

# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN PENDUDUK DALAM SKIM PEMBANGUNAN KEDIAMAN BERTINGKAT**

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN PENDUDUK DALAM SKIM PEMBANGUNAN KEDIAMAN BERTINGKAT

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

2015

Buku **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN PENDUDUK DALAM SKIM PEMBANGUNAN KEDIAMAN BERTINGKAT** ini diterbitkan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

Diterbitkan oleh:

**DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR**

Menara DBKL 1, Jalan Raja Laut

50350 Kuala Lumpur

Malaysia.

Tel.: 603-2617 9000 Faks: 603-2698 0460

E-mel: dbkl@dbkl.gov.my Laman Web: www.dbkl.gov.my

Cetakan Pertama 2015

© Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Hak cipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan mana-mana bahagian teks, ilustrasi dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa jua cara, sama ada secara elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain kecuali dengan keizinan bertulis daripada Datuk Bandar, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Menara DBKL 1, Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur, Malaysia.

Dicetak di Malaysia oleh:

Attin Press Sdn. Bhd.

No. 46, Jalan 2/108

Taman Salak Jaya

Salak Selatan

57100 Kuala Lumpur

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

# KANDUNGAN

	HALAMAN
1.0 TUJUAN	1
2.0 OBJEKTIF	1
3.0 SKOP	1
4.0 DASAR DAN PERUNDANGAN	2
5.0 GARIS PANDUAN UMUM	2-3
6.0 GARIS PANDUAN KHUSUS	4-8
7.0 TARIKH KUAT KUASA	9

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

## PENYEDIAAN KEMUDAHAN PENDUDUK DALAM SKIM PEMBANGUNAN KEDIAMAN BERTINGKAT

### 1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan sebagai panduan kawalan perancangan bagi menetapkan kemudahan penduduk dalam skim pembangunan kediaman bertingkat.

### 2.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan skim pembangunan kediaman bertingkat menyediakan kemudahan yang mencukupi (bilangan unit), boleh dimanfaatkan dan berkualiti (keluasan lantai yang selesai).
- ii. Menterjemah dasar Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020 tentang penyediaan kemudahan bagi meningkatkan kualiti kehidupan masyarakat.
- iii. Menyediakan asas rujukan yang seragam untuk diguna pakai dalam kawalan perancangan.

### 3.0 SKOP

- i. Garis panduan ini merangkumi kemudahan sosial/masyarakat. Ia tidak termasuk kemudahan tempat letak kenderaan dan kemudahan infrastruktur serta utiliti (sistem pembentungan, telekomunikasi, elektrik, pengumpulan sampah, dan lain-lain).
- ii. Garis panduan ini terpakai untuk menentukan keperluan kemudahan dalam skim pembangunan kediaman bertingkat. Kawalan ini tidak melibatkan permohonan bagi tujuan pelan susun atur.
- iii. Garis panduan ini terpakai untuk semua jenis pembangunan kediaman bertingkat bagi semua kategori harga termasuk rumah pangsa, pangsapuri dan kondominium. Garis panduan ini turut mencakupi pembangunan komuniti berpagar.

## 4.0 DASAR DAN PERUNDANGAN

### Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020 (PSKL 2020)

Dasar berkaitan kemudahan masyarakat mengikut sektor kajian PSKL 2020:

#### i. Sektor Perumahan

HO 5: DBKL akan meningkatkan piawaian perumahan kos rendah.

#### ii. Sektor Kemudahan Masyarakat

CF 1: DBKL akan mengguna pakai piawaian perancangan kemudahan masyarakat terbaru yang telah disemak semula dan akan sentiasa dikemas kini.

CF 2: DBKL akan melalui perundingan dengan pihak yang bertanggungjawab dan agensi berkaitan, memastikan kemudahan masyarakat dirancang dan disediakan selaras dengan piawaian perancangan baharu.

CF 4: DBKL akan menggalakkan kemudahan masyarakat yang mempunyai reka bentuk inovatif bagi mengoptimumkan penggunaan tanah.

## 5.0 GARIS PANDUAN UMUM

- i. Semua kemudahan digalakkan untuk disediakan secara berpusat, di kawasan terbuka dan saling berkait. Semua kemudahan, sebaik-baiknya disediakan di aras yang sama, berdekatan antara satu sama lain dan tidak menimbulkan konflik penggunaan.
- ii. Kemudahan penduduk perlu disediakan secara berasingan dalam setiap skim kediaman mengikut cadangan pecahan lot baharu selaras dengan keperluan skim strata.
- iii. Semua kemudahan penduduk tidak digalakkan untuk disediakan di aras bawah tanah dan di aras tempat letak kenderaan. Hanya kemudahan bagi tujuan pengurusan dan keselamatan sahaja dibenarkan untuk disediakan di kedua-dua aras ini seperti bilik pejabat pengurusan (MC) dan bilik pengawal keselamatan.
- iv. Semua jenis kemudahan yang dinyatakan dalam garis panduan ini tidak boleh dikeluarkan petak strata (tidak boleh dijual). Ia akan menjadi kemudahan sepunya penduduk (*common facilities*) yang diurus dan diselenggara oleh MC atau JMB.



- v. Semua kemudahan perlu disediakan di kawasan tumpuan ramai, boleh dimanfaatkan dan tidak tersorok/terlindung serta dilengkapi petunjuk arah yang jelas dan mencukupi.
- vi. Lokasi kemudahan perlu mengambil kira sensitiviti kaum, budaya dan agama.
- vii. Pembangunan skim kediaman berskala besar (melebihi 400 unit) digalakkan menyediakan bangunan berasingan bagi menempatkan kemudahan penduduk.
- viii. Ruang kemudahan hendaklah tidak terhalang oleh struktur bangunan seperti tiang bagi membolehkan penggunaan yang optimum. Selain itu, ruang kemudahan hendaklah berbentuk fungsian bagi membolehkan susun atur dalaman yang berkesan.
- ix. Ruang kemudahan perlu mempunyai ketinggian ruang atas (*headroom*) yang bersesuaian.
- x. Kemudahan ini hanya untuk keperluan penghuni dalam skim sahaja dan tidak dibuka kepada orang awam.
- xi. Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan kemudahan untuk orang kurang upaya (OKU).



## 6.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

Jenis Kemudahan	Kategori Harga Pangsapuri			
	Kos Rendah	Rumah Mampu Milik	Kos Sederhana	Kos Tinggi
<p><b>Bilik Solat</b></p> <p>i. 50 – 100 unit = minimum 500 kaki persegi</p> <p>ii. 101 – 400 unit = minimum 600 kaki persegi</p> <p>iii. Melebihi 400 unit = minimum 800 kaki persegi</p> <p>a. Keluasan bilik solat adalah termasuk ruang berwuduk yang berasingan untuk lelaki dan perempuan</p> <p>b. Orientasi bilik solat adalah digalakkan mengikut arah kiblat</p> <p>c. Spesifikasi bilik wuduk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• perlu dilengkapi dengan sekurang-kurangnya 2 paip air</li> <li>• tidak ditempatkan di hadapan bilik solat</li> <li>• bersambung dengan bilik solat</li> <li>• terasing daripada bilik air awam</li> </ul>	√	√	√	√

Jenis Kemudahan	Kategori Harga Pangsapuri			
	Kos Rendah	Rumah Mampu Milik	Kos Sederhana	Kos Tinggi
<p><b>Ruang Pengurusan Jenazah/Mayat</b></p> <p>Islam</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Minimum 50 unit kediaman</li> <li>ii. Minimum 80 kaki persegi</li> <li>ii. Disediakan bersama/bersebelahan kemudahan surau/bilik solat</li> </ul> <p>Bukan Islam</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Melebihi 400 unit = minimum 400 kaki persegi</li> <li>ii. Terletak di lokasi yang jauh daripada aktiviti yang mungkin menimbulkan sensitiviti keagamaan dan kebudayaan</li> <li>iii. Menyediakan tapak/bangunan berasingan</li> <li>iv. Digunakan hanya untuk menempatkan mayat buat sementara bagi tujuan penghormatan sebelum dihantar ke tempat pengebumian/pembakaran</li> <li>v. Bangunan rumah mayat perlu bertutup dan terlindung daripada pandangan awam</li> </ul>	√	√	√	√

Jenis Kemudahan	Kategori Harga Pangsapuri			
	Kos Rendah	Rumah Mampu Milik	Kos Sederhana	Kos Tinggi
<b>Dewan Serba Guna/Bilik Mesyuarat</b> i. 10 – 50 unit = minimum 200 kaki persegi ii. 51 – 100 unit = minimum 400 kaki persegi iii. 101 – 400 unit = minimum 800 kaki persegi iv. Melebihi 400 unit = minimum 1,000 kaki persegi	√	√	√	√
<b>Taska</b> i. 50 – 100 unit = minimum 600 kaki persegi ii. 101 – 400 unit = minimum 800 kaki persegi iii. Melebihi 400 unit = minimum 1,000 kaki persegi	√	√	√	√
<b>Tadika</b> Melebihi 500 unit = minimum 1,000 kaki persegi	√	√	√	
<b>Kedai Dobi</b> Melebihi 50 unit = minimum 200 kaki persegi	√	√	√	√
<b>Pejabat Pengurusan</b> i. 10 – 200 unit = minimum 200 kaki persegi ii. 201 – 400 unit = minimum 300 kaki persegi iii. Melebihi 400 unit = minimum 400 kaki persegi	√	√	√	√

Jenis Kemudahan	Kategori Harga Pangsapuri			
	Kos Rendah	Rumah Mampu Milik	Kos Sederhana	Kos Tinggi
<p><b>Unit Kedai</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 50 – 100 unit = minimum 200 kaki persegi</li> <li>ii. 101 – 200 unit = minimum 400 kaki persegi</li> <li>iii. 201 – 400 unit = minimum 600 kaki persegi</li> <li>iv. Melebihi 400 unit = minimum 800 kaki persegi</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Anggaran keluasan lantai untuk satu unit kedai ialah 200 kaki persegi.</li> <li>b. Hanya perniagaan berkaitan keperluan asas penduduk seperti kedai barangan runcit, kafe, kedai makan, kedai roti, kedai gunting rambut, klinik farmasi, pusat tuisyen, penjagaan kesihatan dan kedai alat tulis dibenarkan.</li> <li>c. Aktiviti yang bukan keperluan asas penduduk seperti kedai menjual barangan VCD, kedai barangan elektrik, kedai barangan elektronik, kedai gambar, karaoke, kedai mencuci dan membaiki kereta tidak dibenarkan.</li> <li>d. Digalakkan disediakan di tingkat bawah atau mana-mana tingkat yang mudah diakses oleh penghuni.</li> </ul>	√	√	√	√

Jenis Kemudahan	Kategori Harga Pangsapuri			
	Kos Rendah	Rumah Mampu Milik	Kos Sederhana	Kos Tinggi
<p>e. Ruang perniagaan makanan tidak digalakkan mengadakan aktiviti masak-memasak. Walau bagaimanapun, jika diperlukan, ruang kerja memasak perlu dilengkapi dengan peralatan penyedut asap dan perangkap minyak serta mematuhi keperluan pelesenan dan kesihatan.</p> <p>f. Jenis aktiviti adalah bergantung kepada keperluan sebenar penghuni yang akan ditetapkan oleh JMB atau MC.</p> <p>g. Bagi skim pembangunan rumah pangsapuri kos rendah atau mampu milik, penyediaan ruang perniagaan yang lebih banyak adalah digalakkan bagi memenuhi keperluan penghuni dan sebagai sumber pendapatan tambahan kepada JMB atau MC.</p>	√	√	√	√
<p><b>Kemudahan Tambahan</b></p> <p>Bagi pembangunan kediaman berskala besar (melebihi 400 unit), kemudahan tambahan yang perlu disediakan adalah:</p> <p>i. Bilik Bacaan</p> <p>ii. <i>Indoor Games Room</i></p> <p>iii. Gimnasium</p> <p>iv. Bilik komputer</p>	√	√	√	√

## 7.0 TARIKH KUAT KUASA

Garis panduan ini mula berkuat kuasa pada **1 Januari 2015**.



Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

## SENARAI BUKU GARIS PANDUAN:

- i. Garis Panduan Perancangan Pusat Hiburan
- ii. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Taska
- iii. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Tadika
- iv. Garis Panduan Perancangan Pengiraan Nisbah Plot
- v. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Hotel Bajet
- vi. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Pusat Tuisyen
- vii. Garis Panduan Perancangan Pengiraan Kawasan *Plinth*
- viii. Garis Panduan Perancangan Keperluan Kawasan Lapang
- ix. Garis Panduan Perancangan Pembinaan Pondok Pengawal
- x. Garis Panduan Perancangan Penyediaan *Perimeter Planting*
- xi. Garis Panduan Perancangan Pengiraan Kepadatan Penduduk
- xii. Garis Panduan Perancangan Keperluan Tempat Letak Kenderaan
- xiii. Garis Panduan Perancangan Proses Pelawaan Bantahan (Kaedah 5)
- xiv. Garis Panduan Perancangan Penamaan Bangunan dan Taman Perumahan
- xv. Garis Panduan Perancangan Insentif Pembangunan di Kawasan Rizab Melayu
- xvi. Garis Panduan Perancangan Penerapan Elemen Bandar Selamat Dalam Penilaian Perancangan
- xvii. Garis Panduan Perancangan Kriteria Penilaian Perancangan Permohonan Kebenaran Perancangan
- xviii. Garis Panduan Perancangan Aspek Kawalan Perancangan Pembangunan di Kawasan Lereng Bukit
- xix. Garis Panduan Perancangan Keperluan Kemudahan Awam Dalam Pembangunan Bukan Kediaman
- xx. Garis Panduan Perancangan Loji Pembancuh Simen (*Batching Plant*) di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
- xxi. Garis Panduan Perancangan Keperluan Anjakan Bangunan Kediaman Bertanah (Banglo, Berkembar dan Teres)
- xxii. Garis Panduan Perancangan Penyediaan Kemudahan Penduduk Dalam Skim Pembangunan Kediaman Bertingkat
- xxiii. Garis Panduan Perancangan Peratusan Unit Kecil Bagi Pembangunan Kediaman dan Pembangunan Komersil Bercirikan Kediaman
- xxiv. Garis Panduan Perancangan Kriteria Penilaian Perancangan Pemasangan Menara Telekomunikasi di Atas Tanah di Bawah Kawalan DBKL
- xxv. Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Perumahan Berkepadatan Rendah (Bukit Tunku, Taman Duta, Bukit Persekutuan dan Bukit Damansara)