komunikasi (termasuk jalur lebar internet), paip air, paip gas, laluan perparitan, saliran, pembetungan dan penempatan bagi talian lampu awam, pondok telefon dan sebagainya. Lebar minimum laluan utiliti adalah 3 meter.

Perincian kepada keperluan penyediaan laluan kemudahan utiliti sama ada dalam bentuk **koridor khas kemudahan utiliti bersepadu** atau di **dalam rizab jalan (R.O.W)** digariskan di dalam **Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti, JPBD Semenanjung Malaysia (2012 atau terkini)**.

## 7.12 Penyediaan Tanah Lapang dan Kawasan Rekreasi

Penyediaan tanah lapang dan kawasan rekreasi di kawasan skim perumahan perlu dipertingkatkan bagi menggalakkan penduduk menjalankan aktiviti rekreasi, memupuk interaksi sosial serta bagi mencapai pelaksanaan konsep kejiranan hijau. Terdapat beberapa aspek penting yang perlu diambil kira dalam perancangan tanah lapang awam dan kawasan rekreasi di kawasan perumahan sebagaimana berikut (rujuk **Lampiran 5**):

- (i) Tanah lapang awam dan kawasan rekreasi di kawasan skim perumahan perlu disediakan

berdasarkan hierarki, keluasan, saiz tadahan penduduk dan fungsi seperti di **Jadual 1.**

- (ii) Sebahagian dari keluasan tanah lapang berfungsi yang diperuntukkan di kawasan pembangunan bertanah atau di kawasan perumahan bercampur perlu **dikelompokkan** (*centralised*) disatu kawasansama ada di tengah-tengah tapak pembangunan atau di lokasi yang sesuai. Selebihnya perlu diagih-agihkan (*dispersed*) mengikut kepadatan penduduk dan keluasan setiap kawasan unit kejiranan atau sub-kejiranan dalam tapak pembangunan.
- (iii) Bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat, pembinaan taman atas bumbung (*rooftop garden*) atau taman di dalam bangunan adalah digalakkan (*Rujuk Garis Panduan Perancangan Taman atas Bumbung, JPBD Semenanjung Malaysia (2012 atau terkini)*).

### **7.13 Aktiviti Landskap dan Penanaman Pokok di Kawasan Perumahan**

Kawasan perumahan perlu dilandskapkan untuk tujuan pengindahan, bagi mewujudkan suasana indah, selesa dan harmoni serta bagi tujuan mengawal pencemaran. Selain daripada aktiviti penanaman pokok di sepanjang jalan, aktiviti landskap juga perlu ditumpukan kepada reka bentuk kemudahan rekreasi, penyediaan struktur landskap kejur dan ruang kawasan aktiviti yang bersesuaian.

Terdapat beberapa aspek yang perlu diambil kira dalam aktiviti landskap di kawasan perumahan sebagaimana berikut:

- (i) Keperluan umum ruang landskap di kawasan perumahan adalah seperti berikut:
  - (a) Minimum 3 meter lebar di sepanjang jalan perlu disediakan untuk kawasan penanaman pokok (1.5 meter) dan ruang pejalan kaki / berbasikal (1.5 meter); dan
  - (b) Jaluran hijau (*green linkages*) perlu disediakan untuk menghubungkan kawasan perumahan dengan kawasan kemudahan awam. Kawasan ini perlu dipisahkan daripada laluan kenderaan, di mana hanya pengguna basikal dan pejalan kaki dibenarkan.
- (ii) Penanaman pokok-pokok teduhan dan renek perlulah bersesuaian dengan tema sesebuah kawasan perumahan. Bagi menonjolkan identiti, disyorkan penanaman satu jenis pokok di kawasan pintu masuk utama dan di sepanjang jalan utama.
- (iii) Pemilihan pokok perlulah dari spesis yang tahan lasak, tidak merbahaya serta mudah dan murah diselenggara.
- (iv) Penanaman pokok dari spesis palma hanya digalakkan di ruang tanaman yang bersaiz kecil.

- (v) Tanaman pagaran (*hedges*) disyorkan sebagai alternatif pagar rumah.
- (vi) Tanaman di kawasan permainan kanak-kanak perlulah dari jenis tanaman yang tidak mudah patah, tidak berduri dan tidak mempunyai bunga, buah atau daun yang beracun.
- (vii) Tanaman '*edible landscape*' digalakkan di belakang unit rumah sebagai landskap dapur.
- (viii) Pokok-pokok di kawasan tepi jalan utama, jalan berhadapan rumah dan lain-lain kawasan perlu ditanam dalam jarak yang sesuai.

Perincian lanjut berkenaan dengan garis panduan perancangan landskap di kawasan perumahan dan kawasan-kawasan guna tanah lain, kaedah pengekalan dan pemeliharaan tanaman sedia ada, kaedah penyelenggaraan landskap lembut serta pemilihan spesis-spesis tanaman yang sesuai perlu merujuk kepada **Garis Panduan Landskap Negara Edisi 2**, Jabatan Landskap Negara (2008 atau terkini).

**Jadual 1: Hierarki dan Fungsi Tanah Lapang di Kawasan Perumahan**

Hierarki	Keluasan (Hektar)	Saiz Tadahan Penduduk	Fungsi
Taman Tempatan	8.0	12,000 – 50,000 orang	Kawasan rekreasi yang menampung beberapa unit kejiranan untuk aktiviti rekreasi, sukan dan kegiatan sosial penduduk setempat.
Taman Kejiranan	2.0	3,000 – 12,000 orang	Kawasan rekreasi di dalam sesebuah kawasan kejiranan untuk aktiviti rekreasi, sukan dan kegiatan sosial penduduk setempat.
Padang Permainan	0.6	1,000 – 3,000 orang	Kawasan rekreasi yang menampung keperluan 3 sub kejiranan untuk aktiviti rekreasi aktif dan sukan bagi kegunaan kanak-kanak, remaja dan orang dewasa.
Lot Permainan	0.2	300 – 1,000 orang	Kawasan rekreasi aktif di sesebuah kawasan sub-kejiranan untuk kanak-kanak peringkat umur persekolahan rendah.
Laman Rekreasi	0.1	< 300 orang	Kawasan rekreasi kecil yang menampung beberapa unit kediaman untuk aktiviti rekreasi pasif kanak-kanak bawah umur persekolahan dan interaksi sosial penduduk.

**Sumber: GPP Tanah Lapang dan Kawasan Rekreasi, Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan, 2015**

### 7.14 Penyediaan Kemudahan Berkonsep Reka Bentuk Sejagat

Pertimbangan kepada penyediaan kemudahan dan aksesibiliti untuk golongan OKU perlu diberi perhatian yang lebih serius di dalam perancangan susun atur dan reka bentuk bangunan perumahan melalui langkah-langkah berikut:

- (i) Melaksanakan konsep **reka bentuk sejagat (universal design)** dalam mereka bentuk persekitaran dan pelbagai kemudahan atau peralatan yang diperlukan dalam kawasan pembangunan perumahan yang dapat memenuhi keperluan semua golongan pada tahap maksimum. Perincian kepada prinsip-prinsip, garis panduan umum dan garis panduan khusus berkaitan dengan reka bentuk dan perletakan kemudahan sokongan serta kaedah peningkatan kemudahsampaian perlu merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (*Universal Design*), JPBD Semenanjung Malaysia (2011 atau terkini);
- (ii) Memastikan golongan OKU mempunyai aksesibiliti yang tinggi ke kawasan rekreasi, kawasan kemudahan masyarakat, kawasan rumah ibadat dan tempat keagamaan dan sebagainya melalui penyediaan laluan pejalan kaki dengan saiz dan reka bentuk permukaan yang sesuai;
- (iii) Memastikan ruang khas tempat letak kenderaan untuk OKU disediakan di kawasan-kawasan tumpuan awam;
- (iv) Menyediakan ‘ramp’, ‘guiding blocks’ dan ‘rel’ pemegang serta memasang ‘kerb’ yang sesuai bagi kegunaan pelbagai golongan OKU di kawasan lintasan pejalan kaki, laluan memasuki bangunan dan kawasan-kawasan lain yang sesuai; dan
- (v) Memastikan **rumah untuk golongan OKU** ditempatkan di aras bawah bangunan perumahan berbilang tingkat dengan piawaian penyediaan tertentu.

### 7.15 Penyediaan Tempat Letak Kenderaan

Penyediaan tempat letak kenderaan, khususnya di kawasan perumahan berbilang tingkat perlu mematuhi piawaian penyediaan sebagaimana di **Lampiran 6a**. Bagi penyediaan tempat letak kereta untuk golongan OKU, piawaian penyediaannya adalah seperti di **Lampiran 6b**.

Perincian kepada sistem keperluan dan reka bentuk penyediaan tempat letak kenderaan digariskan dalam Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan, JPBD Semenanjung Malaysia (2016).

## BAHAGIAN C: GARIS PANDUAN KHUSUS

### 8. GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis panduan khusus menggariskan tiga (3) aspek utama yang perlu diambil kira dalam perancangan dan pengawalan pembangunan perumahan. Ia meliputi hierarki dan piawaian jalan raya, piawaian terperinci bagi pembangunan perumahan bertanah dan piawaian terperinci bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat yang meliputi saiz tanah dan luas lantai, jalan dan lorong, anjakan, ketinggian bangunan dan keperluan-keperluan lain.

#### 8.1 Hierarki dan Piawaian Jalan Raya

Hierarki dan piawaian jalan raya konvensional yang ditetapkan oleh Jabatan Kerja Raya (Arahan Teknik Jalan, 1986) perlu disesuaikan dengan penerapan konsep kejiranan hijau bertujuan untuk memasukkan keperluan penyediaan laluan pejalan kaki dan sikal sebagaimana berikut:

##### 8.1.1 Jalan Pengumpul Utama

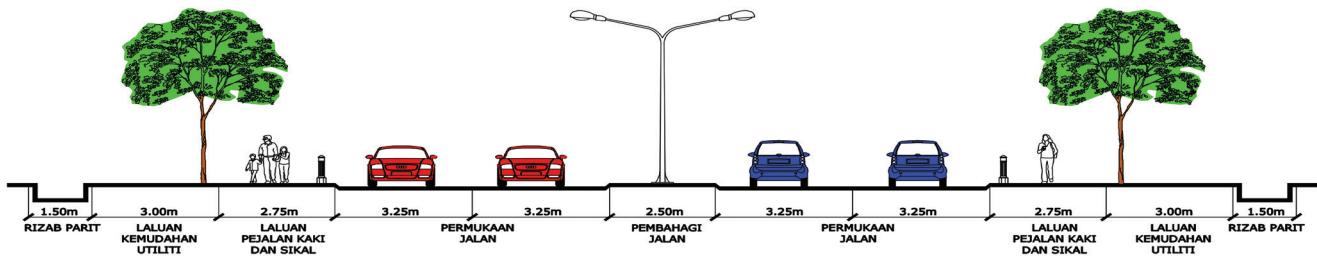
Jalan pengumpul merupakan hierarki jalan yang berfungsi untuk menyambungkan di antara unit-unit kediaman dengan kemudahan-kemudahan yang disediakan. Ia bersambung dengan jalan arteri (*arterial road*) yang terletak di luar kawasan perumahan.



**Foto 16: Contoh Jalan Pengumpul Utama**

Kelebaran rizab jalan pengumpul utama yang sesuai adalah **30.48 meter (100 kaki)** bagi menampung permukaan jalan 4 lorong (3.25 meter setiap lorong), penyediaan parit (*swale*) (1.50 meter di kiri dan kanan), laluan kemudahan utiliti (3.00 meter di kiri dan kanan), laluan pejalan kaki dan sikal serta ruang berlandskap (2.75 meter di kiri dan kanan) dan pembahagi jalan (*median*) selebar 2.50 meter (**Rajah 12**).

**Rajah 12: Keratan Rentas Rizab Jalan Pengumpul Utama**



**Sumber:** Disesuaikan daripada JKR (Arahan Teknik Jalan, 1986) dan JPBD (Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau, 2012).

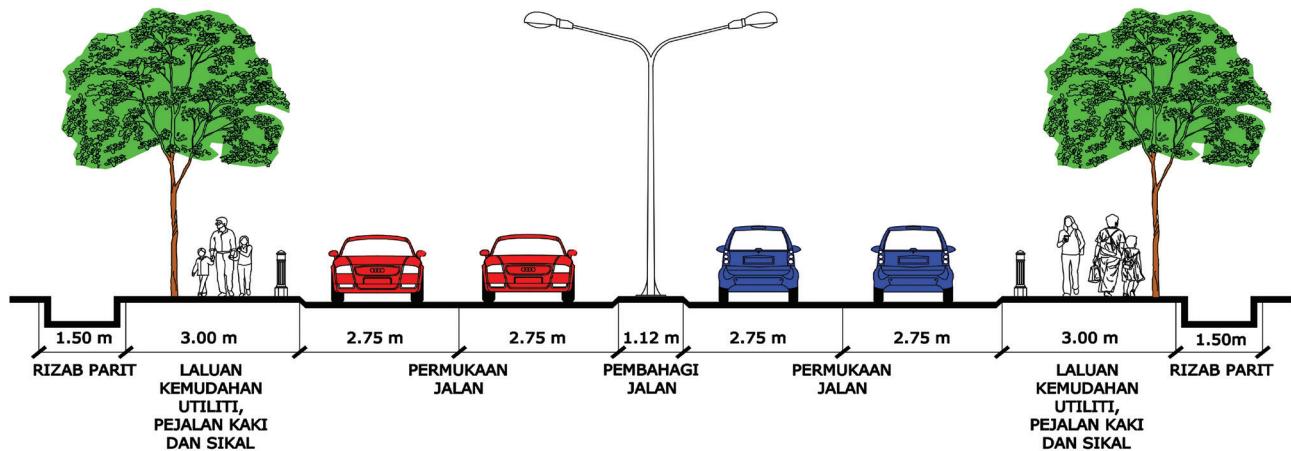
### 8.1.2 Jalan Pengumpul Kecil

Jalan pengumpul kecil merupakan jalan pertengahan yang menyambung jalan pengumpul utama dengan jalan-jalan tempatan (jalan perkhidmatan hadapan rumah). Ia boleh dirancang dalam bentuk lingkaran (*loop*) atau dalam bentuk lurus.

Kelebaran rizab jalan pengumpul kecil yang sesuai adalah **20.12 meter (66 kaki)** bagi menampung permukaan jalan 2 lorong (2.75 meter setiap lorong), penyediaan parit (*swale*) (1.50 meter di kiri dan kanan), laluan kemudahan utiliti, laluan pejalan kaki dan basikal serta ruang berlandskap (3.00 meter di kiri dan kanan) pembahagi jalan (*median*) selebar 1.12 meter (**Rajah 13**).



**Foto 17: Contoh Jalan Pengumpul Kecil**

**Rajah 13: Keratan Rentas Rizab Jalan Pengumpul Kecil**

Sumber: Disesuaikan daripada JKR (Arahan Teknik Jalan, 1986) dan JPBD (Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau, 2012).

### 8.1.3 Jalan Tempatan

Jalan tempatan merupakan jalan perkhidmatan bagi setiap unit kejiranan. Kelebaran rizab jalan tempatan yang sesuai adalah antara **12.19 meter – 15.24 meter (40 kaki – 50 kaki)** bagi menampung permukaan jalan 2 lorong (2.75 meter setiap lorong), penyediaan parit (*swale*) (1.00 meter di kiri dan kanan) dan laluan pejalan kaki dan sikal serta ruang berlandskap (3.75 meter di kiri dan kanan) (**Rajah 14**).

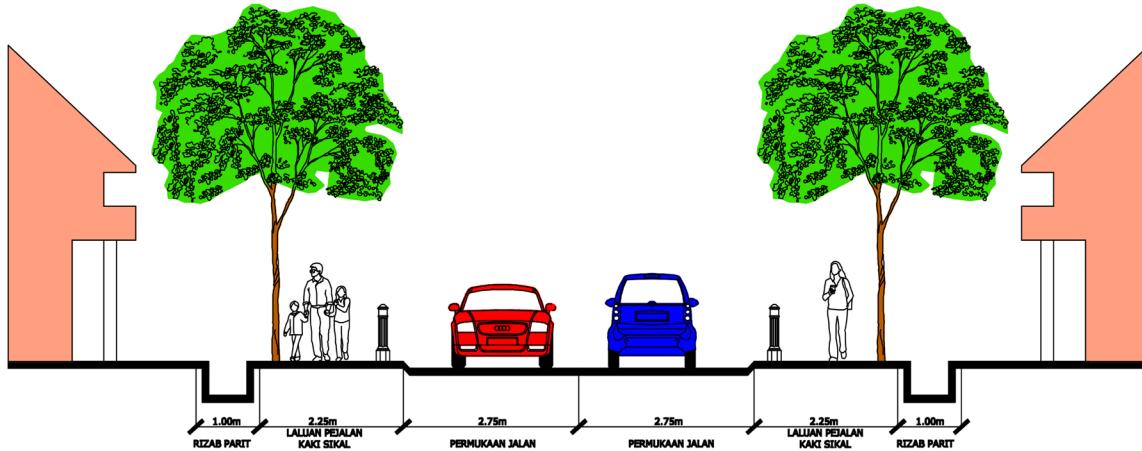


Foto 18: Contoh Jalan Tempatan



Foto 19: Contoh Persimpangan di Jalan Tempatan

Rajah 14: Keratan Rentas Rizab Jalan Tempatan



Nota : Bagi Jalan Tempatan bersaiz 12 meter (40 kaki), laluan jalan kaki dan sikal boleh dikecilkkan dengan kelebaran 2.75 meter di kiri dan kanan jalan (parit/swale masih 1.0 meter).

Bagi jalan mati atau *cul-de-sac*, ia juga berfungsi sebagai jalan tempatan bagi setiap unit kediaman (rujuk **Foto 19**). Kelebaran *cul-de-sac* yang sesuai adalah antara **12 meter – 15 meter (40 kaki – 50 kaki)** dengan panjang di antara 50 meter (170 kaki) hingga 150 meter (500 kaki) bergantung kepada jenis kediaman (rujuk **Rajah 15**).



Foto 19: Contoh Reka Bentuk 'cul-de-sac'



Rajah 15: Contoh reka bentuk ‘cul-de-sac’ dengan offset island di kawasan perumahan sesebuah, berkembar dan kluster

## 8.2 Piawaian Perancangan dan Bangunan Perumahan Bertanah

Perumahan bertanah meliputi **rumah kos teres rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana, rumah kluster, rumah berkembar dan rumah sesebuah**. Pembangunan perumahan ini perlu mematuhi piawaian berkaitan dengan saiz lot/luas tanah dan ruang lantai, jalan dan lorong, anjakan (*setback*), ketinggian bangunan dan aspek-aspek kawalan lain.

### 8.2.1 Saiz Lot dan Ruang Lantai

Piawaian saiz lot tanah dan ruang lantai bagi pelbagai jenis perumahan bertanah adalah seperti di **Jadual 2**.

**Jadual 2 : Piawaian Saiz Lot Tanah dan ruang Lantai Perumahan Bertanah**

ASPEK		PIAWAIAN
<b>A RUMAH TERES KOS RENDAH</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot / Luas Tanah (minimum)</li> </ul>	Satu tingkat : <b>6.1 m x 16.8 m (20' x 55')</b>	
	Dua tingkat : <b>4.3 m x 16.8 m (14' x 55')</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satu tingkat : <b>65.0 mp (700kp)</b></li> <li>• Luas ruang lantai bagi rumah teres kos rendah dua tingkat perlu disesuaikan dengan reka bentuk dalaman bangunan.</li> </ul>	
<b>B RUMAH TERES KOS SEDERHANA RENDAH</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot Tanah (minimum)</li> </ul>	Satu tingkat : <b>6.1 m x 18.3 m (20' x 60')</b>	
	Dua tingkat : <b>5.5 m x 16.8 m (18' x 55')</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satu tingkat : <b>69.7 mp (750kp)</b></li> <li>• Luas ruang lantai bagi rumah teres kos sederhana rendah dua tingkat perlu disesuaikan dengan reka bentuk dalaman bangunan.</li> </ul>	
<b>C RUMAH TERES KOS SEDERHANA</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot Tanah (minimum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satu dan satu 1/2 tingkat : <b>6.1 m x 19.8 m (20'x65')</b></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dua hingga tiga tingkat : <b>5.5 m x 19.8 m (18'x65')</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	Satu tingkat : <b>79.0 mp (850 kp)</b> * Luas ruang lantai bagi rumah kos sederhana satu 1/2 tingkat sehingga tiga tingkat perlu disesuaikan dengan reka bentuk dalaman bangunan.	

ASPEK	PIAWAIAN
<b>D RUMAH KLUSTER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot Tanah (minimum)</li> </ul>	<p>Satu tingkat : <b>12.2 m x 15.2 m</b></p> <p>Dua hingga tiga tingkat : <b>9.1 m x 16.8 m</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	<p>Satu tingkat : <b>83.6 mp (900 kp)</b></p> <p>* Luas ruang lantai bagi rumah kluster dua tingkat perlu disesuaikan dengan reka bentuk dalaman bangunan.</p>
<b>E RUMAH BERKEMBAR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot Tanah (minimum)</li> </ul>	<b>12.2 m x 19.8 m (40' x 65')</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	<b>Satu tingkat : 97.5 mp (1,050 kp)</b>
<b>F RUMAH SESEBUAH BIASA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot Tanah (minimum)</li> </ul>	<b>15.2 m x 22.9 m (50' x 75')</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	<b>Satu tingkat : 125.4 mp (1,350 kp)</b>
<b>G RUMAH SESEBUAH BERKONSEP `ZERO LOT BOUNDARY'</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz Lot Tanah (minimum)</li> </ul>	<b>13.7 m x 21.3 m (45' x 70')</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Ruang Lantai (minimum)</li> </ul>	<b>Satu tingkat : 92.9 mp (1,000 kp)</b>

### 8.2.2 Saiz Jalan Tempatan

Piawaian saiz jalan tempatan bagi pelbagai jenis perumahan bertanah adalah seperti di **Jadual 3**.

**Jadual 3 : Piawaian Saiz Jalan Perumahan Bertanah**

ASPEK	PIAWAIAN
• Rizab Jalan Tempatan (lebar minimum)	<p><b>12.2 m (40')</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Bagi jalan 12.2 meter (40 kaki), laluan pejalan kaki/sikal perlu disediakan selebar <b>2.75 meter</b> di bahagian kiri dan kanan jalan.</li> <li>** Galakan perlu diberikan kepada penyediaan rizab jalan tempatan selebar <b>15.2 meter (50 kaki)</b> bagi membolehkan pembinaan laluan pejalan kaki /sikal yang lebih besar selebar <b>3.75 m</b> di bahagian kiri dan kanan di hadapan rumah.</li> <li>*** Inisiatif ini boleh dilaksanakan dengan mengurangkan kelebaran permukaan jalan.</li> </ul>
• Panjang Jalan Mati (maksimum)	<b>150.0 m (500')</b>
• Saiz Hujung Jalan Mati (minimum)	<p>Alternatif 1 : <b>15.2 m x 15.2 m (50' x 50')</b></p> <p>Alternatif 2 : <b>12.2 m x 12.2 m (40' x 40')</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Alternatif ini kurang sesuai bagi rumah kluster, berkembar, sesebuah dan sesebuah berkonsep 'zero lot boundary'.</li> </ul>

### 8.2.3 Saiz Lorong

Piawaian saiz lorong meliputi lorong tepi, lorong belakang dan langkau api (*fire-break*) bagi rumah teres kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana adalah seperti di **Jadual 4**.

**Jadual 4 : Piawaian Saiz Lorong Perumahan Bertanah Jenis Teres**

ASPEK	PIAWAIAN
• Lorong Belakang (minimum)	Alternatif 1 : 6.1 m (20') – bagi bangunan yang tidak mempunyai anjakan belakang. * Lorong belakang boleh dibangunkan dalam bentuk ruang hijau.
	Alternatif 2 : 4.57 m (15') – perlu mempunyai anjakan belakang bangunan selebar 0.8 m (2.5') bagi kedua-dua bangunan.
• Lorong Tepi (minimum)	<b>6.1 m (20')</b>
• Langkau Api ( <i>Fire-break</i> ) (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak antara dinding bangunan bahagian tepi ke dinding bangunan yang lain. * ‘Property break’ tidak dibenarkan.

Nota: Penyediaan lorong belakang dan lorong tepi adalah tidak terpakai bagi rumah kluster, berkembar, sesebuah dan sesebuah ‘zero lot boundary’.



**Foto 20 : Contoh Lorong belakang yang dirancang dan dijadikan sebagai Laluan / Kawasan Lanskap**

### 8.2.4 Anjakan Bangunan

#### (i) Anjakan Bangunan Rumah Teres

Piawaian anjakan hadapan, anjakan tepi dan jarak antara belakang bangunan bagi rumah teres kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana adalah seperti di **Jadual 5**.

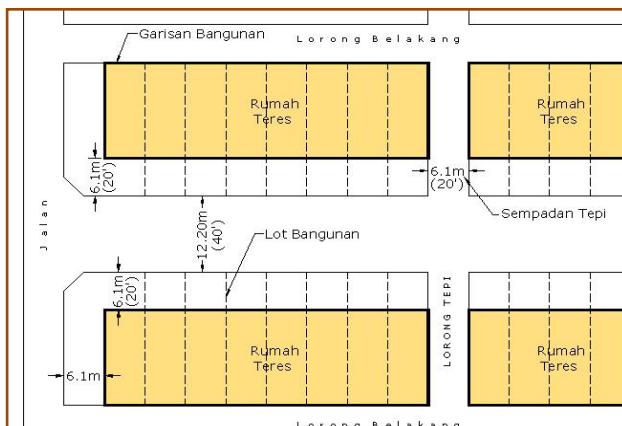
**Jadual 5:** Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Teres

ASPEK	PIAWAIAN
▪ Anjakan Hadapan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b>
▪ Anjakan Hadapan Antara Hujung Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	<b>3.05 m (10')</b>
▪ Anjakan tepi lot penjuru ( <i>corner-lot</i> ) (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak dari dinding bangunan bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi.
	<b>5.03 m (16.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi.
▪ Jarak Antara Belakang Bangunan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak antara dinding bangunan di bahagian belakang ke dinding bangunan yang lain.

**Nota :** Ukuran 1 kaki = 0.3048 m (1 m = 3.2808 kaki) / **Keluasan** 1 kaki<sup>2</sup> = 0.09290 m<sup>2</sup>

(1 m<sup>2</sup> = 10.7639 kaki<sup>2</sup>)

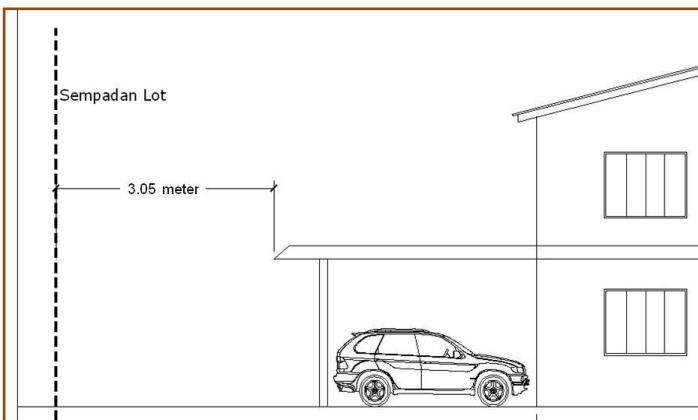
**Rajah 16 : Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Teres Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah**



**Anjakan hadapan dan tepi bangunan rumah teres kos rendah dan sederhana rendah dengan rizab jalan (6.1m)**

**Rajah 17 : Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Teres Kos Sederhana**

**Kelebaran lot dan jarak antara bangunan bagi rumah teres kos sederhana yang tidak mempunyai anjakan bangunan**



**Ukuran minimum anjakan hadapan (6.1m) dan anjakan bumbung letak kereta dengan sempadan lot (3m)**

## (ii) **Anjakan Bangunan Rumah Kluster**

Piawaian anjakan hadapan dan anjakan tepi bagi rumah kluster adalah seperti di Jadual 6.

**Jadual 6: Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Kluster**

ASPEK	PIAWAIAN
▪ Anjakan Hadapan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b>
▪ Anjakan Hadapan Antara Hujung Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	<b>3.05 m (10')</b>
▪ Anjakan tepi (minimum)	<b>3.05 m (10')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah. <b>2.0 m (6.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah.
▪ Anjakan tepi lot penjuru (corner-lot) (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak dari dinding bangunan bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi. <b>5.0 m (16.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi.

**Nota :** Ukuran 1 kaki = 0.3048 m (1 m = 3.2808 kaki) / Keluasan 1 kaki<sup>2</sup> = 0.09290 m<sup>2</sup>

### (iii) Anjakan Bangunan Rumah Berkembar dan Rumah Sesebuah

Piawaian anjakan hadapan dan anjakan tepi bagi rumah berkembar dan rumah sesebuah adalah seperti di **Jadual 7**.

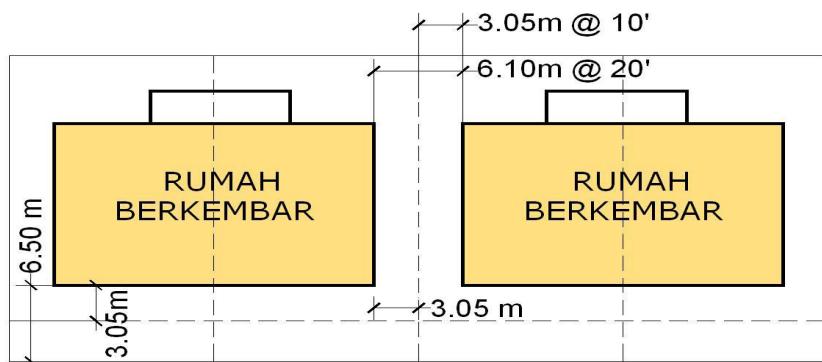
**Jadual 7: Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Berkembar dan Jenis Sesebuah**

ASPEK	PIAWAIAN
▪ Anjakan Hadapan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b>
▪ Anjakan Hadapan Antara Hujung Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	<b>3.05 m (10')</b>
▪ Anjakan tepi dan belakang (minimum)	<b>3.05 m (10')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah. <b>2.0 m (6.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah.
▪ Anjakan tepi lot penjuru (corner-lot) (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan rizab jalan tepi. <b>5.0 m (16.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi.
▪ Jarak Antara Bangunan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak antara dinding bangunan di bahagian tepi dan belakang ke dinding bangunan yang lain.

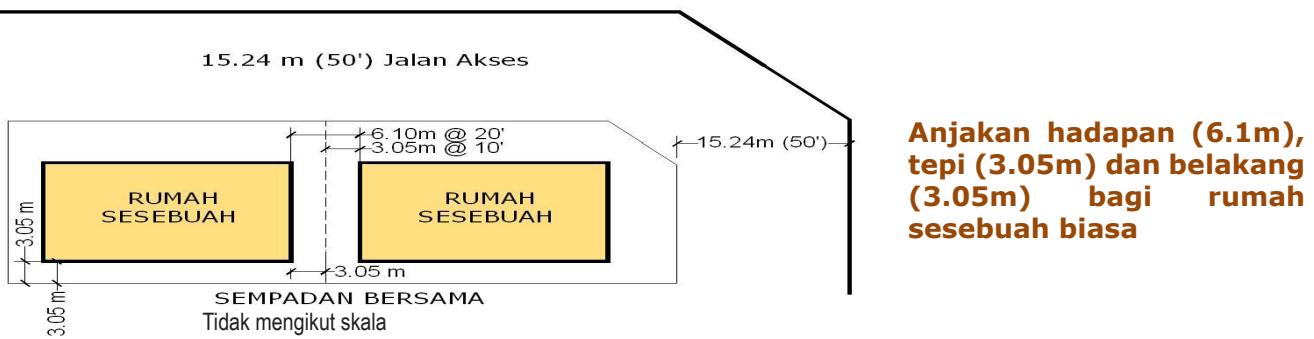
**Nota :** **Ukuran** 1 kaki = 0.3048 m (1 m = 3.2808 kaki) / **Keluasan** 1 kaki<sup>2</sup> = 0.09290 m<sup>2</sup>

(1 m<sup>2</sup> = 10.7639 kaki<sup>2</sup>)

**Rajah 18 : Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Berkembar**



Anjakan hadapan (6.1m),  
tepi (3.05m) dan belakang  
(3.05m) bagi rumah  
berkembar

**Rajah 19 : Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Sesebuah****Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Sesebuah Biasa****Foto 21: Contoh Kawasan Anjakan dan Reka Bentuk Rumah Sesebuah**

**(iv) Anjakan Bangunan Rumah Sesebuah ‘Zero Lot Boundary’**

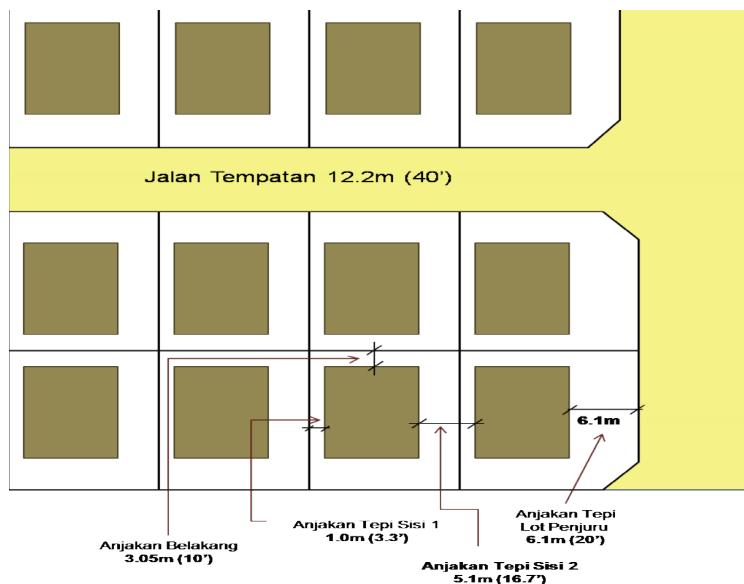
Piawaian anjakan anjakan hadapan, belakang dan anjakan tepi bagi rumah sesebuah ‘Zero Lot Boundary’ adalah seperti di **Jadual 8**.

**Jadual 8: Piawaian Anjakan Bangunan Perumahan Bertanah Jenis Sesebuah ‘Zero Lot Boundary’**

ASPEK	PIAWAIAN
▪ Anjakan Hadapan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b>
▪ Anjakan Hadapan Antara Hujung Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	<b>3.05 m (10')</b>
▪ Anjakan Belakang (minimum)	<b>3.05 m (10')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah. <b>2.0 m (6.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah.
▪ Anjakan Tepi Sisi 1 (Sisi Anjakan Pendek) (minimum)	<b>1.0 m (3.3')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah berjiran. * Penyediaan tingkap tidak dibenarkan di dinding bangunan Sisi 1. <b>0.5 m (1.7')</b> – Jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah berjiran Sisi 1 (sisi anjakan pendek).
▪ Anjakan tepi Sisi 2 (Sisi Anjakan Panjang) (minimum)	<b>5.1 m (16.7')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah berjiran. <b>4.0 m (13.2')</b> – Jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah berjiran Sisi 2 (sisi anjakan panjang).
▪ Anjakan tepi lot penjuru ( <i>corner-lot</i> ) (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan rizab jalan tepi. <b>5.0 m (16.5')</b> – Jarak dari hujung bumbung bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi.
▪ Jarak Antara Bangunan (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> – Jarak antara dinding bangunan di bahagian tepi dan belakang ke dinding bangunan yang lain.

**Nota :** **Ukuran** 1 kaki = 0.3048 m (1 m = 3.2808 kaki) / **Keluasan** 1 kaki<sup>2</sup> = 0.09290 m<sup>2</sup>  
 (1 m<sup>2</sup> = 10.7639 kaki<sup>2</sup>)

**Rajah 20 : Ilustrasi Piawaian Anjakan Rumah Sesebuah 'Konsep Zero Lot Boundary'**



Anjakan hadapan (6.1m), Tepi Sisi 1 (1.00m), Tepi Sisi 2 (5.09m) dan belakang (3.05m) bagi rumah sesebuah berkonsep 'Zero Lot Boundary'



**Foto 22: Contoh Kediaman Sesebuah Berkonsep 'Zero Lot Boundary'**

### 8.2.5 Ketinggian Bangunan

Piawaian ketinggian bangunan bagi semua jenis perumahan bertanah (termasuk rumah teres kos rendah dan kos sederhana rendah) adalah seperti di **Jadual 9**.

**Jadual 9: Piawaian Ketinggian Bangunan Perumahan Bertanah**

ASPEK	PIAWAIAN
Bilangan Tingkat (maksimum)	<p><b>3 tingkat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras jalan.</li> <li>** Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 18.29 meter (60 kaki).</li> </ul>



**Foto 23: Contoh Rumah Teres Kos Sederhana (3 Tingkat)**



**Foto 24: Contoh Rumah Teres Kos Sederhana Rendah (2 Tingkat)**

### 8.2.6 Keperluan-Keperluan Tambahan

Piawaian keperluan-keperluan tambahan bagi pembangunan perumahan bertanah adalah seperti di **Jadual 10**.

**Jadual 10:** Piawaian Keperluan Tambahan Perumahan Bertanah

ASPEK	PIAWAIAN
▪ Panjang Blok Rumah Teres (maksimum)	<b>97.5 m (320')</b>
▪ Bilangan bilik (minimum)	<b>3 bilik</b>
▪ Jarak Cucur Atap ( <i>roof eave</i> ) (maksimum)	<b>1.0 m (3.3')</b> - Jarak cucur atap yang dibenarkan memasuki kawasan anjakan bangunan.
▪ Anjung / Balkoni	Tidak dibenarkan keluar daripada garisan anjakan bangunan atau memasuki laluan belakang atau tepi. Bagi rumah sesebuah `zero lot boundary', anjung / balkoni tidak boleh dibina di kawasan Sisi 1 (kawasan sisi anjakan pendek).
▪ <b>Jumlah unit Rumah Kluster (maksimum)</b>	4 unit satu kluster.
▪ <b>Syarat Nyata Tanah Rumah Sesebuah `zero lot boundary'</b>	Sebagai <b>Rumah Sesebuah</b> (selaras dengan peruntukan seksyen 122, Kanun Tanah Negara 1965 dan seksyen 2, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984).

### 8.3 Piawaian Perancangan dan Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat

Pembangunan perumahan berbilang tingkat meliputi **pangsapuri kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana dan kos tinggi serta rumah bandar (town house)**. Pembangunan perumahan ini perlu mematuhi piawaian berkaitan dengan saiz tanah dan ruang lantai, kepadatan, jalan, kawasan liputan bangunan (*plinth area*), anjakan (*setback*), ketinggian bangunan, keperluan OKU dan lain-lain keperluan.

### 8.3.1 Saiz Lot Tanah dan Ruang Lantai

Piawaian saiz tanah dan ruang lantai setiap petak bagi pelbagai jenis perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 11**.

**Jadual 11:** Piawaian Saiz Tanah dan Ruang Lantai Perumahan Berbilang Tingkat

ASPEK	PIAWAIAN	
• Saiz lot tanah bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat (minimum)	<b>Kawasan CBD dan Kawasan ‘Infill Development’</b>	<b>0.4 hektar (1 ekar)</b>
	<b>Kawasan Pembangunan Baharu (Di Luar CBD)</b>	<b>0.8 hektar (2 ekar)</b>
• Luas ruang lantai setiap petak (parcel) atau unit (minimum)	<b>Pangsapuri Kos Rendah</b>	<b>65.0 mp (700 kp)</b>
	<b>Pangsapuri Kos Sederhana Rendah</b>	<b>69.7 mp (750 kp)</b>
	<b>Pangsapuri Kos Sederhana</b>	<b>79.0 mp (850 kp)</b>
	<b>Pangsapuri Kos Tinggi (termasuk Kondominium)</b>	<b>92.9 mp (1,000 kp)</b>
	<b>Rumah Bandar (Town House)</b>	<b>83.6 mp (900 kp)</b>

### 8.3.2 Piawaian Kepadatan

Piawaian kepadatan bagi pelbagai jenis perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 12**.

**Jadual 12:** Piawaian Kepadatan Perumahan Berbilang Tingkat

ASPEK	PIAWAIAN	
	Dalam sempadan kawasan Majlis Daerah	<b>60 unit / ekar</b>
▪ Kepadatan unit pangsapuri kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana dan kos tinggi (maksimum)	Dalam sempadan kawasan Majlis Perbandaran / Majlis Bandaraya	<b>80 unit / ekar</b>
	Dalam kawasan pembangunan berorientasikan transit (TOD) dan kawasan-kawasan zon perancangan transit (lingkungan 400 meter dari stesen transit utama)	<b>90 unit / ekar</b>
▪ Kepadatan unit rumah bandar (maksimum)	<b>25 unit / ekar</b>	



**Foto 25: Gambaran 60 unit per ekar (kos sederhana)**



**Foto 27: Gambaran 90 unit per ekar (kos sederhana)**



**Foto 26: Gambaran 85 unit per ekar (kos sederhana)**



**Foto 28: Gambaran 90 unit per ekar (kos sederhana rendah)**

### 8.3.3 Saiz Jalan

Piawaian saiz jalan bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 13**.

**Jadual 13: Piawaian Saiz Jalan Perumahan Berbilang Tingkat**

ASPEK	PIAWAIAN	
▪ Lebar rizab jalan awam (jalan masuk ke tapak) (minimum)	<b>15.2 m (50')</b>	
▪ Lebar jalan dalaman berturap (minimum)	Sehala	<b>6.1 m (20')</b>
	Dua Hala	<b>7.3 m (24')</b>

### 8.3.4 Kawasan Liputan Bangunan

Piawaian kawasan liputan bangunan (*plinth area*) bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 14**.

**Jadual 14:** Piawaian Kawasan Liputan Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat

ASPEK	PIAWAIAN
▪ Kawasan liputan bangunan ( <i>plinth area</i> ) untuk pangrupi kos rendah, kos sederhana rendah, kos sederhana dan kos tinggi (maksimum)	<b>60 % daripada keluasan tapak</b>
▪ Kawasan liputan bangunan kawasan rumah bandar	<b>90 - 100 % daripada keluasan tapak</b>

### 8.3.5 Anjakan Bangunan

Piawaian anjakan (*setback*) plot bangunan bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 15**.

**Jadual 15:** Piawaian Anjakan Plot Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat

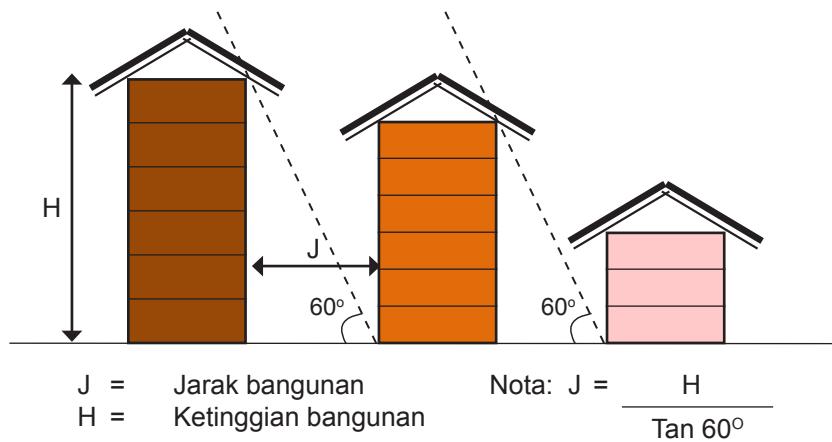
ASPEK	PIAWAIAN
<b>A PANGSAPURI KOS RENDAH HINGGA KOS TINGGI</b>	
▪ Anjakan hadapan bangunan dengan rizab jalan awam (minimum)	<b>15.2 m (50')</b> * Sebarang bangunan kekal tidak dibenarkan di kawasan anjakan hadapan.
▪ Anjakan sisi tepi dan belakang daripada sempadan tapak (minimum)	<b>6.1 m (20')</b> * Sebarang bangunan kekal tidak dibenarkan di kawasan anjakan sisi dan belakang.

ASPEK	PIAWAIAN
<b>Anjakan antara Bangunan Sama Tinggi (minimum)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hadapan dengan Hadapan <b>24.4 m (80')</b></li> <li>▪ Tepi dengan Hadapan <b>12.2 m (40')</b></li> <li>▪ Tepi dengan Belakang <b>12.2 m (40')</b></li> <li>▪ Belakang dengan Belakang <b>12.2 m (40')</b></li> <li>▪ Tepi dengan Tepi <b>9.1 m (30')</b></li> </ul>
<b>Anjakan antara Bangunan Tidak Sama Tinggi (minimum)</b>	(rujuk Rajah 21)
<b>B RUMAH BANDAR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anjakan hadapan bangunan dengan rizab jalan awam (minimum)</li> </ul>	<b>6.1 m (20')</b> * Sebarang bangunan kekal tidak dibenarkan di kawasan anjakan hadapan.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anjakan sisi tepi dan belakang daripada sempadan (minimum)</li> </ul>	<b>6.1 m (20')</b> * Sebarang bangunan kekal tidak dibenarkan di kawasan anjakan sisi dan belakang.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laluan hijau (berlandskap) belakang (Jarak antara dinding bangunan bahagian belakang ke dinding bangunan yang lain).</li> </ul>	<b>6.1 m (20')</b>



**Foto 29 : Contoh laluan hijau sebagai ruang anjakan antara bangunan di kawasan rumah bandar**

Rajah 21 : Ilustrasi Piawaian Anjakan antara Bangunan Tidak Sama Tinggi bagi Pembangunan Perumahan Berbilang Tingkat



**Formula penentuan jarak minimum di antara bangunan bagi perumahan berbilang tingkat**

### 8.3.6 Ketinggian Bangunan

Piawaian ketinggian bangunan bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 16**.

**Jadual 16:** Piawaian Ketinggian Bangunan Perumahan Berbilang Tingkat

ASPEK	PIAWAIAN			
<b>A</b>	<b>PANGSAPURI KOS RENDAH HINGGA KOS TINGGI</b>			
<b>Bangunan tanpa lif (walk-up apartment)</b>	<b>4 tingkat</b> ▪ Jumlah tingkat (maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tingkat bawah (ground floor) perlu dikosongkan atau dikhaskan untuk rumah OKU, warga emas, kemudahan masyarakat dan unit kedai sahaja.</li> </ul>		
<b>Bangunan dengan lif</b>	<b>20 tingkat (Pangsapuri kos rendah dan kos sederhana rendah)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jumlah tingkat (maksimum)</li> </ul> <b>30 tingkat (Pangsapuri kos sederhana dan tinggi)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tingkat bawah perlu dikosongkan atau dikhaskan untuk rumah OKU, warga emas, kemudahan masyarakat dan unit kedai sahaja.</li> <li>** Jumlah tingkat adalah tidak meliputi tingkat-tingkat untuk TLK dan kemudahan.</li> <li>*** Penentuan jumlah tingkat yang boleh dibenarkan bagi sesuatu pemajuan perlu berdasarkan kepada piawaian kepadatan dan 'plinth area' yang ditetapkan serta kawalan had ketinggian yang ditetapkan di dalam rancangan tempatan.</li> </ul>		
<b>B</b>	<b>RUMAH BANDAR</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jumlah tingkat (maksimum)</li> <li>▪ Ketinggian (maksimum)</li> </ul>	<b>3 tingkat</b> <b>18.3 m (60')</b>			

### 8.3.7 Keperluan Unit Kediaman OKU

Piawaian keperluan unit kediaman OKU di dalam sesebuah skim pembangunan perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 17**.

**Jadual 17:** Piawaian Keperluan unit kediaman OKU di Kawasan Perumahan Berbilang

ASPEK	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ &lt; 100 unit</li> <li>▪ 100 – 500</li> <li>▪ &gt; 500 – 1,000 unit</li> <li>▪ &gt; 1,000 unit</li> </ul>	<p><b>2 unit</b> kediaman OKU  <b>4 unit</b> kediaman OKU  <b>6 unit</b> kediaman OKU  <b>8 unit</b> kediaman OKU</p> <p>* Unit kediaman OKU perlu disediakan di tingkat bawah</p>

### 8.3.8 Keperluan-Keperluan Tambahan

Piawaian keperluan-keperluan tambahan bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat adalah seperti di **Jadual 18**.

**Jadual 18:** Piawaian Keperluan-Keperluan Tambahan Perumahan Berbilang Tingkat

ASPEK	PIAWAIAN	
▪ Orientasi bangunan	Perlu disesuaikan dengan arah kiblat.	
▪ <b>Perimeter Planting</b>	Berhadapan dengan jalan utama dan jalan perkhidmatan	<b>Minimum 3.05 meter (10')</b>
	Di bahagian tepi dan belakang	<b>Minimum 1.52 meter (5')</b>
	* Jarak perimeter planting tidak boleh diambil kira sebagai anjakan bangunan. ** Ia boleh diambil kira sebagai sebahagian <b>kawasan lapang</b> .	

**BAHAGIAN D****MEKANISME PERANCANGAN**

## **9. MEKANISME PERANCANGAN GUNA TANAH PERUMAHAN**

Bagi memastikan pembangunan guna tanah perumahan menepati dasar-dasar, halatuju dan konsep-konsep pembangunan terkini, khusus **kejiraninan hijau** serta mencapai matlamat melahirkan **komuniti sejahtera** dan **pembangunan mampu**, ia memerlukan pemantapan dan perubahan kepada **mekanisme perancangan** perumahan di peringkat penyediaan rancangan pemajuan dan proses pengawalan perancangan.

### **9.1 Menambah Baik Dasar - Dasar, Strategi dan Cadangan Pembangunan Perumahan**

Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan perlu menggubal dasar-dasar, strategi dan cadangan-cadangan pembangunan perumahan yang memberi penekanan kepada aspek-aspek berikut:

- (i) Memantapkan **konsep kejiraninan** dan merealisasikan **konsep kejiraninan hijau** dan lain-lain konsep pembangunan;
- (ii) Mencadang langkah-langkah bagi mewujudkan **komuniti sejahtera**;

- (iii) Mencadang langkah-langkah bagi meningkatkan kecekapan dan **penggunaan sistem pengangkutan awam**, pengurangan kepada penggunaan kenderaan persendirian dan melahirkan '**walkable community**' di kawasan perumahan;
- (iv) Menetapkan secara jelas sempadan-sempadan kawasan perdagangan pusat (*central business district*), kawasan perancangan pusat (*central planning area*) dan kawasan had sempadan bandar;
- (v) Mengenalpasti **kawasan-kawasan yang sesuai untuk pembangunan guna tanah bercampur** (*mixed use development*) dan **pembangunan berorientasikan transit** (TOD);
- (vi) Menetapkan kawasan-kawasan yang sesuai untuk pembangunan **perumahan berkepadatan tinggi** dan lain-lain kepadatan;
- (vii) Mengkaji dan menambah baik jadual **Kelas Kegunaan Tanah** (*Use Class Order*) berkaitan perumahan; dan
- (viii) Merangka langkah-langkah bagi memastikan **elemen-elemen alam sekitar semula jadi** seperti topografi, pokok-pokok dan badan-badan air dipelihara dalam proses pembangunan perumahan.

## 9.2 Menambah Baik Proses dan Pendekatan Kajian Perumahan

Proses dan pendekatan kajian sektor perumahan dalam rancangan pemajuan dari peringkat unjuran, penggubalan dasar, penentuan keluasan tanah perumahan masa hadapan, pengagihan lokasi dan sebagainya perlu ditambah baik supaya:

- (i) pembangunan perumahan dapat memenuhi **permintaan sebenar perumahan (effective demand)** selain daripada memenuhi keperluan perumahan secara umum (*housing needs*);
- (ii) mengambil kira kriteria-kriteria **permintaan dan tren pasaran (market demand)** semasa dan masa hadapan; dan
- (iii) mewujudkan suasana **penawaran dan permintaan perumahan yang seimbang** pada satu-satu masa.

## 9.3 Menambah Baik Kaedah Pengezonan Guna Tanah Perumahan

Memperkenalkan kaedah pengezonan guna tanah perumahan mengikut fasa atau keutamaan pembangunan dalam tempoh-tempoh tertentu (contohnya 5 tahun) berbanding amalan semasa yang hanya menetapkan zon perumahan dalam keseluruhan tempoh perancangan (15-20 tahun).

## 10. PENUTUP

Garis panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung dengan dasar-dasar, halatuju, prinsip perancangan, garis panduan umum dan khusus serta piawaian-piawaian perancangan berkaitan dengan pembangunan perumahan. Adalah menjadi hasrat Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan agar aspek-aspek yang dicadangkan di dalam garis panduan ini dapat dipatuhi dan memandu pihak-pihak berkuasa negeri, PBT dan pemaju di dalam merancang, mengawal dan memantau proses pembangunan perumahan secara lebih berkesan dan mampan.

## DASAR PERUMAHAN NEGARA (DRN)

### MATLAMAT DRN

Menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemapanan hidup rakyat.

### OBJEKTIF DRN

**Objektif 1 :** Menyediakan Perumahan yang Mencukupi dan Berkualiti dengan Kemudahan yang Lengkap dan Persekutaran yang Kondusif;

**Objektif 2 :** Meningkatkan Keupayaan dan Aksesibiliti Rakyat bagi Memiliki atau Menyewa Rumah; dan

**Objektif 3 :** Menetapkan Hala Tuju Kemapanan Sektor Perumahan.

Bagi mencapai objektif-objektif tersebut, DRN digubal berdasarkan kepada 6 teras dan 20 dasar.

### TERAS 1 : Penyediaan Perumahan Yang Mencukupi Mengikut Keperluan Khusus Golongan Yang Memerlukannya

Rumah merupakan keperluan asas rakyat dan selaras dengan '*shelter for all*', Kerajaan komited memastikan semua rakyat dapat memiliki atau menyewa rumah. Walaubagaimanapun, keperluan perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah, iaitu golongan yang mempunyai pendapatan isi rumah kurang daripada RM2,500 sebulan masih belum mencukupi. Oleh itu, pihak kerajaan dan swasta perlu meneruskan usaha penyediaan Perumahan Rakyat Mampu Milik (PRMM) untuk disewa atau dibeli oleh semua golongan rakyat terutamanya bagi golongan-golongan tersebut termasuk orang kelainan upaya (OKU, warga emas serta ibu tunggal). Pelaksanaan rumah-rumah kos sederhana oleh pihak swasta juga digalakkan bagi memenuhi keperluan golongan berpendapatan sederhana, iaitu golongan yang mempunyai pendapatan isi rumah antara RM2,500 hingga RM3,999 sebulan.

Tiga pernyataan dasar adalah seperti berikut :

- DRN 1.1 :** Peningkatan peranan agensi-agensi Kerajaan di Peringkat negeri selain daripada Kerajaan Persekutuan dan pihak swasta dalam meneruskan usaha penyediaan PRMM untuk disewa atau dimiliki;
- DRN 1.2 :** Penyediaan perumahan untuk semua golongan rakyat terutamanya rumah kos rendah bagi golongan bependapatan rendah dan menggalakkan penyediaan rumah kos sederhana untuk golongan berpendapatan sederhana; dan
- DRN 1.3 :** Kerajaan negeri diberi fleksibiliti dalam penentuan kuota Rumah Kos Rendah (RKR) yang perlu dibina dalam projek pemajuan bercampur mengikut kesesuaian lokasi dan permintaan.

## **TERAS 2: Peningkatan Kualiti dan Produktiviti Pembinaan Perumahan**

Pada masa kini, kebanyakan rumah yang didirikan telah mencapai tahap kualiti minimum yang ditetapkan. Walau

bagaimanapun, masih terdapat pemajuan yang tidak mematuhi piawaian yang ditetapkan dan menyebabkan kualiti pembinaan rumah adalah rendah. Penggunaan bahan binaan yang tidak berkualiti, kekurangan kepakaran tenaga mahir serta kebergantungan kepada tenaga kerja asing yang tidak terlatih juga merupakan antara faktor utama yang menyebabkan rumah yang didirikan kurang berkualiti serta tidak mengikut piawaian. DRN menggariskan usaha-usaha untuk meningkatkan kualiti dan produktiviti pembinaan perumahan dengan menggalakkan penggunaan tenaga kerja mahir dan terlatih yang bertauliah, penggunaan piawaian kualiti minimum pembinaan dan penggunaan bahan-bahan binaan yang berkualiti.

Tiga pernyataan dasar adalah seperti berikut :

- DRN 2.1 :** Penggunaan tenaga kerja mahir dan terlatih yang bertauliah bagi kerja-kerja pembinaan bangunan bagi meningkatkan kualiti rumah melalui sistem akreditasi yang telah diiktiraf;
- DRN 2.2 :** Penetapan standard kualiti dan spesifikasi minimum perumahan; dan
- DRN 2.3 :** Peningkatan penggunaan bahan-bahan binaan tempatan.

**TERAS 3: Peningkatan Keberkesanannya Pelaksanaan dan Memastikan Pematuhan Kepada Sistem Penyampaian Perkhidmatan Berkaitan Perumahan**

Pematuhan kepada semua aspek perundangan dan peraturan yang berkaitan dengan pemajuan perumahan adalah amat penting bagi memastikan projek perumahan dilaksanakan secara teratur, mengikut jadual pelaksanaan dan spesifikasi yang ditetapkan. Sekiranya undang-undang, dasar dan peraturan tidak dilaksanakan dengan berkesan, ianya akan menjelaskan sistem penyampaian sektor perumahan.

Melalui DRN, penyelarasan dan pelaksanaan dasar yang melibatkan pelbagai agensi akan dipertingkatkan. Sementara itu, keupayaan dan kecekapan sistem penyampaian perumahan melalui pemantauan dan penguatkuasaan undang-undang yang berkesan seperti pelaksanaan *One Stop Centre (OSC)*, *Certificate of Completion and Compliance (CCC)* dan konsep Bina Kemudian Jual (BKJ) juga akan dipertingkatkan. Di samping itu, untuk mengatasi masalah yang dihadapi dalam sektor perumahan mengenai pembinaan, penjualan dan penyenggaraan rumah RKR awam, hanya satu agensi Kerajaan Persekutuan akan dipertanggungjawabkan.

Lima pernyataan dasar adalah seperti berikut :

- DRN 3.1 :** Penyediaan, pengemaskinian dan penguatkuasaan perundangan, peraturan-peraturan dan garis panduan yang berkaitan dengan sektor perumahan;
- DRN 3.2 :** Peningkatan sistem penyampaian perkhidmatan Kerajaan berkaitan dengan perumahan melalui penyelarasan dasar dan pelaksanaan yang melibatkan pelbagai agensi;
- DRN 3.3 :** Penggalakan kaedah BKJ dalam sistem penyediaan perumahan;
- DRN 3.4 :** Peningkatan hubungan dan kerjasama di antara pihak Kerajaan, swasta dan badan-badan profesional dalam sektor perumahan; dan
- DRN 3.5 :** Program-program perumahan awam di peringkat Persekutuan dipertanggungjawabkan kepada hanya satu agensi Persekutuan yang akan merancang, melaksana, menjual/menyewa dan menyenggara perumahan

pula, ianya akan terus dipertanggungjawabkan melalui agensi-agensi dibawahnya.

#### **TERAS 4: Peningkatan Keupayaan Rakyat Bagi Memiliki Rumah Serta Memperbaiki Akses Kepada Penyewaan Rumah**

Dalam memenuhi keperluan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana, faktor-faktor seperti kemampuan pembeli, kos pembangunan dan harga jualan sentiasa mempengaruhi kedudukan permintaan dan penawaran sektor perumahan. Berasaskan kepada kedudukan pada masa ini, pembangunan perumahan banyak tertumpu di kawasan bandar dan pinggir bandar yang padat dengan penduduk di mana keupayaan pembeli adalah lebih tinggi dan pasaran perumahan adalah lebih meluas. Bagi mengimbangi keperluan perumahan masa kini, terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana, pihak Kerajaan dan swasta perlu memainkan peranan masing-masing untuk memenuhi tanggungjawab sosial kepada rakyat. Melalui DRN, pendekatan komprehensif dan menyeluruh diperkenalkan untuk meningkatkan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah yang disediakan.

Tiga pernyataan dasar adalah seperti berikut :

**DRN 4.1 :** Penentuan paras harga rumah serta pengawalan terhadap pemilikan dan penjualan Rumah Kos Rendah (RKR) bagi tujuan mengelakkan spekulasi;

**DRN 4.2 :** Penentuan kadar sewa RKR awam yang realistik; dan

**DRN 4.3 :** Menyedia dan mempertingkatkan kemudahan pembiayaan untuk membeli rumah bagi golongan berpendapatan rendah.

#### **TERAS 5 : Pemampanan Sektor Perumahan**

Melalui DRN, usaha untuk meningkatkan kemampanan sektor perumahan dilaksanakan melalui pelbagai usaha oleh pihak Kerajaan dan pihak swasta. Antara perkara yang diberi penekanan adalah pelaksanaan pembangunan yang seimbang dan penggunaan konsep pemajuan dan pembinaan rumah yang mesra alam dengan penggunaan teknologi dan inovasi baru. Penekanan diberikan terhadap pelaksanaan konsep teknologi hijau (*green technology*) yang dapat membantu memelihara alam sekitar dalam konteks kecekapan penggunaan tenaga.

dan sumber, khususnya dalam reka bentuk bangunan, penggunaan bahan-bahan kitar semula dan pembangunan bangunan pintar (*smart building*). Secara tidak langsung, ini akan meningkatkan lagi kualiti kehidupan di samping memelihara alam sekitar.

Tiga pernyataan dasar adalah seperti berikut :

**DRN 5.1 :** Peningkatan penggunaan teknologi baru, inovasi dan penyediaan perumahan yang mesra alam;

**DRN 5.2 :** Peningkatan usaha penyelidikan dan pembangunan (R&D) dalam sektor perumahan; dan

**DRN 5.3 :** Penggalakan pembaharuan bandar (*urban renewal*) dan pembangunan semula bangunan lama selaras dengan matlamat Kerajaan bagi tujuan pemuliharaan dan pemeliharaan.

## **TERAS 6: Peningkatan Tahap Kemudahan Sosial, Perkhidmatan Asas dan Persekutaran Yang Berdaya Huni (Livable)**

Pada masa sekarang, sebilangan kawasan perumahan tidak dilengkapi dengan kemudahan dan perkhidmatan asas yang sempurna dari aspek pengangkutan,

keselamatan dan penyenggaraan. Memandangkan perumahan adalah aspek yang penting bagi membentuk kesejahteraan rakyat dan masyarakat bersepadu, DRN mencadangkan supaya penyediaan perumahan memberikan penekanan terhadap peningkatan tahap kemudahan sosial, perkhidmatan asas dan persekitaran yang kondusif serta berdaya huni (*livable*). Ini juga dapat dicapai melalui perancangan pembangunan yang seimbang sejajar dengan pelaksanaan konsep Bandar Selamat dan pembangunan komuniti (*community building*).

Tiga pernyataan dasar adalah seperti berikut :

**DRN 6.1 :** Penyediaan perumahan yang lengkap dan pembangunan yang mampan dengan kemudahan dan perkhidmatan asas mengikut piawaian dan keperluan semasa serta keperluan-keperluan sosial bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif;

**DRN 6.2 :** Pemantapan mekanisme pengurusan dan penyenggaraan bangunan berstrata dan harta bersama yang efisien; dan

**DRN 6.3 :** Pelaksanaan konsep Bandar Selamat yang berkaitan dengan kawasan perumahan

**Sumber :** Jabatan Perumahan Negara (2011). Dasar Perumahan Negara.

**LAMPIRAN 2a**

**PIAWAIAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT  
DI KAWASAN PERUMAHAN**

<b>Bil.</b>	<b>Jenis Kemudahan</b>	<b>Piawaian Penyediaan</b>	<b>Keluasan Minimum</b>	<b>Jarak Kesampaian</b>
1	Tadika	2,500 penduduk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 kelas : 0.1 hektar</li> <li>▪ 8 kelas : 0.2 hektar</li> </ul>	400 meter (5 minit berjalan kaki)
2	Sekolah Rendah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Min – 3,000 penduduk (12 bilik darjah)</li> <li>▪ Mak – 10,800 penduduk (40 bilik darjah)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tanah rata : 2 - 4 hektar.</li> <li>▪ Tanah berbukit / cerun landai : 3 - 4 hektar.</li> </ul>	Mak – 0.8 km (5 – 10 minit berjalan kaki)
3	Sekolah Menengah	9,000 penduduk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tanah rata : 3 - 6 hektar.</li> <li>▪ Tanah berbukit / cerun landai : 4 - 6 hektar.</li> </ul>	Mak – 1.6 km (10 – 20 minit berjalan kaki)
4	Balai Raya	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Min – 1,000 pddk</li> <li>▪ Mak – 3,000 pddk</li> </ul>	1.1 – 0.4 hektar	400 meter (5 minit berjalan kaki)
5	Dewan Komuniti/ Orang Ramai	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Min – 3,000 penduduk</li> <li>▪ Mak – 10,000 penduduk</li> </ul>	0.1 – 0.6 hektar	0.8 km (10 minit berjalan kaki)
6	Dewan Serbaguna	10,000 penduduk	0.1 – 0.8 hektar	1.0 km
7	Perpustakaan	5,000 – 10,000 penduduk	0.1 – 0.2 hektar	1.0 km
8	Poliklinik	15,000 – 20,000 orang	2 hektar	1.0 km
9	Pondok Polis	5,000 – 10,000 penduduk	0.4 – 0.8 hektar	1.5 km

**Sumber :** Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat, JPBD Semenanjung Malaysia (2012).

**Nota :** Jika wujud percanggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digariskan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**LAMPIRAN 2b**

**PIAWAIAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT DI  
KAWASAN PERUMAHAN BERBILANG TINGKAT**

<b>Bil.</b>	<b>Jenis Kemudahan</b>	<b>Piawaian Penyediaan</b>	<b>Keluasan Minimum Ruang Lantai</b>
			Mengikut saiz seunit kediaman
1	Tadika	1 tadika bagi setiap 200 unit kediaman	Pangsapuri Kos Rendah <b>65.0 m<sup>2</sup> (700 kp)</b>
			Pangsapuri Kos Sederhana Rendah <b>69.7 m<sup>2</sup> (750 kp)</b>
			Pangsapuri Kos Sederhana <b>79.0 m<sup>2</sup> (850 kp)</b>
			Pangsapuri Kos Tinggi <b>92.9 m<sup>2</sup> (1,000 kp)</b>
2	Surau	400-200 jemaah	<b>185.8 m<sup>2</sup> (2,000 kp)</b>
3	Dewan	1 dewan (bangunan berasingan) bagi setiap 300 unit kediaman.	<b>185.8 m<sup>2</sup> (2,000 kp)</b> * Ruang bawah bangunan boleh dijadikan sebagai dewan jika jumlah unit kediaman tidak mencapai 300 unit.
<b>Catatan:</b> Selain daripada kemudahan masyarakat di atas, pembangunan perumahan berbilang tingkat boleh menyediakan elemen-elemen kemudahan lain seperti <b>kolam renang</b> , <b>rumah kelab</b> dan sebagainya yang merupakan <b>harta bersama</b> ( <i>common property</i> ) bagi penghuni yang diuruskan oleh <b>perbadanan pengurusan</b> ( <i>management corporation</i> ) yang dilantik.			

**Sumber :** Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat, JPBD Semenanjung Malaysia (2012).  
*Garis Panduan Penubuhan TASKA dan TADIKA (2012).*

**Nota :** Jika wujud percanggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digariskan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**LAMPIRAN 3****PIAWAIAN PENYEDIAAN RUMAH IBADAT DAN TEMPAT KEAGAMAAN DI KAWASAN PERUMAHAN**

Bil.	Jenis Kemudahan	Piawaian Penyediaan	Keluasan Minimum Tapak	Jarak Kesampaian
<b>Masjid dan Surau</b>				
1.	Masjid	41 – 200 Jemaah	0.25 hektar (200 m <sup>2</sup> ruang solat)	800 meter (5-10 minit berjalan kaki)
		201 – 1000 Jemaah	0.5 hektar (1,000 m <sup>2</sup> ruang solat)	
		1000 – 1500 Jemaah (> 5,000 penduduk Islam)	1.0 hektar (1,500 m <sup>2</sup> ruang solat)	
2.	Surau	40 - 200 jemaah	0.2 hektar (minimum 1 surau / 40 jemaah)	400 meter (5 minit berjalan kaki)
<b>Tempat Ibadat Selain Islam*</b>				
1.	Tokong	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,300 penganut (kawasan bandar)</li> <li>• 1,000 penganut (kawasan luar bandar)</li> <li>• 100m antara tempat ibadat dengan kawasan kediaman majoriti agama lain.</li> <li>• Jarak minimum antara tempat ibadat berbeza agama ialah 300 meter.</li> </ul>	0.25 hektar	400 meter (5 minit berjalan kaki)
2.	Kuil		0.25 hektar	400 meter (5 minit berjalan kaki)
3.	Gereja		0.25 hektar	400 meter (5 minit berjalan kaki)
4.	Gurdwara		0.25 hektar	400 meter (5 minit berjalan kaki)
<p><b>Catatan*:</b> Bagi penganut agama minoriti di sesuatu kawasan, kemudahan tempat keagamaan boleh disediakan di pusat bandar/pekan atau di pusat kejiranan yang paling hampir dengan kediaman penganut berkenaan, sekiranya tidak mencapai tадahan 2,300 penganut.</p>				

**Sumber :** Draf Garis Panduan Perancangan Masjid dan Surau (2011) dan Draf Garis Panduan Perancangan Tokong, Kuil, Gereja dan Gurdwara (2011).

**Nota :** Jika wujud percanggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digarisikan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**LAMPIRAN 4****PIAWAIAN PENYEDIAAN TANAH PERKUBURAN**

<b>Bil.</b>	<b>Jenis Kemudahan</b>	<b>Piawaian Penyediaan</b>	<b>Keluasan Minimum</b>
1	Tanah Perkuburan Islam	8,000 penduduk islam	1 hektar (2.5 ekar)
2	Tanah Perkuburan Selain Islam	8,000 penduduk selain islam	1 hektar (2.5 ekar)

**Sumber :** Draf Garis Panduan Perancangan Tanah Perkuburan dan Krematorium (2012).

**Nota :** Jika wujud percanggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digariskan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan (GPP) berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**LAMPIRAN 5**

**PIAWAIAN PENYEDIAAN TANAH LAPANG DAN KAWASAN REKREASI  
DI DALAM SKIM PERUMAHAN**

Penyediaan tanah lapang di dalam skim perumahan bertanah dan skim perumahan bercampur perlu menyumbangkan kepada pencapaian sasaran **2 hektar kawasan lapang bagi setiap 1,000 penduduk sesebuah bandar (anggaran 20 meter persegi bagi setiap penduduk bandar)**.

<b>Bil.</b>	<b>Jenis Pembangunan / Kepadatan</b>	<b>Piawaian Penyediaan</b>
1	Perumahan bertanah	10 peratus daripada keluasan kasar tapak pembangunan
2	Perumahan berbilang tingkat	<p>10 peratus daripada keluasan kasar tapak pembangunan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70 peratus tanah lapang berfungsi</li> <li>• 30 peratus boleh diambilkira daripada zon penampang, laluan pejalan kaki dan basikal, perimeter planting dan kemudahan yang disediakan untuk tujuan rekreasi seperti kolam renang dan gimnasium.</li> </ul>

**Sumber :** Draf Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang.

**Nota :** Jika wujud percanggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digariskan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan (GPP) berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**LAMPIRAN 6a**

**PIAWAIAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN TEMPAT LETAK KENDERAAN  
DI KAWASAN PERUMAHAN BERBILANG TINGKAT**

Jenis Rumah	Piawaian Penyediaan (minimum)
Pangsapuri Kos Rendah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 petak TLK / seunit rumah dan tambahan 10% TLK untuk pelawat.</li> <li>▪ Tambahan 1 petak TLM / 2 unit rumah.</li> </ul>
Pangsapuri Kos Sederhana Rendah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 petak TLK / seunit rumah dan tambahan 10% TLK untuk pelawat.</li> <li>▪ Tambahan 20% untuk motosikal.</li> </ul>
Pangsapuri Kos Sederhana Tinggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 petak TLK / seunit rumah dan tambahan 10% TLK untuk pelawat.</li> <li>▪ Tambahan 10% untuk Tempat Letak Motosikal.</li> </ul>
Pangsapuri Kos Tinggi (termasuk Kondominium)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 petak TLK / seunit rumah dan tambahan 10% TLK untuk pelawat.</li> <li>▪ Tambahan 10% untuk Tempat Letak Motosikal.</li> </ul>
Rumah Teres / Rumah Bandar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 petak TLK / seunit rumah.</li> </ul>

**Sumber :** *Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan (2016).*

**Nota :** Jika wujud perenggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digariskan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan (GPP) berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**LAMPIRAN 6b**

**PIAWAIAN PENYEDIAAN TEMPAT LETAK KERETA UNTUK  
ORANG KELAINAN UPAYA (OKU) DI KAWASAN PERUMAHAN BERBILANG  
TINGKAT**

<b>Jumlah TLK</b>	<b>Keperluan TLK untuk Orang Kelainan Upaya</b>	<b>Catatan</b>
1-25	1	
26 – 50	2	
51 – 100	4	
101 – 200	6	
201 – 500	6 petak + 1 petak tambahan bagi setiap 100 petak letak letak kereta biasa	Perlu diletakkan di kawasan yang paling hampir dengan unit rumah OKU dan perlu disediakan pelantar ( <i>ramp</i> ) yang sesuai (Perlu merujuk Garis Panduan Perancangan Rekabentuk Sejagat)
501 – 1,000	2 % daripada jumlah TLK biasa	
> 1,000	20 unit dan tambahan 1 unit bagi tambahan setiap 100 TLK biasa.	

**Sumber :** *Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan (2016).*

**Nota :** Jika wujud percanggahan atau ketidakselarasan di antara piawaian-piawaian di atas dengan kandungan-kandungan yang digariskan di dalam dokumen Garis Panduan Perancangan (GPP) berkaitan terkini, maka dokumen GPP tersebut adalah mengatas dan perlu diterimapakai sebagai rujukan sahih.

**Senarai Rujukan:**

1. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).
2. Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172).
3. Jabatan Alam Sekitar, Malaysia (2012). *Guidelines for the Siting and Zoning of Industrial and Residential Areas.*
4. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (2008). Pelan Struktur Bandar Raya Kuala Lumpur 2020.
5. GBI Sdn. Bhd (2011). *Green Building Index Township Rating Tool.*
6. Government of Malaysia (2012). *Study on the Formation of PR1MA : A Single Agency for Affordable Quality Housing and Integrated Communities* (Draft Final Report, January 2012). Kuala Lumpur : Unit PR1MA, Office of the Prime Minister.
7. Iskandar Regional Development Authority and Garis Architect (2009). *Planning and Design Guidelines for Housing and Facilities in the Iskandar Region.*
8. Jabatan Pengairan dan Saliran (n.d.). Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai.
9. Jabatan Perumahan Negara (2011). Dasar Perumahan Negara (DRN).
10. JPBD Negeri Johor (2002). Manual Piawaian Perancangan.
11. JPBD Negeri Selangor (2010). Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor (Edisi Kedua).
12. JPBD Semenanjung Malaysia (1988). Manual Piawaian Perancangan.
13. JPBD Semenanjung Malaysia (2006). Dasar Perbandaran Negara (DPN).
14. JPBD Semenanjung Malaysia (2009). Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi.
15. JPBD Semenanjung Malaysia (2010). Rancangan Fizikal Negara Ke-2 (RFN Ke-2).
16. JPBD Semenanjung Malaysia (2011). Panduan Pelaksanaan Pencegahan Jenayah Melalui Reka Bentuk Persekuturan. (CPTED)

**Senarai Rujukan:**

1. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).
2. Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172).
3. Jabatan Alam Sekitar, Malaysia (2012). *Guidelines for the Siting and Zoning of Industrial and Residential Areas.*
4. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (2008). Pelan Struktur Bandar Raya Kuala Lumpur 2020.
5. GBI Sdn. Bhd (2011). *Green Building Index Township Rating Tool.*
6. Government of Malaysia (2012). *Study on the Formation of PR1MA : A Single Agency for Affordable Quality Housing and Integrated Communities* (Draft Final Report, January 2012). Kuala Lumpur : Unit PR1MA, Office of the Prime Minister.
7. Iskandar Regional Development Authority and Garis Architect (2009). *Planning and Design Guidelines for Housing and Facilities in the Iskandar Region.*
8. Jabatan Pengairan dan Saliran (n.d.). Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai.
9. Jabatan Perumahan Negara (2011). Dasar Perumahan Negara (DRN).
10. JPBD Negeri Johor (2002). Manual Piawaian Perancangan.
11. JPBD Negeri Selangor (2010). Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor (Edisi Kedua).
12. JPBD Semenanjung Malaysia (1988). Manual Piawaian Perancangan.
13. JPBD Semenanjung Malaysia (2006). Dasar Perbandaran Negara (DPN).
14. JPBD Semenanjung Malaysia (2009). Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi.
15. JPBD Semenanjung Malaysia (2010). Rancangan Fizikal Negara Ke-2 (RFN Ke-2).
16. JPBD Semenanjung Malaysia (2011). Panduan Pelaksanaan Pencegahan Jenayah Melalui Reka Bentuk Persekutuan. (CPTED)
17. JPBD Semenanjung Malaysia (2011). Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat.





**Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia**  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan  
Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur

