

# PLANMalaysia

Perancangan Melangkuai Kelaziman  
*Planning : Beyond Conventional*

# GP 008 2019

GARIS PANDUAN PERANCANGAN

## SKIM PERUMAHAN KOMUNITI STRATA







PLANMalaysia  
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

**2019**

**Cetakan Pertama 2019**

© Hak cipta  
PLANMalaysia  
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa )

Hak cipta terpelihara.

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

Diterbitkan di Malaysia  
Oleh

PLANMalaysia  
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)  
Tel : 03 – 8091 0000 Fax: 03 – 8091 0455  
<https://www.planmalaysia.gov.my>

## **Pemberitahuan**

Garis Panduan Perancangan Skim Perumahan Komuniti Strata telah dibentangkan dan diluluskan oleh Jawatankuasa Perancangan dan Pembangunan PLANMalaysia pada 17 Ogos 2018.

Garis Panduan Perancangan ini menggantikan Garis Panduan Perancangan "Gated Community" dan "Guarded Neighbourhood"(Komuniti Berpagar dan Kejiran Berpengawal) yang telah disediakan oleh PLANMalaysia pada tahun 2010.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan ini perlu selaras dengan rancangan pemajuan yang sedang berkuatkuasa di sesebuah kawasan pihak berkuasa tempatan.

Garis Panduan Perancangan ini juga hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang dan garis panduan sedia ada lain (berkaitan dengan skim perumahan komuniti strata) yang disediakan oleh PLANMalaysia dan lain-lain agensi.

## **ISI KANDUNGAN**

<b>1.0</b>	<b>TUJUAN</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>LATAR BELAKANG</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>SKOP</b>	<b>1</b>
<b>4.0</b>	<b>PERUNTUKAN PERUNDANGAN DAN PERATURAN</b>	<b>1</b>
<b>5.0</b>	<b>DEFINISI SKIM PERUMAHAN KOMUNITI STRATA</b>	<b>2</b>
<b>6.0</b>	<b>PRINSIP PERANCANGAN</b>	<b>2</b>
<b>6.1</b>	Persekutuan Tempat Tinggal Yang Selamat, Kondusif dan Selesa	<b>2</b>
<b>6.2</b>	Menggalakkan Kemesraan dan Interaksi Sosial	<b>3</b>
<b>6.3</b>	Pengagihan Kemudahan Secara Adil	<b>3</b>
<b>6.4</b>	Budaya Kebersihan dan Mencintai Keindahan	<b>3</b>
<b>7.0</b>	<b>GARIS PANDUAN UMUM</b>	<b>3</b>
<b>7.1</b>	Perancangan Daripada Awal dan Mendapat Kelulusan	<b>3</b>
<b>7.2</b>	Penyelenggaraan dan Pengurusan	<b>3</b>
<b>7.3</b>	Menerangkan Implikasi Sosial	<b>3</b>
<b>8.0</b>	<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>4</b>
<b>8.1</b>	Keluasan Pembangunan	<b>4</b>
<b>8.2</b>	Perancangan Tapak	<b>5</b>
<b>8.3</b>	Lokasi Pembangunan	<b>6</b>
<b>8.4</b>	Sistem Jalan Raya dan Laluan Keluar Masuk	<b>7</b>
<b>8.5</b>	Rekabentuk Perumahan dan Anjakan Bangunan	<b>9</b>
<b>8.6</b>	Pembinaan Pagar / Tembok	<b>12</b>
<b>8.7</b>	Pembinaan Pondok Pengawal	<b>13</b>
<b>8.8</b>	Landskap dan Penanaman Pokok	<b>14</b>
<b>8.9</b>	Ketinggian Bangunan	<b>15</b>
<b>8.10</b>	Penyediaan Tempat Letak Kereta/Motosikal	<b>16</b>
<b>8.11</b>	Laluan Khas Utiliti	<b>16</b>
<b>8.12</b>	Perletakan Kemudahan Awam	<b>17</b>
<b>8.13</b>	Nama Taman / Kejiranan	<b>19</b>
<b>9.0</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>19</b>

## **SENARAI FOTO**

<b>Foto 1</b>	Contoh reka bentuk pondok pengawal Skim Perumahan Komuniti Strata (SPKS).	<b>2</b>
<b>Foto 2</b>	Taman permainan yang disediakan untuk kegunaan penduduk di kawasan SPKS bagi menggalakkan interaksi sosial.	<b>3</b>
<b>Foto 3</b>	Kolam renang antara kemudahan bersama yang disediakan dalam kawasan SPKS Sejati Residence.	<b>3</b>
<b>Foto 4</b>	Contoh susunan persekitaran yang baik dan bersih untuk kawasan SPKS.	<b>3</b>
<b>Foto 5</b>	Contoh pelan susun atur bagi memenuhi keperluan penduduk di kawasan SPKS.	<b>5</b>
<b>Foto 6</b>	Contoh persekitaran SPKS yang menarik dan tenang dengan mengambil kira keperluan topografi.	<b>5</b>
<b>Foto 7</b>	Contoh penggunaan CCTV yang diletakkan di pintu masuk utama ke kawasan SPKS.	<b>8</b>
<b>Foto 8</b>	Contoh reka bentuk dan senibina kediaman yang terdapat di dalam sesebuah SPKS.	<b>9</b>
<b>Foto 9</b>	Contoh pembinaan pagar yang mempunyai daya kenampakan (permeability) yang tinggi.	<b>12</b>
<b>Foto 10</b>	Contoh pembinaan pondok pengawal di kawasan SPKS.	<b>13</b>
<b>Foto 11</b>	Penanaman pokok di sekitar kawasan SPKS yang mampu mewujudkan persekitaran yang menarik.	<b>14</b>
<b>Foto 12</b>	Contoh elemen landskap di kawasan SPKS.	<b>14</b>
<b>Foto 13</b>	Contoh penyediaan tempat letak kereta untuk pelawat.	<b>16</b>
<b>Foto 14</b>	Contoh kemudahan yang boleh diletakkan di kawasan dalam SPKS.	<b>17</b>
<b>Foto 15</b>	Contoh nama taman / kejiranan yang digunakan untuk kawasan SPKS.	<b>19</b>

## SENARAI RAJAH

<b>Rajah 1</b>	SPKS perlu dipecahkan kepada parcel yang lebih kecil bagi memudahkan pergerakan dan tidak merumitkan aksesibiliti penghuni yang terletak di lapisan lot kedua.	<b>4</b>
<b>Rajah 2</b>	Susunan akses, laluan rangkaian jalan dalaman dan susunatur keseluruhan kawasan SPKS perlulah berintegrasi dengan kawasan sekitar serta tidak menghalang / mengganggu akses ke lot-lot tanah yang lain.	<b>6</b>
<b>Rajah 3</b>	Penyediaan laluan terus ( <i>through road</i> ) dalam kawasan pembangunan SPKS.	<b>7</b>
<b>Rajah 4</b>	Contoh hierarki jalan dan laluan keluar masuk dalam kawasan skim komuniti berstrata.	<b>7</b>
<b>Rajah 5</b>	Keratan rentas jalan dalaman di kawasan SPKS.	<b>8</b>
<b>Rajah 6</b>	Contoh kediaman berbilang tingkat dibangunkan bersama kediaman bertanah ( <i>landed</i> ).	<b>9</b>
<b>Rajah 7</b>	Anjakan bangunan rumah sesebuah.	<b>10</b>
<b>Rajah 8</b>	Anjakan bangunan rumah berkembar.	<b>10</b>
<b>Rajah 9</b>	Anjakan bangunan rumah teres.	<b>11</b>
<b>Rajah 10</b>	Contoh penentuan jarak minimum di antara bangunan bagi perumahan berbilang tingkat.	<b>11</b>
<b>Rajah 11</b>	Spesifikasi pagar untuk kawasan kediaman SPKS.	<b>12</b>
<b>Rajah 12</b>	Contoh ilustrasi perletakan pondok pengawal yang dibenarkan.	<b>13</b>
<b>Rajah 13</b>	Jarak penanaman pokok dengan pagar dan kawasan perumahan.	<b>14</b>
<b>Rajah 14</b>	Contoh ketinggian rumah yang dibenarkan dalam kawasan SPKS.	<b>15</b>
<b>Rajah 15</b>	Ilustrasi perletakan kawasan kemudahan dan rekreasi dalam kawasan SPKS.	<b>18</b>
<b>Rajah 16</b>	Perletakan kemudahan dalam kawasan SPKS.	<b>18</b>

## SINGKATAN NAMA

<b>GACOS</b>	- Gated Community Scheme
<b>PLANMalaysia</b>	- PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
<b>MC</b>	- Management Corporation (Perbadanan Pengurusan)
<b>PBN</b>	- Pihak Berkuasa Negeri
<b>PBPT</b>	- Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
<b>PBT</b>	- Pihak Berkuasa Tempatan
<b>SPKS</b>	- Skim Perumahan Komuniti Strata
<b>UKBS</b>	- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam
<b>CCTV</b>	- Closed Circuit Television

## 1.0 TUJUAN

Garis panduan perancangan ini disediakan bagi membantu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), pihak berkuasa tempatan (PBT) dan agensi teknikal di dalam merancang dan mengawal pembangunan Skim Perumahan Komuniti Strata (SPKS). Garis panduan perancangan ini juga memberi panduan kepada pemaju untuk merancang pembangunan SPKS ini dengan lebih teratur.

## 2.0 LATAR BELAKANG

Keperluan untuk mendapatkan tahap keselamatan yang lebih baik telah menarik penduduk, khususnya di kawasan bandar untuk memilih skim kediaman yang menawarkan sistem kawalan keselamatan secara berpagar.

Perkembangan skim perumahan berpagar yang pesat terutamanya di kawasan Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor Bahru jelas membuktikan bahawa sambutan penduduk kepada pembangunan skim ini semakin meningkat, malah telah menjadi *trend* dalam pemilikan hartanah kediaman.

Akta Hakmilik Strata pindaan 12 April 2007 [Akta A1290] yang melibatkan pecah bahagi tanah kepada petak tanah, petak aksesori dan harta bersama telah diperkenalkan. Pindaan ini memberi ruang kepada konsep pembangunan perumahan baru yang dikenali sebagai Skim Perumahan Komuniti Strata (SPKS).

Skim perumahan ini mengandungi harta tanah seperti banglo, rumah teres dan juga rumah berkembar yang dibina di atas satu lot dengan kemudahan harta bersama yang dikongsi seperti rumah kelab, kolam renang dan kemudahan rekreasi. Ia merupakan komuniti tertutup dengan dinding atau pagar di sekeliling kawasan perumahan dan akses keluar masuk adalah terhad.

## 3.0 SKOP

Garis panduan perancangan ini hanya memberi fokus kepada pembangunan Skim Perumahan Komuniti Strata Bertanah (*Landed Strata*) yang dimajukan mengikut Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]. Ia meliputi penjelasan tentang prinsip-prinsip perancangan yang perlu dicapai serta garis panduan-garis panduan umum dan khusus dari aspek perancangan fizikal, undang-undang serta keperluan sosial yang perlu dipatuhi bagi memastikan pembangunan komuniti strata tidak menimbulkan masalah dalam tempoh jangka panjang.

Bagi cadangan komuniti berpengawal (hakmilik bukan strata), Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan Skim Komuniti Berpengawal disediakan dalam dokumen garis panduan yang berasingan.

## 4.0 PERUNTUKAN PERUNDANGAN

Perancangan SPKS adalah tertakluk kepada peruntukan perundangan utama seperti berikut:

- i. Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56];
- ii. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172];
- iii. Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318];
- iv. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663];
- v. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984;
- vi. Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]; dan
- vii. Peruntukan perundangan dan dasar lain yang berkaitan.

## 5.0 DEFINISI SKIM PERUMAHAN KOMUNITI STRATA

Skim Perumahan Komuniti Strata (SPKS) boleh dirujuk sebagai satu kumpulan komuniti yang tinggal di kawasan berpagar dan berpengawal sama ada di satu kawasan bangunan perumahan berbilang tingkat (*high-rise property*) seperti pangsapuri, kondominium dan 'town-house' atau di kawasan kediaman bertanah (*landed property*) seperti banglo, teres dan rumah berkembar **yang berhakmilik strata**.

Sehubungan dengan itu, definisi SPKS mengikut garis panduan perancangan ini adalah **satu skim perumahan bertanah dengan hakmilik strata yang tertutup dengan tembok atau pagar mengelilingi keseluruhan kawasan perumahan, mempunyai akses keluar-masuk yang terhad dan terkawal serta mempunyai kemudahan harta bersama (common property)**.

Antara ciri-ciri SPKS adalah:-

- i. Pembangunan harta tanah perumahan bertanah (*landed*) yang meliputi rumah banglo, berkembar, teres dan sebagainya yang dibangunkan di atas satu lot tanah utama dengan pecahan kepada petak tanah (*land parcel*) kecil dengan pemilikan tanah hakmilik strata;
- ii. Pembangunan yang dikelilingi oleh pagar atau tembok yang dijadikan sempadan dengan kawasan pembangunan atau perumahan bersebelahan;
- iii. Mempunyai akses keluar masuk yang terhad dan sistem kawalan keselamatan 24 jam sama ada menggunakan pengawal keselamatan atau penggunaan CCTV atau kedua-duanya;

- vi. Mempunyai beberapa komponen kemudahan harta bersama seperti rumah kelab, kolam renang dan kawasan rekreasi atau taman permainan yang boleh digunakan oleh penghuni skim berkenaan; dan
- v. Mempunyai sistem pengurusan dan penyelenggaraan sendiri yang diselia oleh badan pengurusan (*Management Corporation*) yang dilantik oleh penghuni selaras dengan peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757].

## 6.0 PRINSIP PERANCANGAN

Pembangunan SPKS perlu mengambil kira dan memberi perhatian kepada aspek keselamatan, keselesaan, kebersihan, kejiraninan dan pembentukan komuniti mampan.

### 6.1 Persekutaran Tempat Tinggal yang Selamat, Kondusif dan Selesa

Pembangunan SPKS perlu menyediakan ruang persekitaran yang selamat daripada sebarang pencerobohan fizikal serta unsur-unsur jenayah.

Ini akan memberi peluang kepada penghuni untuk menikmati kehidupan privasi serta bebas dari kacau ganggu.



**Foto 1:**  
Contoh reka bentuk pondok pengawal Skim Perumahan Komuniti Strata (SPKS).

## 6.2 Menggalakkan Kemesraan dan Interaksi Sosial

Menyediakan kemudahan yang menggalakkan berlakunya interaksi positif antara masyarakat dalam kawasan SPKS seperti penyediaan taman permainan kanak-kanak, rumah kelab dan sebagainya.



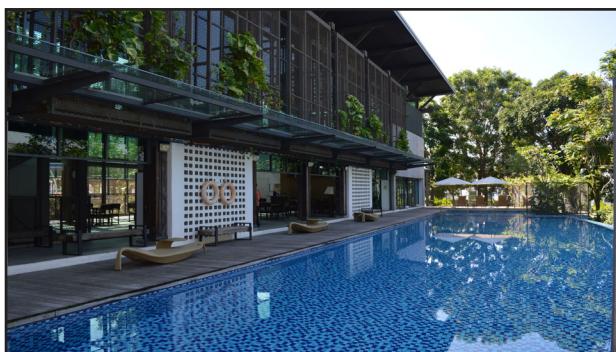
SUMBER : <https://paramountproperty.my/sejati/>

**Foto 2:**

Taman permainan yang disediakan untuk kegunaan penduduk di kawasan SPKS bagi menggalakkan interaksi sosial.

## 6.3 Pengagihan Kemudahan Secara Adil

Kemudahan bersama (common facilities) yang berkualiti haruslah diletakkan di lokasi yang bersesuaian agar dapat dikongsi oleh semua penduduk dalam SPKS.



**Foto 3:**

Kolam renang antara kemudahan bersama yang disediakan dalam kawasan SPKS Sejati Residence.

## 6.4 Budaya Kebersihan dan Mencintai Keindahan

Mewujudkan persekitaran bersih

dan indah yang dapat memberikan keselesaan dan keharmonian komuniti.



SUMBER : <https://paramountproperty.my/sejati/>

**Foto 4:**

Contoh susunan persekitaran yang baik dan bersih untuk kawasan SPKS.

## 7.0 GARIS PANDUAN UMUM

Pembangunan SPKS perlu mengambil kira keperluan-keperluan berikut :-

### 7.1 Perancangan Daripada Awal dan Mendapat Kelulusan

Semua pembangunan SPKS hendaklah ditentukan dan ditunjukkan dalam pelan susun atur, khususnya bagi cadangan pemajuan perumahan berskala besar dan ianya tertakluk kepada kelulusan kebenaran merancang oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT).

### 7.2 Penyelenggaraan dan Pengurusan

Kemudahan harta bersama (common property) termasuk jalan dalaman SPKS adalah milik komuniti skim dan ianya perlu diselenggara sendiri melalui perbadanan pengurusan yang dilantik.

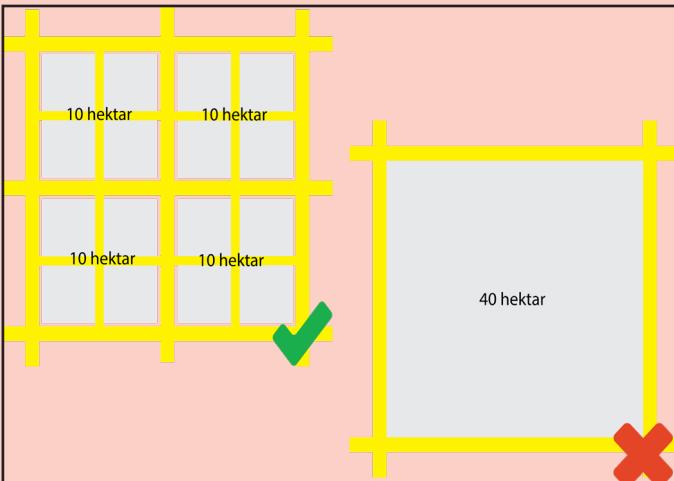
### 7.3 Implikasi Sosial

Implikasi sosial hendaklah diambil kira sebagaimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 21A(1A) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) sebelum pemajuan SPKS diberi pertimbangan oleh PBT, tertakluk kepada keperluan dan ketetapan Pihak Berkuasa Negeri.

## 8.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis panduan khusus pembangunan SPKS ini merangkumi 14 aspek piawaian kawalan perancangan fizikal seperti berikut:

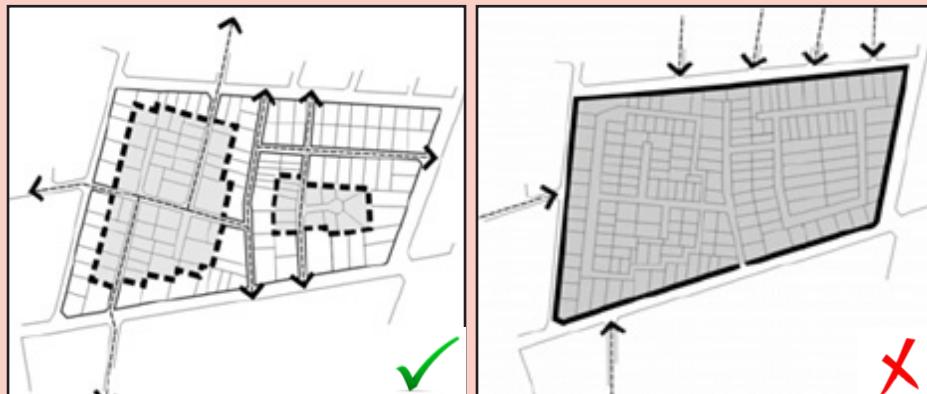
<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>JUSTIFIKASI</b>
<p><b>8.1 Keluasan Pembangunan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Jika pembangunan melibatkan kawasan yang besar (<math>&gt;10</math> hektar), SPKS perlu dipecahkan kepada skim yang kecil.</li> <li>ii. Konsep perancangan perlu menekankan kepada mewujudkan persekitaran dan susun atur yang selamat.</li> <li>iii. Keluasan setiap SPKS adalah antara 1 hektar (minimum) hingga 10 hektar (maksimum) atau 200-500 unit kediaman setiap skim.</li> <li>iv. Kepadatan penduduk yang dibenarkan adalah berdasarkan piawaian kepadatan yang ditetapkan di dalam rancangan tempatan.</li> </ul>	<p>Justifikasi penetapan keluasan kawasan 1 hektar (minimum) hingga 10 hektar (maksimum):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memudahkan Perbadanan Pengurusan (MC) menyelenggara dan menguruskan kawasan SPKS dengan lebih sistematik.</li> <li>• Membolehkan penyediaan kemudahan berhierarki rendah diletakkan di dalam kawasan SPKS.</li> <li>• Memudahkan akses dan tidak menyekat atau menghalang akses orang ramai ke kawasan sekitar.</li> </ul> <p>Justifikasi kediaman 200-500 unit bagi sesebuah SPKS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah unit yang sesuai bagi menampung perkongsian kos penyelenggaraan.</li> <li>• Mengambil kira pembangunan secara bercampur antara perumahan strata bertanah (<i>landed strata</i>) dengan perumahan berbilang tingkat (<i>high-rise strata</i>).</li> </ul>



**Rajah 1:**  
SPKS perlu dipecahkan kepada parcel yang lebih kecil bagi memudahkan pergerakan dan tidak merumitkan aksesibiliti penghuni yang terletak di lapisan lot kedua.

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<h2>8.2 Perancangan Tapak</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Pemilihan tapak perlu bersesuaian dan mematuhi dasar, zon perancangan dan garis panduan pembangunan perumahan yang ditetapkan di dalam rancangan pemajuan.</li> </ul>  <p>SUMBER : <a href="https://paramountproperty.my/sejati/">https://paramountproperty.my/sejati/</a></p> <p><b>Foto 5:</b> Contoh pelan susun atur bagi memenuhi keperluan penduduk di kawasan SPKS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ii. Ruang, susun atur dan persekitaran perumahan perlu direka bentuk secara kreatif bagi mewujudkan dan menggalakkan interaksi dalam komuniti melalui penyediaan kawasan rekreasi dan kemudahan tertentu.</li> <li>iii. SPKS tidak dibenarkan di persekitaran kawasan yang terdapat sungai atau saliran semulajadi.</li> <li>iv. Perancangan SPKS perlu mengambil kira topografi asal dan disesuaikan dengan elemen - elemen yang dapat mewujudkan persekitaran yang menarik, selamat, selesa dan harmoni.</li> </ul>	<p>SPKS tidak dibenarkan di kawasan sungai atau saliran semulajadi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengekalan kawasan rizab sungai yang diuruskan oleh agensi berkaitan (JPS) dan tidak menghalang akses ke sungai.</li> <li>• Memastikan pembangunan SPKS di kawasan sungai atau saliran semulajadi boleh menghalang aliran sungai semulajadi dan tidak menyebabkan berlaku kejadian banjir.</li> <li>• Memastikan kumbahan dan bahan buangan kediaman tidak dialirkan ke dalam sungai untuk mengelakkan pencemaran.</li> </ul>
	 <p><b>Foto 6:</b> Contoh persekitaran SPKS yang menarik dan tenang dengan mengambil kira keperluan topografi semulajadi.</p>

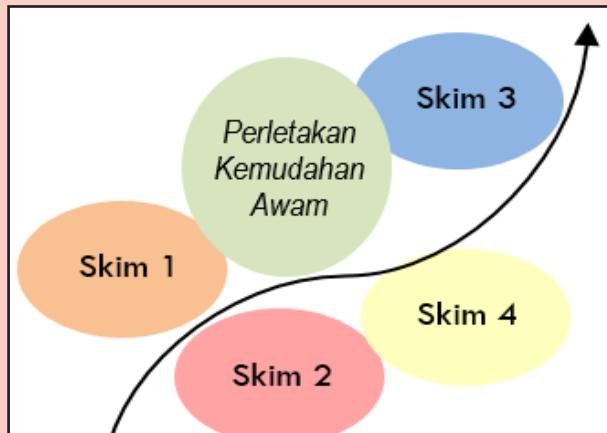
<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>JUSTIFIKASI</b>
<p><b>8.3 Lokasi Pembangunan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. SPKS hanya digalakkan di kawasan bandar terutamanya di kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi (mengikut rekod Polis Diraja Malaysia).</li> <li>ii. SPKS hanya dibenarkan di kawasan yang mempunyai jaringan jalan perhubungan yang baik dan di kawasan pembangunan sedia ada (<i>developed area</i>).</li> <li>iii. SPKS tidak digalakkan untuk dibangunkan di kawasan perkampungan dan penempatan luar bandar.</li> </ul>	<p>Justifikasi kawalan perletakan SPKS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPKS hanya digalakkan di kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi untuk melindungi penghuni SPKS daripada sebarang risiko jenayah yang tidak diduga.</li> <li>• Kawasan perkampungan tidak digalakkan bagi mengelak wujudnya pengasingan sosial yang ketara antara masyarakat di dalam dan di luar SPKS.</li> </ul>



**Rajah 2:**

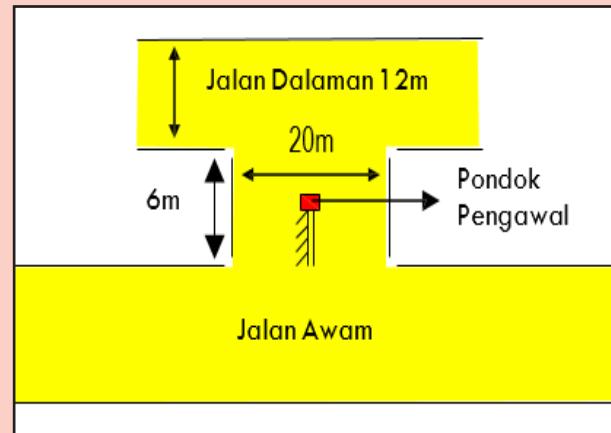
Susunan akses, laluan rangkaian jalan dalaman dan susun atur keseluruhan kawasan SPKS perlulah berintegrasi dengan kawasan sekitar serta tidak menghalang atau mengganggu akses ke lot-lot tanah yang lain.

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<b>8.4 Sistem Jalan Raya dan Laluan Keluar Masuk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Laluan terus di antara SPKS perlu disediakan dalam sesbuah kawasan kediaman.</li> <li>ii. Sekurang-kurangnya 2 laluan keluar masuk disediakan bagi memenuhi keperluan masa kecemasan mengikut keperluan bomba dan lain-lain.</li> <li>iii. Rangkaian jalan dalaman selebar 12 meter perlu menekankan aspek keselamatan, kecekapan aliran trafik dan keindahan.</li> <li>iv. Perancangan pembangunan SPKS perlu memastikan laluan masuk ke kawasan lot lapisan kedua tidak terhalang.</li> <li>v. Hierarki jalan perlu mengikut piawaian yang telah ditetapkan oleh PBT iaitu jalan utama, jalan pengumpul (collector road) dan jalan tempatan (local road).</li> <li>vi. SPKS digalakkan menyedia laluan keluar masuk 2 lorong iaitu bagi penduduk dan bagi pelawat.</li> <li>vii. Lebar minimum laluan keluar masuk utama ke SPKS adalah 20 meter.</li> </ul>	<p>Justifikasi kelebaran jalan dalaman SPKS seluas 12 meter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan jalan dalaman SPKS selebar 12 meter adalah bertujuan untuk melancarkan aliran trafik dalam kawasan tersebut serta membolehkan komponen-komponen lain seperti ruang pejalan kaki, laluan basikal, ruang utiliti dan ruang landskap dibangunkan di sepanjang jalan tersebut.</li> </ul> <p>Justifikasi penyediaan 2 lorong bagi pelawat dan penghuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melancarkan akses ke kawasan Skim Perumahan Komuniti Berstrata.</li> <li>• Dapat mengenalpasti kemasukan orang luar yang bukan penghuni.</li> </ul>



**Rajah 3:**

Penyediaan laluan terus (*through road*) dalam kawasan pembangunan SPKS.



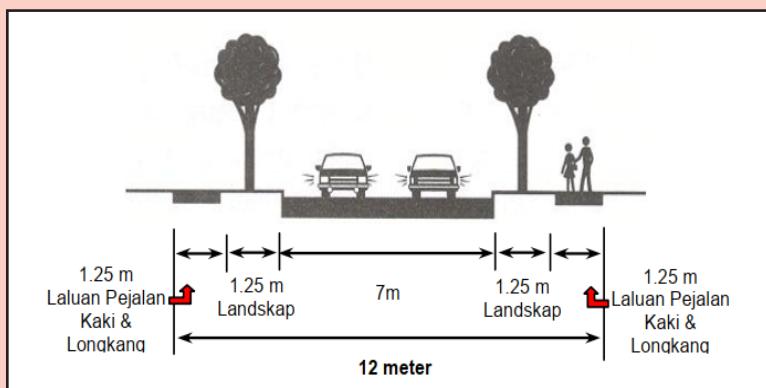
**Rajah 4:**

Contoh hierarki jalan dan laluan keluar masuk dalam kawasan skim komuniti berstrata.

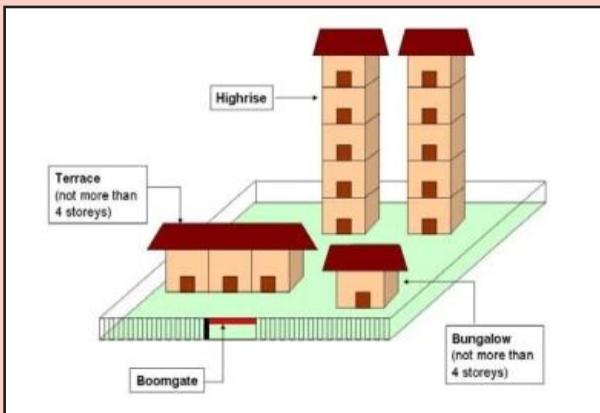
<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>JUSTIFIKASI</b>
<p><b>(samb...)</b></p> <p>viii. Lebar minimum jalan dalaman bagi menampung pergerakan kenderaan, penunggang basikal dan pejalan kaki adalah 12 meter. Kelebaran ini meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 7 meter untuk laluan kenderaan dua hala.</li> <li>b. 2.5 meter untuk laluan pejalan kaki dan longkang (satu arah atau kedua-dua arah).</li> <li>c. 2.5 meter kawasan landskap (satu arah atau kedua-dua arah).</li> </ul> <p>ix. Reka bentuk laluan keluar masuk perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan melalui penyediaan road hump dan pemasangan CCTV.</p> <p>x. Struktur dan ciri-ciri seni bina di pintu masuk utama perlu bersesuaian dengan keadaan persekitaran.</p>	<p>Sekurang-kurangnya 2 pintu (laluan) masuk perlu disediakan di mana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintu pertama digunakan sebagai laluan keluar masuk utama.</li> <li>• Pintu kedua digunakan sebagai laluan keluar masuk yang akan dibuka semasa berlaku kecemasan.</li> </ul>



**Foto 7:**  
Contoh penggunaan CCTV yang diletakkan di pintu masuk utama ke kawasan SKPS.



**Rajah 5:**  
Keratan rentas jalan dalaman di kawasan SPKS.

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<p><b>8.5 Reka Bentuk dan Anjakan Bangunan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Hanya pembangunan perumahan sahaja yang dibenarkan dalam satu-satu SPKS.</li> <li>ii. Reka bentuk bangunan dan susun atur kawasan perumahan perlu menekankan aspek-aspek keselamatan dan mempunyai identiti seni bina yang menarik mengikut garis panduan atau piawaian perumahan sedia ada.</li> <li>iii. Setiap kawasan perumahan yang didirikan sebaiknya mempunyai identiti dan reka bentuk yang tersendiri.</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>SUMBER : <a href="https://paramountproperty.my/sejati/">https://paramountproperty.my/sejati/</a></p> <p><b>Foto 8:</b> Contoh reka bentuk dan seni bina kediaman yang terdapat di dalam sesebuah SPKS.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>iv. Kediaman 'landed strata' seperti banglo, berkembar, kluster dan teres boleh dibangunkan secara bercampur dengan kediaman berbilang tingkat di dalam satu Skim Perumahan Komuniti Berstrata.</li> <li>v. Bagi rumah pangsa atau kondominium, kedudukan bangunan hendaklah mengambil kira arah pancaran matahari, angin dan nilai estetika.</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p><b>Rajah 6:</b> Contoh kediaman berbilang tingkat dibangunkan bersama kediaman bertanah (landed).</p> </div>	<p>Justifikasi anjakan bangunan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembangunan skim 'landed strata' yang mempunyai petak tanah kecil (<i>land parcel</i>) bagi rumah sesebuah, berkembar dan teres adalah masih terikat dengan kawalan anjakan bangunan sebagaimana yang ditetapkan di dalam UKBS 1984 serta piawaian perancangan perumahan sedia ada.</li> <li>• Jarak anjakan bangunan yang seragam adalah perlu bagi mengelak daripada berlakunya permasalahan atau konflik antara penghuni berjiran.</li> <li>• Anjakan bangunan ini juga bertujuan untuk keselamatan dan pencegahan kebakaran.</li> <li>• Anjakan bangunan boleh berperanan sebagai halaman atau ruang hijau serta sebagai tempat letak kereta.</li> </ul>

## **GARIS PANDUAN KHUSUS**

### **(samb...)**

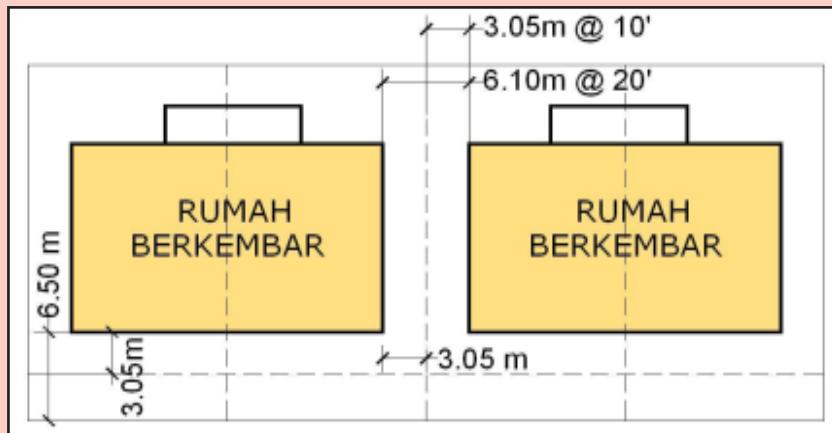
vi. Anjakan bangunan bagi rumah sesebuah, berkembar dan teres di kawasan SPKS perlu menepati peruntukan Bahagian III, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS), 1984 dan piawaian perancangan sebagaimana berikut:

#### a. Rumah Sesebuah dan Berkembar

- Garisan anjakan bangunan hadapan yang menghadap jalan (12 meter atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki).
- Garisan anjakan bangunan di bahagian tepi dan belakang daripada sempadan petak tanah (land parcel) adalah 3.048 meter (10 kaki).



**Rajah 7:**  
Anjakan bangunan rumah sesebuah.



**Rajah 8:**  
Anjakan bangunan rumah berkembar.

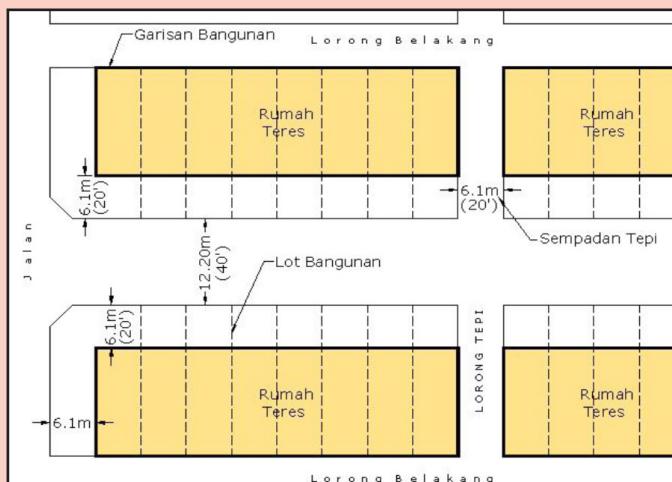
#### b. Rumah Teres

- Garisan anjakan bangunan hadapan bagi rumah teres yang menghadap jalan (12 meter atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki).

## GARIS PANDUAN KHUSUS

### (Samb...)

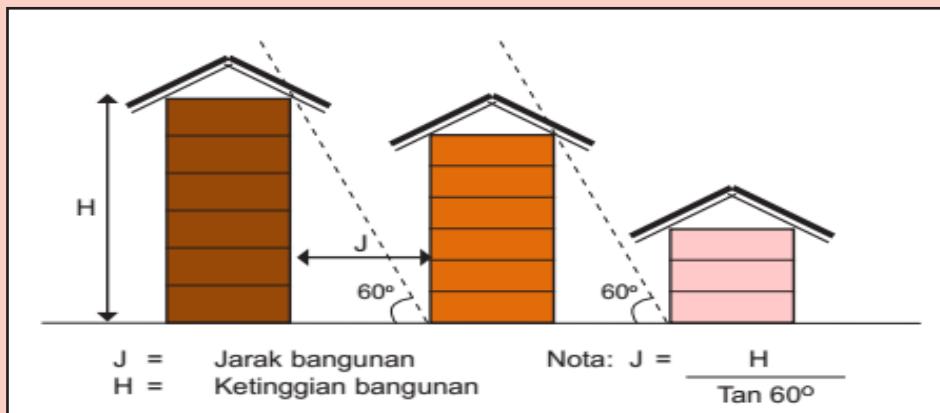
- Garisan anjakan bangunan di bahagian tepi bagi rumah teres lot sudut (corner lot) yang bersempadan dengan jalan hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki).
- Panjang maksima yang dibenarkan bagi setiap deretan rumah teres adalah 97.536 meter (320 kaki).
- Lebar lorong belakang minimum adalah 4.572 meter (15 kaki).



**Rajah 9:**  
Anjakan bangunan rumah teres.

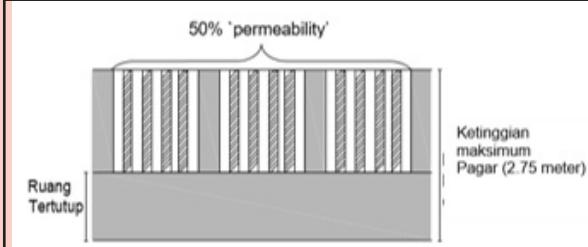
### c. Rumah Pangsa / Kondominium

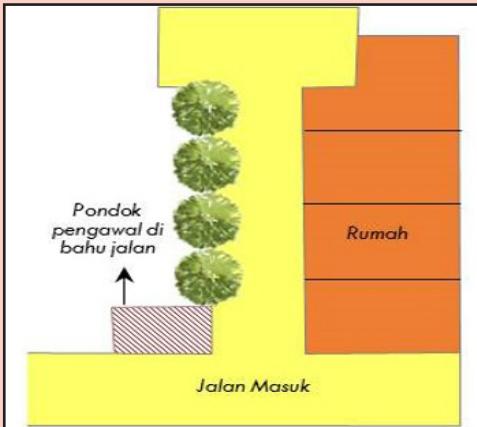
- Kawasan 'plinth' hendaklah tidak melebihi 70% daripada keluasan tapak.
- Penentuan jarak bangunan adalah berdasarkan ketinggian bangunan bertingkat (Rajah 10).



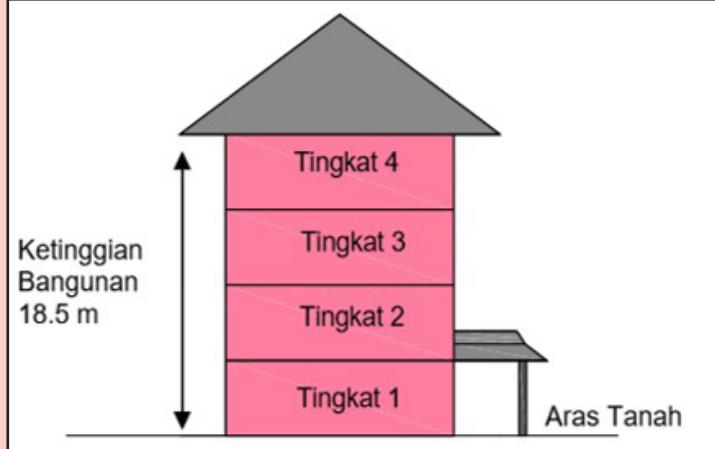
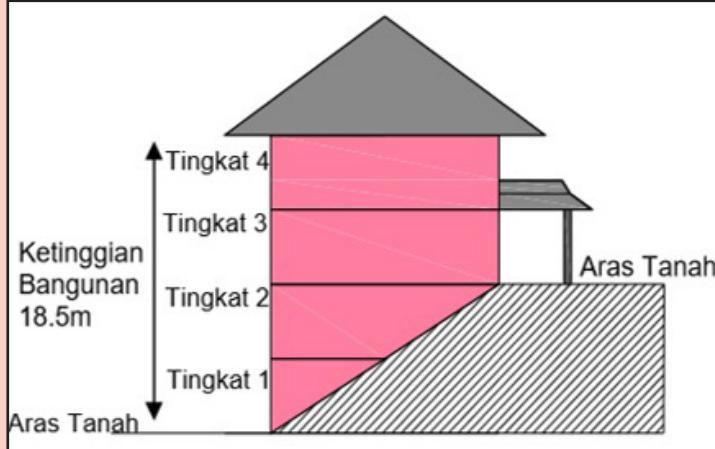
**Rajah 10:**

Contoh penentuan jarak minimum di antara bangunan bagi perumahan berbilang tingkat.

<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>JUSTIFIKASI</b>
<p><b>8.6 Pembinaan Pagar / Tembok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Pagar atau tembok boleh dibina di sekeliling kawasan SPKS sebagai sempadan dengan kawasan bersebelahan.</li> <li>ii. Pagar yang dibina perlu menekankan unsur keharmonian dengan alam sekitar.</li> </ul>  <p><b>Rajah 11:</b> Spesifikasi pagar untuk kawasan kediaman SPKS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iii. Ketinggian maksimum pagar adalah 2.75 meter (9 kaki).</li> <li>iv. 50% daripada pagar perlu terbuka dan dapat dilihat daripada luar serta tidak mengganggu kenampakan (permeability) di kawasan tersebut. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>50\% \times \text{tinggi pagar} \times \text{panjang pagar}</math>.</li> <li>• 50% dari keluasan pagar mestilah terbuka yang dapat dilihat dari dalam maupun dari luar kawasan SPKS. Manakala 50% selebihnya dibenarkan tertutup.</li> </ul> </li> <li>v. Pagar persendirian kekal (double gated) bagi setiap land parcel adalah tidak dibenarkan.</li> </ul>	<p>Justifikasi ketinggian pagar 2.75 meter (9 kaki):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketinggian pagar 2.75 meter adalah selaras dengan peruntukan seksyen 98, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984.</li> <li>• Pagar yang terlalu tinggi boleh memberi kesan ketidakserasan terhadap persekitaran kawasan kediaman.</li> <li>• Mengelakkan berlakunya jurang pemisah yang ketara antara masyarakat di dalam dan di luar SKPS.</li> </ul> <p>Justifikasi minimum 50% 'permeability':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memudahkan pemantauan keselamatan ke dalam kawasan SPKS oleh pihak keselamatan (polis).</li> <li>• Menggalakkan interaksi antara masyarakat SPKS dengan sekitar.</li> </ul>  <p><b>Foto 9:</b> Contoh pembinaan pagar yang mempunyai daya kenampakan (permeability) yang tinggi.</p>

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<p><b>8.7 Pembinaan Pondok Pengawal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Pondok pengawal dibenarkan dibina di dalam kawasan SPKS. Lokasinya hendaklah tidak menghalang lalu lintas iaitu sama ada diletakkan di bahagian bahu jalan atau di kawasan yang bersesuaian.</li> <li>ii. Lokasi dan reka bentuk pondok pengawal hendaklah ditunjukkan di dalam pelan semasa permohonan kebenaran merancang dikemukakan kepada PBT.</li> <li>iii. Saiz pondok yang dibenarkan adalah tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter.</li> </ul>  <p><b>Rajah 12:</b> Contoh ilustrasi perletakan pondok pengawal yang dibenarkan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iv. Kedudukan / anjakan pondok pengawal dari jalan awam utama hendaklah tidak kurang daripada 6 meter.</li> <li>v. Kemudahan tandas perlu disediakan.</li> </ul>	<p>Justifikasi saiz pondok pengawal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saiz pondok pengawal (1.8m X 2.4m) yang ditetapkan dilihat bersesuaian bagi menempatkan ruang bekerja pengawal keselamatan dan tandas.</li> <li>• Saiz ini telah diguna pakai di Negeri Selangor, berdasarkan garis panduan yang disediakan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dan di kawasan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL).</li> </ul> <p>Pelantikan pengawal keselamatan perlulah mematuhi Surat Pekeliling Agensi Persendirian terkini yang dikeluarkan oleh Kementerian Dalam Negeri.</p>
 <p>SUMBER : <a href="https://paramountproperty.my/sejati/">https://paramountproperty.my/sejati/</a></p>	<p><b>Foto 10:</b> Contoh pembinaan pondok pengawal di kawasan SPKS.</p>

<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>JUSTIFIKASI</b>
<p><b>8.8 Landskap dan Penanaman Pokok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Persekutuan perumahan SPKS perlu dilandscape bagi mewujudkan suasana yang menarik dan selesa.</li> <li>ii. Elemen landscape mestilah tidak mengganggu 'permeability' sehingga menghalang pandangan dari dalam atau luar kawasan SPKS.</li> <li>iii. Pokok-pokok perlu sentiasa diselenggara dan dijaga dengan baik.</li> </ul>  <p><b>Foto 11:</b> Penanaman pokok di sekitar kawasan SPKS yang mampu mewujudkan persekitaran yang menarik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iv. Penanaman pokok-pokok renek tidak boleh melebihi ketinggian pagar dan tidak terlalu rimbun.</li> <li>v. Pemaju perlu memaklumkan secara jelas kepada pembeli rumah tentang kos-kos penyelenggaraan landscape yang perlu ditanggung oleh mereka.</li> </ul>	<p>Justifikasi penanaman pokok:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokok yang ditanam berhampiran pagar perlu ditanam dengan jarak yang bersesuaian.</li> <li>• Jika penanaman pokok terlalu hampir dengan pagar, risiko pencerobohan di kawasan SPKS lebih mudah berlaku.</li> </ul> <p>Perincian kepada reka bentuk landscape perlu merujuk kepada Garis Panduan Landscape Negara Taman yang disediakan oleh Jabatan Landscape Negara (JLN).</p>
 <p><b>Rajah 13:</b> Jarak penanaman pokok dengan pagar dan kawasan perumahan.</p>	 <p><b>Foto 12:</b> Contoh elemen landscape di kawasan SPKS.</p>

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<p><b>8.9 Ketinggian Bangunan</b></p> <p>i. Ketinggian maksimum yang dibenarkan bagi rumah sesebuah, berkembar, kluster dan teres di kawasan SPKS adalah 4 tingkat daripada basement (18.5 meter).</p> <p>ii. Jika lantai dibina pada paras tanah maka lantai yang pertama ditetapkan sebagai tingkat pertama termasuk 'basement'.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;">  <p>The diagram shows a four-story building above ground level. The building has a grey roof and a grey base. The vertical height from the ground level to the top of the roof is labeled 'Ketinggian Bangunan 18.5 m'. The building is divided into four horizontal sections, each labeled 'Tingkat 1', 'Tingkat 2', 'Tingkat 3', and 'Tingkat 4' from bottom to top. The ground level is labeled 'Aras Tanah' at the bottom right.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;">  <p>The diagram shows a four-story building built on a slope. The vertical height from the ground level to the top of the roof is labeled 'Ketinggian Bangunan 18.5m'. The building is divided into four horizontal sections, each labeled 'Tingkat 1', 'Tingkat 2', 'Tingkat 3', and 'Tingkat 4' from bottom to top. The ground level is labeled 'Aras Tanah' at the bottom left. The slope of the land is indicated by a diagonal line with diagonal hatching.</p> </div>	<p>Justifikasi ketinggian 18.5 meter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawalan ketinggian 18.5 meter maksimum bagi rumah banglo, berkembar, kluster atau teres adalah selaras dengan peruntukan seksyen 254 dan seksyen 256 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 yang mengkategorikan rumah tersebut sebagai rumah kediaman persendirian atau kediaman bertanah (landed) di mana walaupun melebihi setingkat (mempunyai tingkat), ia tidak dikategorikan sebagai rumah berbilang tingkat.</li> <li>• Jika melebihi 18.5 meter, ia akan berada dalam kategori rumah berbilang tingkat yang memerlukan pematuhan yang ketat kepada syarat-syarat di dalam UKBS, 1984.</li> </ul>

**Rajah 14:**  
Contoh ketinggian rumah yang dibenarkan dalam kawasan SPKS.

<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>JUSTIFIKASI</b>
<p><b>8.10 Penyediaan Tempat Letak Kereta/Motosikal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Tempat letak kereta / motosikal untuk pelawat perlu ditandakan di dalam pelan permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan.</li> <li>ii. Pembelian dan pemilikan unit rumah mestilah termasuk kemudahan tempat letak kereta selaras dengan yang terkandung dalam kelulusan kebenaran merancang dan pelan bangunan.</li> <li>iii. Rumah sesebuah / berkembar / kluster 1 rumah : 3TLK + 10% untuk pelawat.</li> <li>iv. Rumah teres 1 rumah : 2TLK + 10% untuk pelawat.</li> </ul>	Disesuaikan daripada Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan yang disediakan oleh PLANMalaysia.



**Foto 13:**  
Contoh penyediaan tempat letak kereta untuk pelawat.

<p><b>8.11 Laluan Khas Utiliti</b></p> <p>Laluan utiliti seperti elektrik, telefon, bekalan air, gas dan sistem pembentungan perlu disediakan bagi memudahkan perkhidmatan tersebut dapat disediakan dengan baik.</p>	<p>Laluan khas utiliti selebar 2.5 meter (8.2 kaki) perlu disediakan di dalam kawasan SPKS.</p>
---	---

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<p><b>8.12 Perletakan Kemudahan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Penyediaan kemudahan perlu disediakan mengikut jumlah penduduk.</li> <li>ii. Kemudahan yang boleh diletakkan di kawasan SPKS adalah kemudahan berhierarki rendah dalam bentuk harta bersama (<i>common property</i>).</li> <li>iii. Jika pembangunan SPKS melibatkan banyak skim dan jumlah keseluruhan penduduk bagi kesemua skim telah mencapai piawaian penyediaan sekolah seperti yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia, maka pemaju perlu menyediakan kemudahan sekolah dan ianya perlu dirizabkan untuk kegunaan awam.</li> <li>iv. Kemudahan di dalam skim perlu diselenggarakan sendiri oleh perbadanan pengurusan SPKS.</li> <li>v. Kemudahan awam yang disediakan di luar skim perlu diserahkan kepada kerajaan.</li> </ul>	<p>Justifikasi penyediaan kawasan lapang :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Setiap SPKS perlu menyediakan kawasan lapang atau rekreasi sebagai pusat pertemuan penghuni. Langkah ini akan menghidupkan '<i>sense of place</i>' dalam kawasan SPKS dan dapat mewujudkan interaksi antara penghuni.</li> <li>• Hanya kemudahan tertentu boleh diletakkan dalam SPKS seperti taman permainan kanak-kanak, dewan komuniti, rumah kelab dan kolam renang.</li> <li>• Kemudahan awam peringkat tinggi seperti masjid, sekolah dan padang bola perlu diletakkan di luar SPKS supaya dapat digunakan secara bersama oleh masyarakat.</li> <li>• Keperluan untuk sekolah perlu merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat yang diterbitkan oleh PLANMalaysia.</li> </ul>



SUMBER : <https://paramountproperty.my/sejati/>

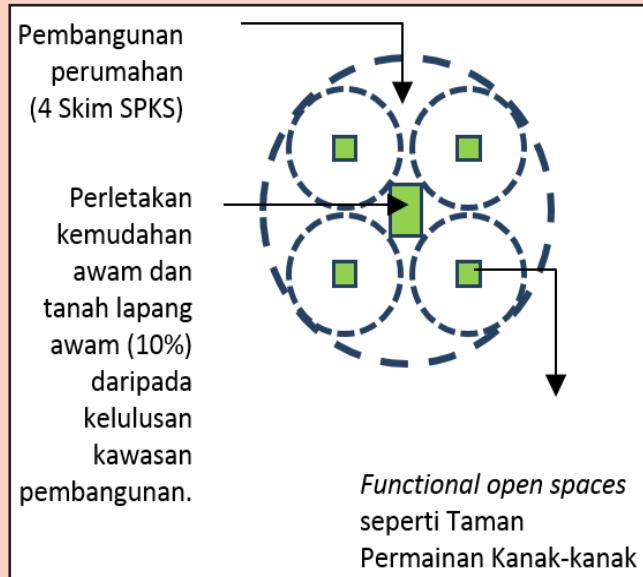
**Foto 14:**

Contoh kemudahan yang boleh diletakkan di dalam kawasan SPKS.

## GARIS PANDUAN KHUSUS

### (Samb...)

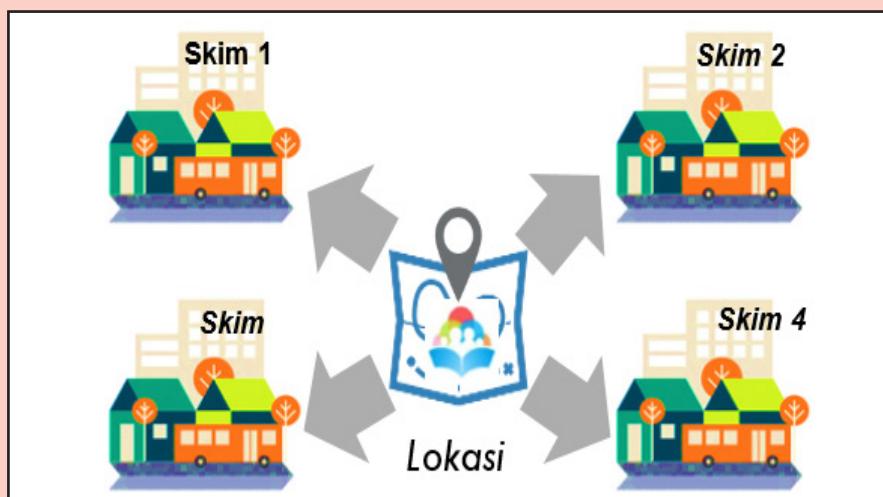
- vi. Bagi penyediaan kemudahan kesihatan, pendidikan, keselamatan, bomba dan penyelamatan, pusat komuniti, perpaduan dan kebajikan, ia perlu merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat.



Rajah 15:

Ilustrasi perletakan kawasan kemudahan dan rekreasi dalam kawasan SPKS.

- vii. Setiap SPKS perlu menyediakan 10% kawasan lapang. Kawasan lapang yang dirancang perlu berfungsi (*functional open space*).
- viii. Bagi pembangunan SPKS yang melebihi satu (1) skim, penyediaan 10% kawasan lapang boleh dikira berdasarkan keluasan keseluruhan pembangunan dengan penyediaan kawasan lapang berhierarki di dalam skim SPKS dan tanah lapang berhierarki tinggi di luar SPKS.



Rajah 16:

Perletakan kemudahan dalam kawasan SPKS.

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
<b>8.13 NAMA TAMAN / KEJIRANAN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Nama SPKS hendaklah menggunakan nama-nama tempatan serta bercirikan budaya Malaysia.</li> <li>ii. Penggunaan nama-nama asing (contohnya: <i>Panama Village, Manchester Homes, Beverly Hills Park</i> dan sebagainya) adalah tidak dibenarkan.</li> </ul>	SPKS perlu dinamakan dengan nama-nama tempatan adalah bagi mengekalkan ciri-ciri dan budaya Malaysia.



SUMBER : <https://paramountproperty.my/sejati/>

#### Foto 15:

Contoh nama taman / kejiranan yang digunakan untuk kawasan SPKS.

## 9.0 Penutup

Garis panduan perancangan ini menggariskan perkara-perkara asas seperti tafsiran prinsip-prinsip perancangan, garis panduan umum dan garis panduan khusus untuk dijadikan asas dalam merancang SPKS.

Adalah menjadi hasrat Kementerian dan PLANMalaysia agar aspek-aspek yang dicadangkan dapat dipatuhi dan memandu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pemaju dalam merancang, mengawal dan memantau pelaksanaan SPKS agar tidak bercanggah dengan prinsip dan amalan perancangan bandar semasa.





# PLANMalaysia

Perancangan Melangkaui Kelaziman  
*Planning : Beyond Conventional*

PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa),  
Blok F5, Kompleks F, Presint 1, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,  
62675 PUTRAJAYA,

Tel: 03-8091 0000 | Faks: 03-8091 0455  
<https://www.planmalaysia.gov.my>