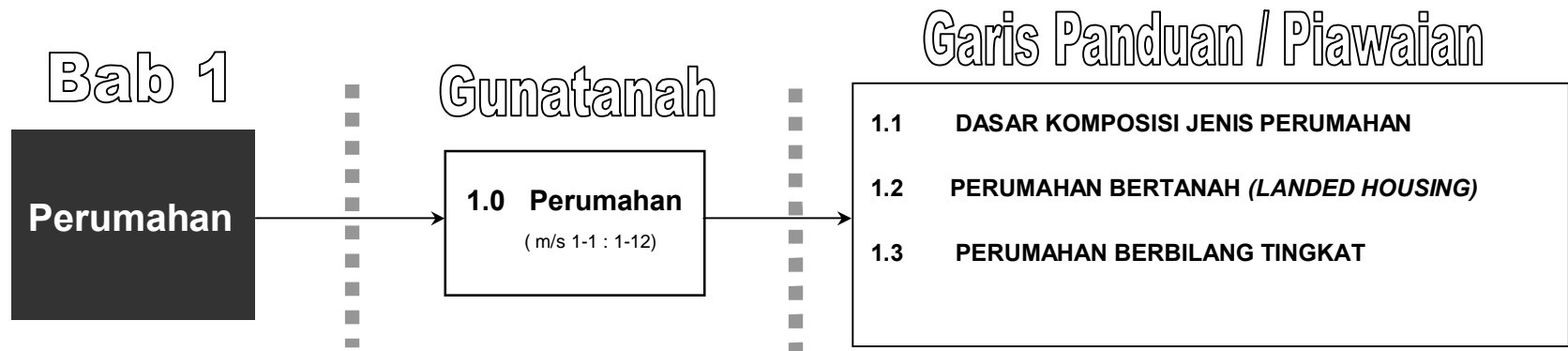


**1.0 PERUMAHAN**



**1.1 DASAR KOMPOSISI JENIS PERUMAHAN**

Dasar komposisi jenis perumahan mengikut saiz kawasan pembangunan adalah seperti berikut:

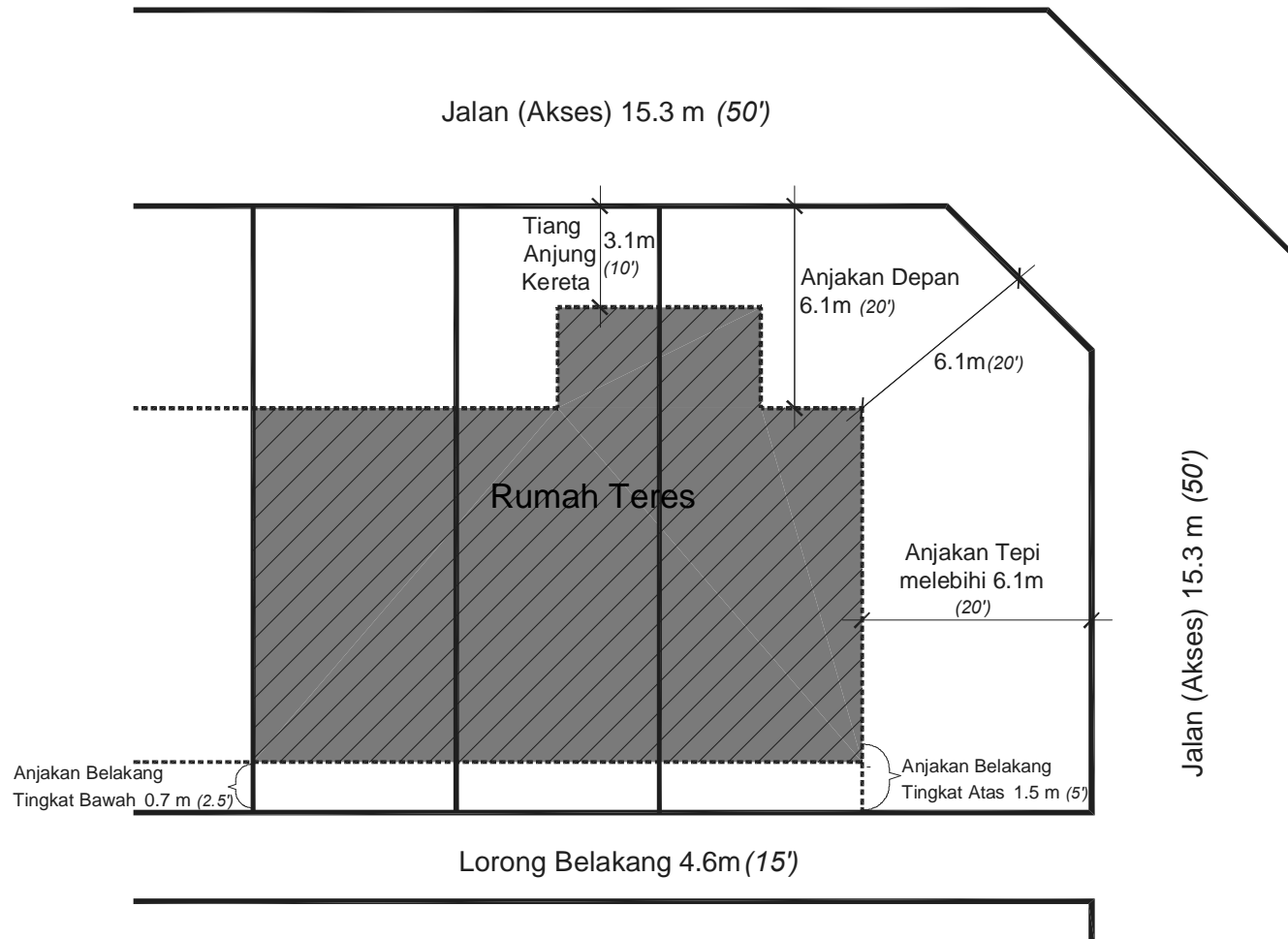
Kawasan	Keluasan	Rumah Kos Rendah	Rumah Kos Sederhana Rendah	Rumah Kos Sederhana	Rizab Melayu	Bukan Rizab Melayu
Lembah Klang	>4 hektar (>10 Ekar)	20 %	20 %	10 %	Melibatkan kuota	Melibatkan kuota
	0.8-4 hektar (2-10 Ekar)	-	-	30 %	Tidak Berkenaan	Melibatkan kuota
Luar Lembah Klang	>4 hektar (> 10 Ekar)	20 %	10 %	10 %	Melibatkan kuota	Melibatkan kuota
	2-4 Hektar (5-10 Ekar)	-	-	30 %	Tidak Berkenaan	Melibatkan kuota

**1.2 PERUMAHAN BERTANAH (LANDED HOUSING)**

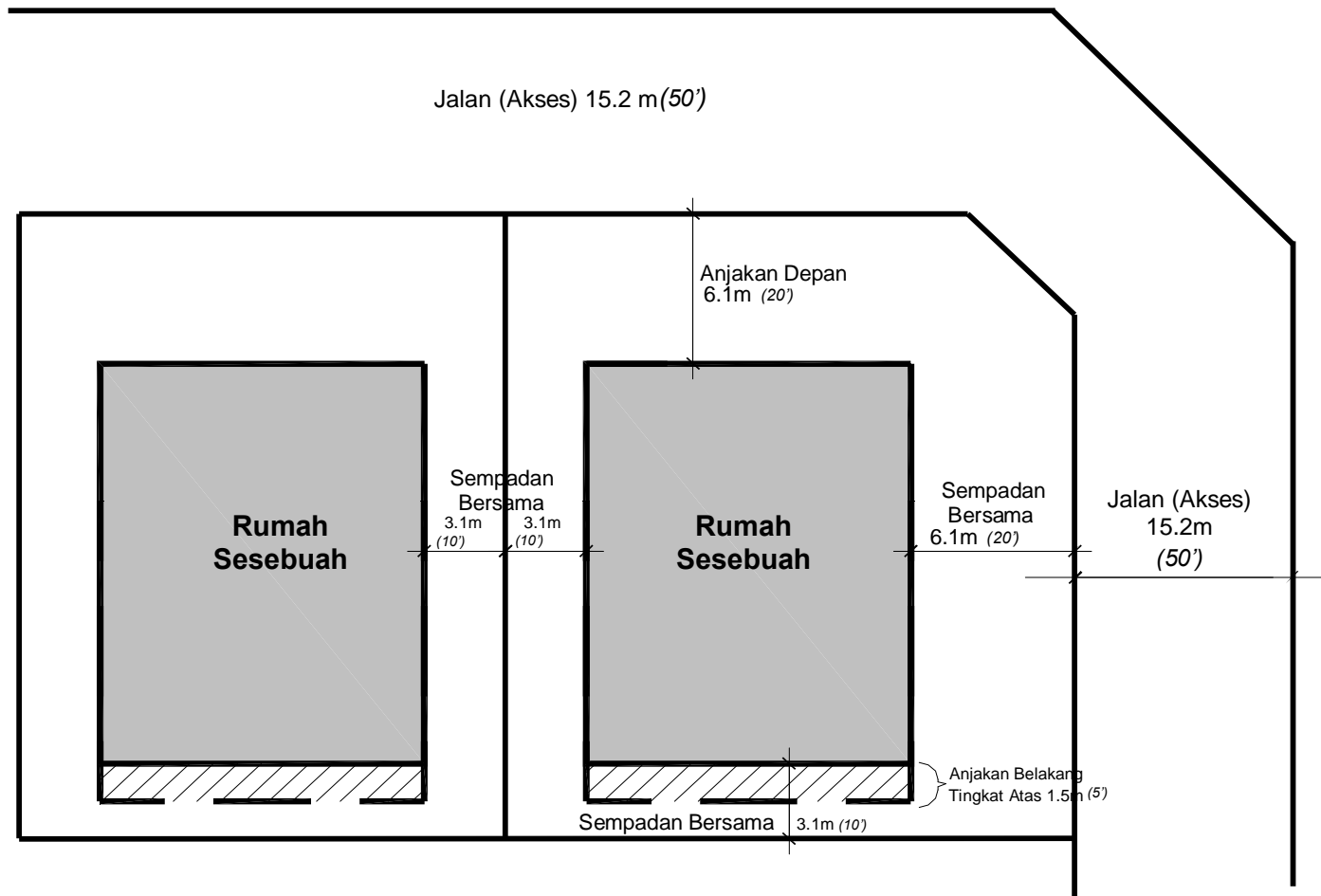
Elemen	Jenis Rumah	Teres				Berkembar	Kluster	Sesebuah		Catatan
		Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Biasa			Zero lot line	Biasa	
a. Lot Minimum		5.5 m X 18.3 m (18' x 55") 91.9mp (990 kp)	5.5 m X 18.3 m (18' x 60") 100.8 mp (1080 kp)	5.5 m X 18.3 m (18' x 60") 100.8 mp (1080 kp)	6.1 m x 18.3 m (20' X 60") 111.6 mp (1200 kp)	10.7 m x 18.3 m (35 x 60') 195.8 mp (2100 kp)	9.1 m x 18.3 m (30' x 60') 166.5 mp (1800 kp)	12.2 m x 22.9 m (40' X 75') 279.4 mp (3000 kp)	15.2 m x 22.9 m (50' X 75') 3481 mp (3750 kp)	-
b. Luas Ruang Lantai Minimum		65 mp (700kp)	69.7 mp (750 kp)	79 mp (850 kp)	104.5 mp (1125 kp)	Bagi perumahan jenis Berkembar, Sesebuah, Sesebuah (Zero Lot Line), pembinaan ruang lantai maksimum hendaklah mengambilkira penyediaan anjakan bangunan dan anjakan sempadan bersama.			-	
c. Jalan Perkhidmatan (Minimum)		15.2 m (50')							Bagi Kawasan Berbukit 12.2 m (40')	
d. Jalan Buntu (Cul-de-sac)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Perumahan jenis sesebuah/berkembar . maksimum 304.8 m (1000')</li> <li>Perumahan jenis teres . maksimum 97.5 m (320')</li> </ul>								
e. Lorong Belakang		4.6 m (15')				-			Digalakkan dijadikan laluan pejalan kaki	
f. Lorong Pemisah /Lorong Tepi (fire break )		6.1 m (20') jarak antara dinding ke dinding bangunan							-	
g. Bilangan Tingkat Maksimum (mengikut keadaan tanah)		2 tingkat	2 tingkat	2 tingkat	3 tingkat			Termasuk tingkat bawah tanah		

1.2 (Samb.)

Elemen	Jenis Rumah	Teres				Rumah Berkembar	Kluster	Sesebuah		Catatan
		Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Biasa			Zero Lot Line	Biasa	
<b>h. Anjakan Bangunan (Rujuk Rajah 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 dan 1.2.5)</b>										
• Menghadap / bersempadan jalan perkhidmatan					6.1 m (20')					-
• Tiang anjung kereta dari jalan					3.1 m (10')					-
• Sempadan bersama (sisi dan belakang)			-			3.1 m (10')	6.1 m (20')	3.1 m (10')		-
• Belakang (tingkat atas)					1.5 m (5')					-
• Lot Hujung Bersebelahan; • Tapak Rawatan • Kumbahan • Pencawang Elektrik/ Gas					3.1 m (10')					-
<b>i. Cucur Atap (roof eave)</b> Jarak maksimum yang dibenarkan memasuki anjakan bangunan.					1 m (33")					Semua jenis perumahan bertanah. <b>Rujuk Rajah 1.2.5</b>
<b>j. Panjang Blok Teres</b>					97.5 m (320')					
<b>k. Jarak antara Belakang Bangunan</b>					6 m (20')					

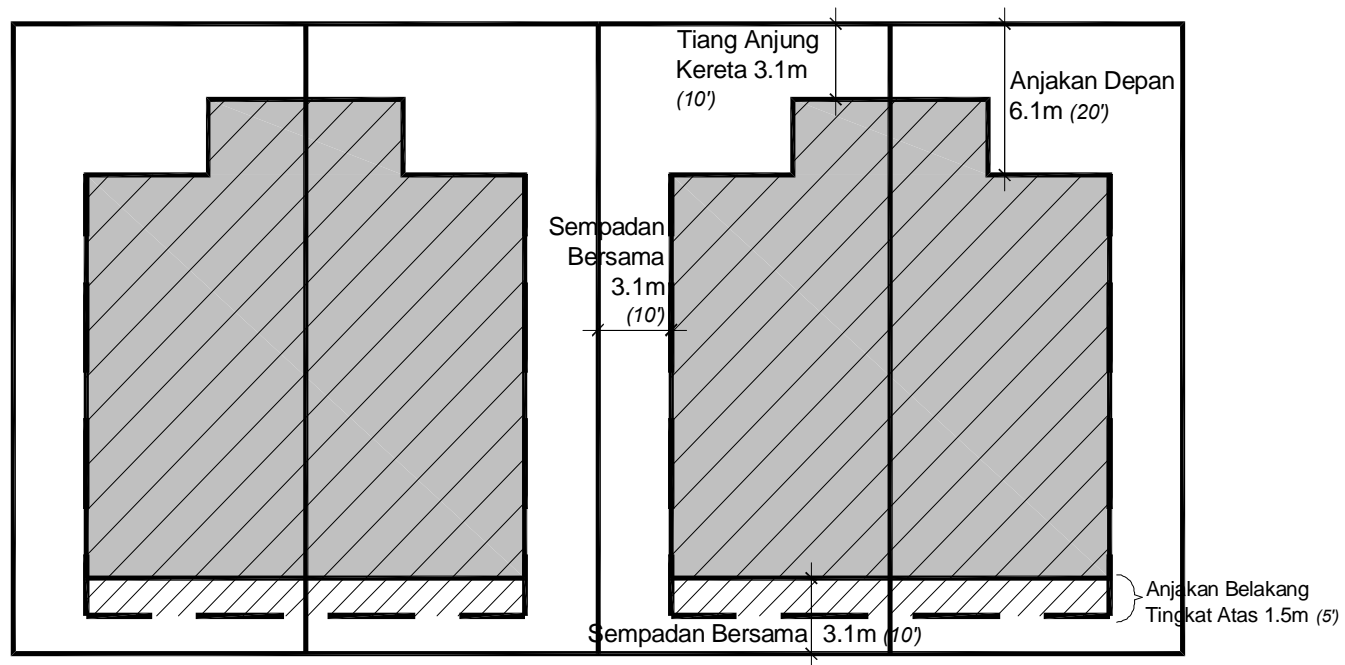


Rajah 1.2.1 : Contoh Ukuran Saiz Lot Dan Anjakan Bangunan Bagi Rumah Teres.

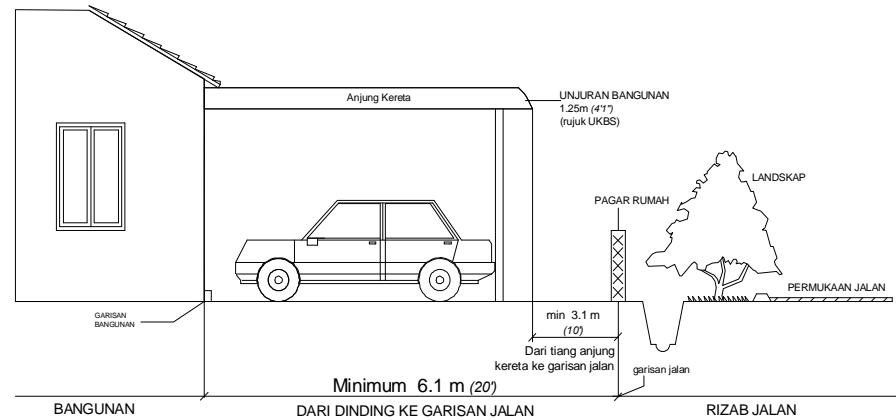


Rajah 1.2.2 : Contoh Saiz Lot Dan Anjakan Rumah Sesebuah.

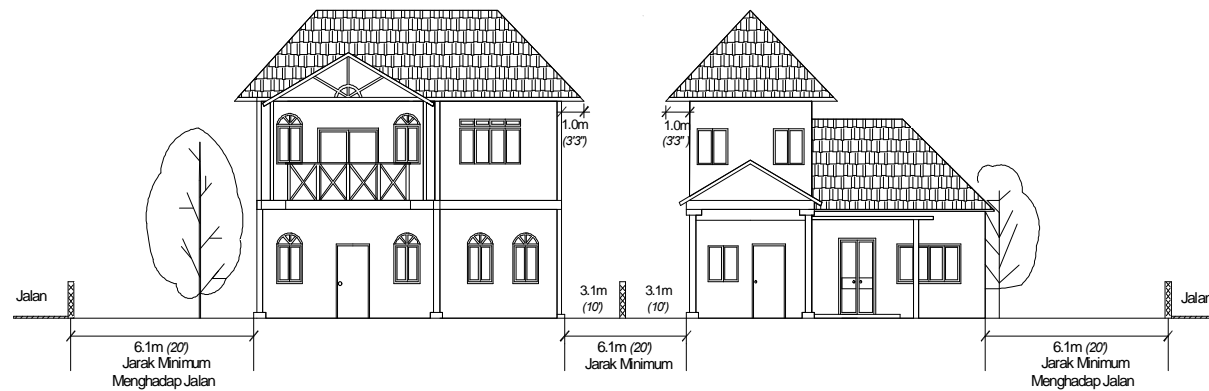
Jalan (Akses) 15.2m (50')



Rajah 1.2.3: Contoh Saiz Lot Dan Anjakan Rumah Berkembar.



Rajah 1.2.4: Contoh Anjakan Depan Bangunan Berasingan Bagi Rumah Bertanah Satu Tingkat.



Rajah 1.2.5 : Contoh Anjakan Tepi Bangunan Berasingan (Sempadan Bersama) Bagi Rumah Bertanah.

**1.3 PERUMAHAN BERBILANG TINGKAT**

Jenis Rumah Elemen	Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi	Rumah Bandar (Town House)	Catatan
<b>a. Saiz tapak Minimum</b>	0.8 hektar (2 ekar)				Tiada	Pertimbangan untuk tempat letak kenderaan, sirkulasi dan kawasan hijau. Bagi pembangunan komprehensif, tapak kurang dari 2.0 ekar dibenarkan. Boleh dipertimbangkan tertakluk kepada penyediaan kemudahan awam yang mencukupi.
<b>b. Luas Ruang Lantai (Minimum)</b>	65.1 mp (700kp)	69.7 mp (750 kp)	79 mp (850 kp)	92.9 mp (1000kp)	83.5 mp (900 kp)	-
<b>c. Kepadatan Maksimum (unit/hektar)</b>	173 unit / hek (70 unit / ek)	148 unit / hek (60 unit / ek)		124 unit / hek (50 unit / ek)	62 unit / hek (25 unit/ek)	Sekiranya hendak menaikkan jumlah kepadatan, kelulusan perlu diperolehi daripada JPN.
<b>d. Kawasan Plinth</b>	40 % daripada keluasan tapak				Tidak Berkenaan	Tidak termasuk tempat letak kenderaan berbumbung dan tapak pencawang elektrik.
<b>e. Tingkat Bawah Bangunan</b>	Tingkat bawah dikosongkan	Boleh dibina unit rumah			Tidak Berkenaan	Dibenarkan untuk kediaman golongan kurang upaya dan kemudahan awam (tadika, dewan, surau, kedai mampu milik.)
<b>f. Ketinggian Maksimum Bangunan Tanpa Lif (Walk up)</b>	18.3 m (60') dan tingkat bawah dikosongkan.	5 tingkat			3 tingkat	Ketinggian bangunan tidak boleh melebihi 18.3m (60'). Sekiranya melebihi 18.3m (60'), lif perlu disediakan. (Rujuk UKBS, 1984)
<b>g. Jalan Perkhidmatan (Akses)</b>	15.2 m / 20.1 m (50' / 66')				-	Kelebaran jalan bergantung kepada bilangan unit rumah.

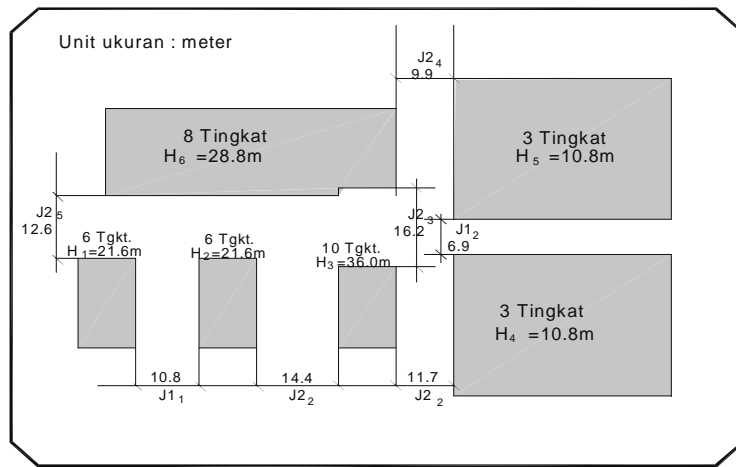
Nota: Perlu menyediakan kemudahan awam yang mencukupi



1.3 (Samb.)

Elemen \ Jenis Rumah	Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi	Rumah Bandar (Town House)	Catatan
<b>h. Anjakan Bangunan Dengan Sempadan Kawasan</b>						
• Menghadap jalan awam	12.2 m (40')				6.1 m (20')	Semua jenis perumahan bertingkat (Bergantung kepada ketinggian dan posisi bangunan)
• Anjakan Bangunan Dari Sempadan	<i>Rujuk Rajah 1.3.1</i>				6.1 m (20')	
<b>i. Anjakan Bangunan</b>						
• Dinding Ke Dinding	<i>Rujuk Rajah 1.3.2</i>				6.1 m (20')	Semua jenis perumahan bertingkat
• Orientasi Bangunan	Disesuaikan dengan arah kiblat				-	-
<b>j. Tempat letak Kenderaan</b>	a) 1 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 20 % untuk pelawat c) Tambahan 1 petak motosikal / 2 unit kediaman	a) 1.5 kereta / 1 unit kediaman. b) Tambahan 20 % untuk pelawat c) Tambahan 1 petak motosikal / 2 unit kediaman	a) 2 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 10 % untuk pelawat c) Tambahan 20 % petak motosikal	a) 2 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 10 % untuk pelawat c) Tambahan 20 % petak motosikal	a) 1.5 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 10 % untuk pelawat	-

1.3 (Samb..)



Anjakan Bangunan Dari Sempadan

FORMULA KIRAAN

[J1 =  $H_1 / 2$ , 6.9m, yang mana lebih tinggi ]

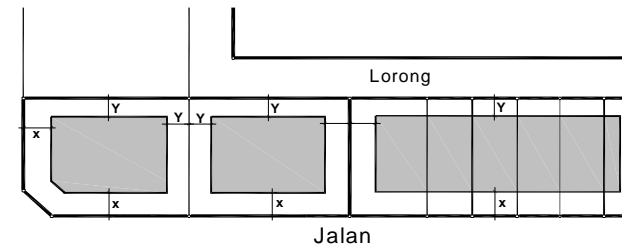
[J2 =  $(Hn_1 / 2 + Hn_2 / 2)$  ]

J1 Jarak antara dinding bahagian bangunan dari mana-mana bahagian bangunan yang mempunyai bilangan tingkat / ketinggian yang sama.

J2 Jika kedua-dua bangunan menghadap satu sama lain mempunyai bilangan tingkat/ketinggian berbeza maka jarak minimum antaranya dikira purata dari jumlah jarak minimum yang diperlukan bagi setiap bangunan tersebut.

H : Ketinggian

Rajah 1.3.1 : Anjakan Antara Bangunan  $\geq 3$  Tingkat



$x = 7.5 \text{ m}$  atau  $X = \frac{\text{Tinggi bangunan (m)}}{2}$

$Y = 3.6 \text{ m}$  atau  $Y = \frac{\text{Tinggi bangunan (m)}}{2.5}$

— = Garisan Anjak Undur Bangunan (Building Setback)

X : Jarak antara dinding bahagian hadapan sisi antara belakang dari garisan sempadan rezab jalan.

Y : Jarak antara dinding bahagian bangunan dari garisan sempadan tapak rezab lorong yang tidak bersempadan/berhadapan rezab jalan.

Rajah 1.3.2 : Anjakan Bangunan Dinding Ke Dinding

1.3 (Samb.)

**Jadual 1.3.1 : Contoh Pengiraan Jarak Antara Bangunan Bagi Perumahan Bertingkat**

Ukuran	J1		J2				
	J1 <sub>1</sub>	J1 <sub>2</sub>	J2 <sub>1</sub>	J2 <sub>2</sub>	J2 <sub>3</sub>	J2 <sub>4</sub>	J2 <sub>5</sub>
Ketinggian (i)	H1: 21.6	H4: 10.8	H2: 21.6	H3: 36.0	H5: 36.0	H5: 10.8	H1: 21.6
Ketinggian (ii)	H2: 21.6	H5: 10.8	H3: 36.0	H4: 10.8	H6: 28.8	H6: 28.8	H6: 28.8
<b>Jarak (m)</b>	10.8	6.9	14.4	11.7	16.2	9.9	12.6

Anggapan ketinggian satu tingkat : 3.6 m

Nota:

Tinggi tingkat bawah -- 3 m ; dan tingkat di atasnya -- 2.75 m [UKBS 1984,45 (1)] ;

Tingkat bawah tanah -- 2.5 m [UKBS 1984,45 (2)]

1.3 (Samb.)

Kemudahan	Parameter Kawalan	Piawaian	Catatan
k. Kawasan Lapang / Rekreasi	Keluasan	50 kp bagi 1 unit rumah	Kemudahan yang boleh disediakan termasuk : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Padang permainan kanak-kanak</li> <li>• Gelanggang sepak takraw / badminton</li> <li>• Gelanggang tenis dan lain-lain.</li> <li>• Taman Atas Bumbung dibenarkan tetapi tidak melebihi 30 % keperluan penyediaan kawasan lapang</li> </ul>
l. Perniagaan	Kedai	1 / 40 rumah (tingkat bawah bangunan) -*Jika mempunyai atau melebihi 50 unit perlu menyediakan kedai mampu milik (Kos Rendah).	Kemudahan perkedai yang dibenarkan seperti : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedai Dobi</li> <li>• Kedai Gunting Rambut</li> <li>• Kedai Jahit</li> <li>• Kedai Makan</li> <li>• Kedai Runcit dan lain-lain.</li> </ul> <i>*Rujuk penyediaan kedai mampu milik (kos Rendah) di Bab. 2-Perdagangan</i>
	Saiz minimum	46 mp (500 kp)	
m. Tadika	Saiz minimum	Mengikut keluasan 1 rumah	Setiap tambahan 100 unit rumah perlu tambahan luas lantai seluas 4.6 mp (50 kp)
	Piawaian keperluan	1 / 200 rumah	
n. Surau	Saiz minimum	92.9 mp (1000 kp)	Setiap tambahan 50 unit rumah perlu tambahan luas lantai seluas 4.6 mp (50 kp)
	Surau (bangunan berasingan)	1 / 200 rumah ke atas	
o. Dewan	Saiz minimum	185.8 mp (2000 kp)	Tertakluk kepada keperluan PBT
	Bangunan berasingan	1 / 500 rumah/2500 penduduk	
p. Lain-Lain Kemudahan Yang Dibenarkan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pejabat Pengurusan</li> <li>• Bilik Bacaan</li> <li>• Bilik Isian Surat dan lain-lain</li> </ul>	-	-	Tertakluk kepada keperluan PBT
q. Kemudahan-Kemudahan Sokongan Bagi Perumahan Berbilang Tingkat	Pembinaan kemudahan awam (surau, tadika, dewan, kedai kos rendah, taman permainan ) dibina serentak.		

Nota: Penyediaan kemudahan podium TLK, dibenarkan tidak melebihi 2 tingkat