

# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**



## **KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**





# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **ISI KANDUNGAN**

## **MUKA SURAT**

- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| <b>1. TUJUAN</b>               | <b>3</b>    |
| <b>2. OBJEKTIF</b>             | <b>4</b>    |
| <b>3. SKOP</b>                 | <b>5</b>    |
| <b>4. GARIS PANDUAN KHUSUS</b> | <b>6-11</b> |
| <b>5. TARIKH KUATKUASA</b>     | <b>12</b>   |



# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **1.0 TUJUAN**

Garis panduan ini disediakan untuk menjelaskan kehendak perancangan bagi kawalan ketinggian rumah sesebuah, berkembar dan teres bertanah (landed).



# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **2.0 OBJEKTIF**

- ☐ Memastikan kawalan ketinggian tingkat bangunan yang seragam bagi rumah sesebuah, berkembar dan teres bertanah (landed).
- ☐ Memudahkan penilaian perancangan dibuat semasa memproses permohonan.
- ☐ Menjadi bahan rujukan kepada PSP sebelum permohonan dikemukakan ke DBKL.



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)



## 3.0 SKOP

- ☐ Garis panduan ini digunakan semasa menilai permohonan kebenaran perancangan.
- ☐ Garis panduan ini terpakai bagi mengawal ketinggian tingkat pada bangunan rumah sesebuah, berkembar dan teres bertanah (landed).



# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **4.0 GARIS PANDUAN KHUSUS**

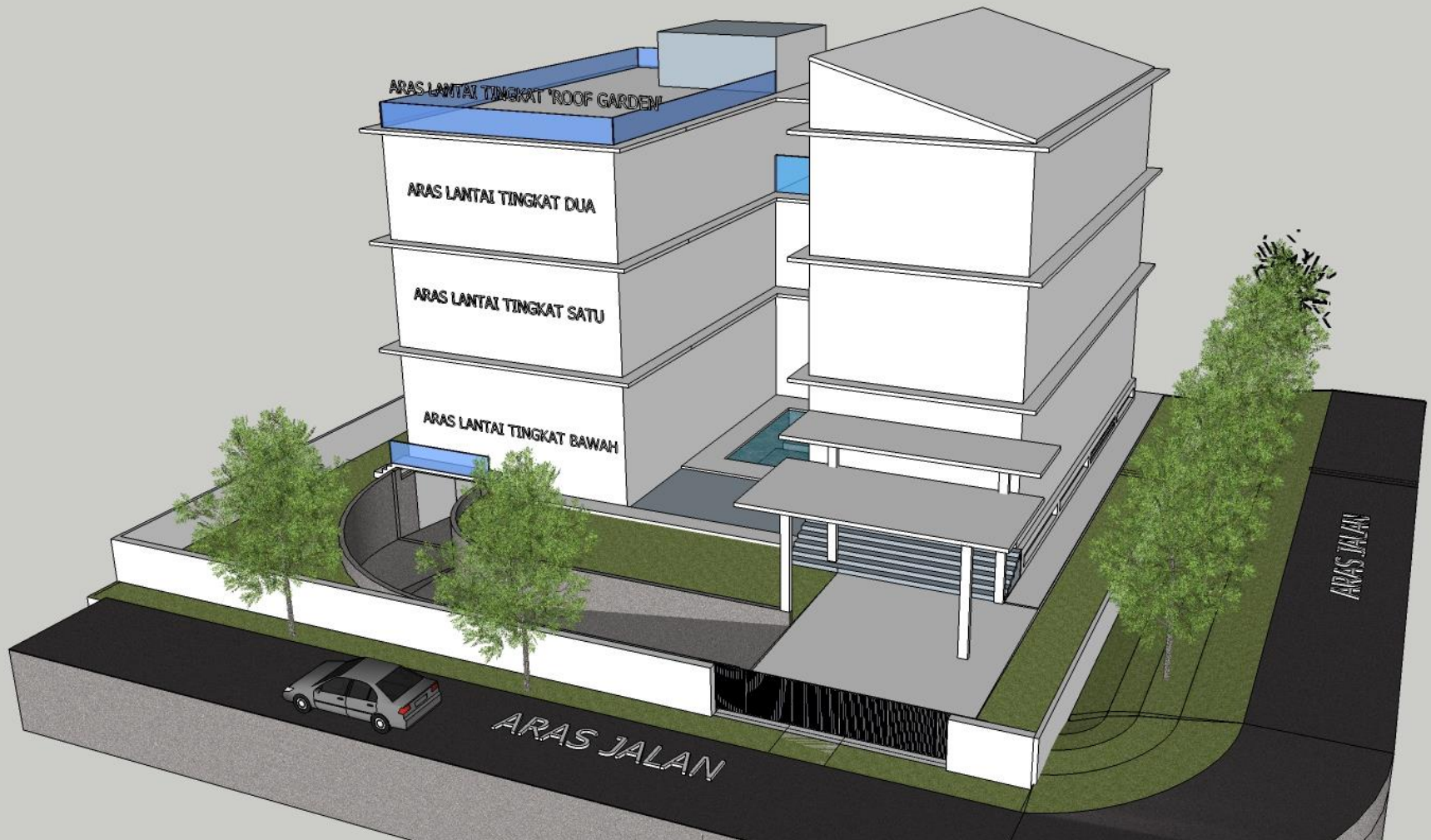
### **4.1 Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah**

- ☐ Pembinaan rumah sesebuah atau pembinaan semula hendaklah mengekalkan platform tanah sedia ada. Kerja-kerja pemotongan tanah hendaklah diminimumkan.
- ☐ Had ketinggian tingkat bawah hendaklah tidak melebihi 5.5 meter.
- ☐ Had ketinggian aras 1 hendaklah tidak melebihi 4.5 meter.
- ☐ Had ketinggian aras 2 hendaklah tidak melebihi 4.5 meter.
- ☐ Had ketinggian fizikal yang dibenarkan adalah 3 tingkat dari aras tanah dan tidak melebihi ketinggian fizikal 17 meter dari aras tanah hingga puncak bumbung tertinggi.
- ☐ Had ketinggian bagi besmen yang berada sepenuhnya di dalam tanah adalah tidak melebihi 3 meter. Ruang besmen tanpa 'opening' tidak dibenarkan untuk didiami (habitable).
- ☐ Had ketinggian bagi lantai separa besmen adalah tidak melebihi 4.1 meter.
- ☐ Aras lantai tingkat bawah hendaklah sama dengan aras tanah atau jalan di hadapan. Walau bagaimanapun, aras lantai tingkat bawah boleh dinaikkan tidak melebihi 1 meter dari aras tanah atau jalan di hadapan jika terdapat keperluan.



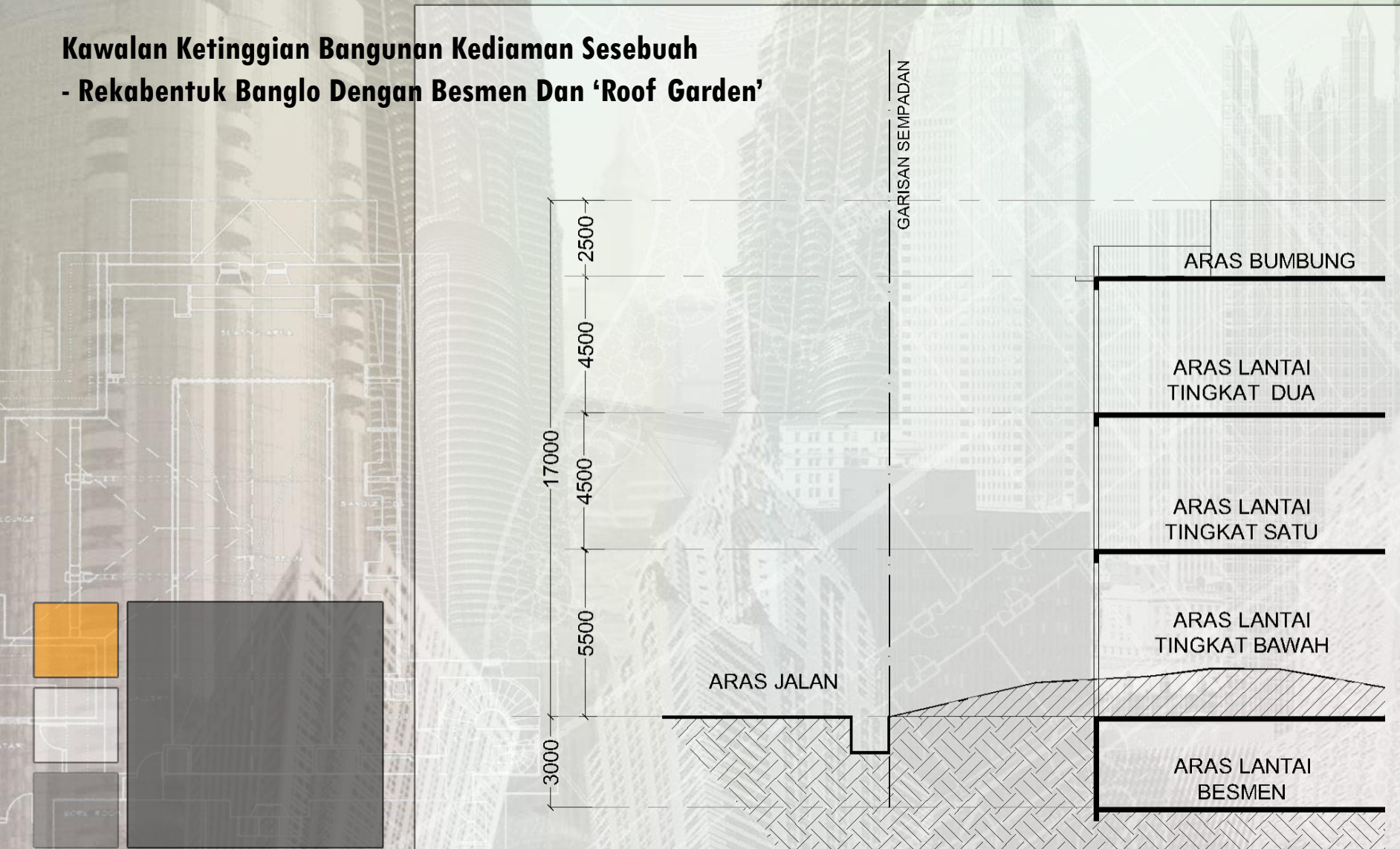
# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

## Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

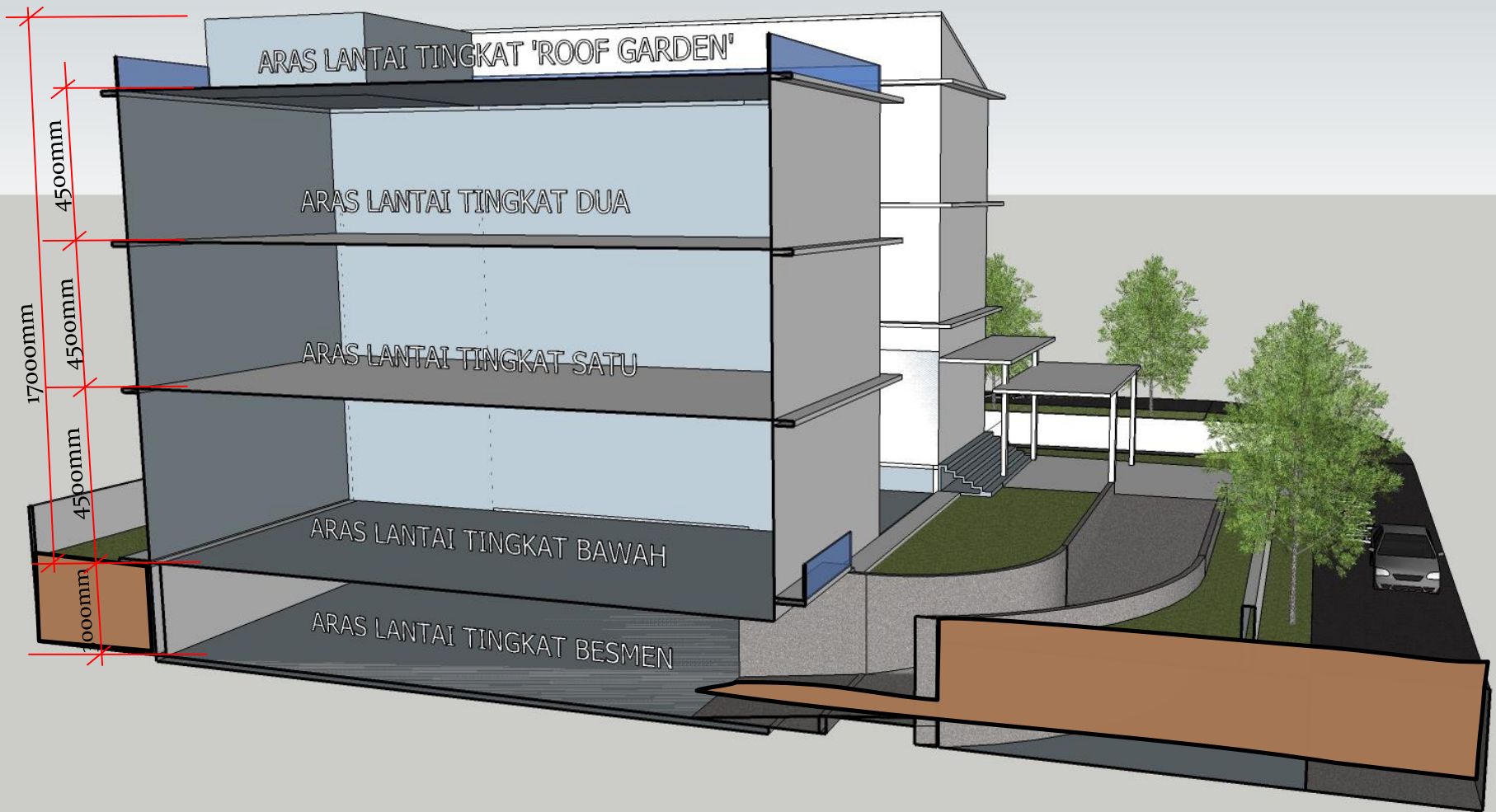
**Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah  
- Rekabentuk Banglo Dengan Besmen Dan 'Roof Garden'**





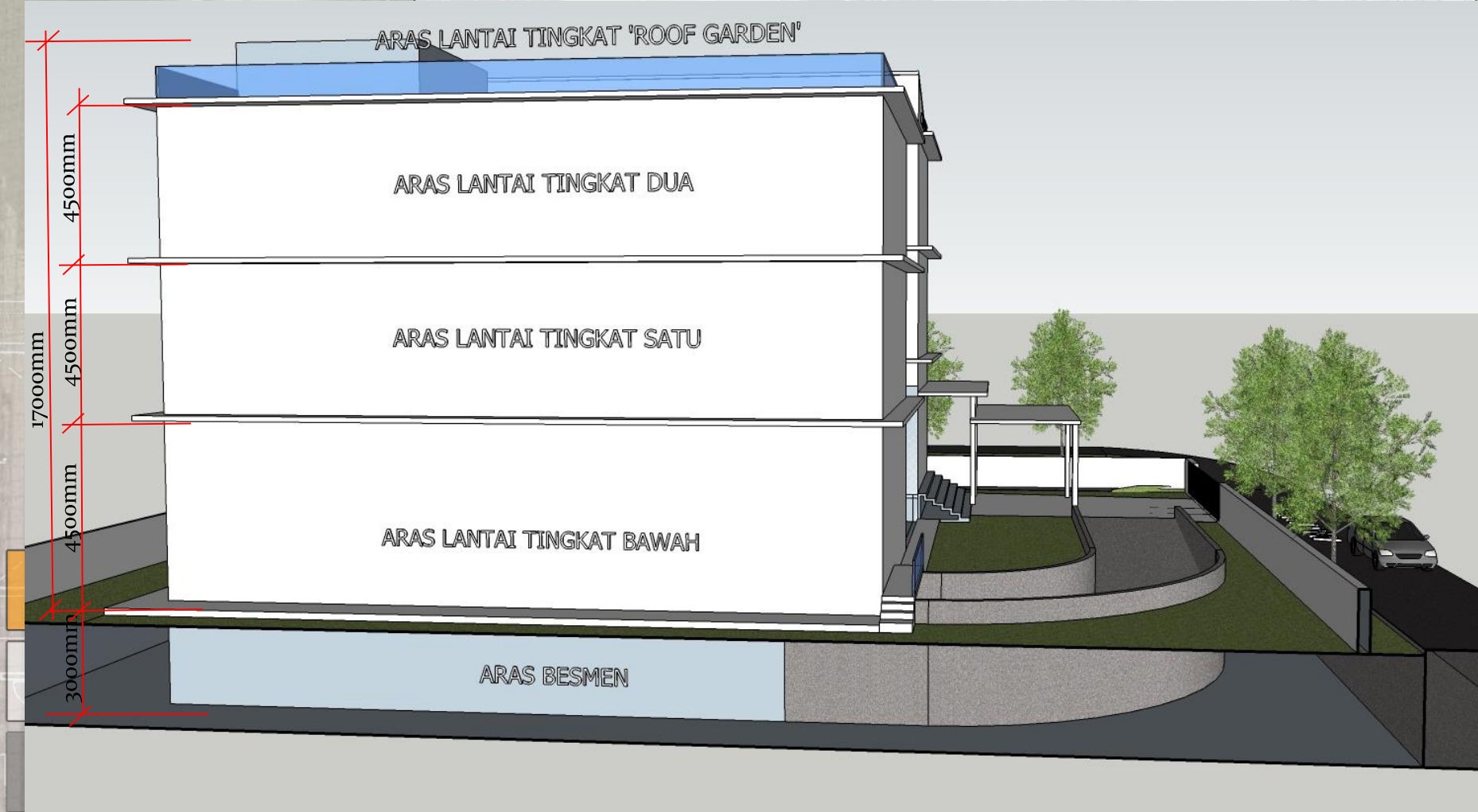
# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah  
- Rekabentuk Banglo Dengan Besmen Dan 'Roof Garden'





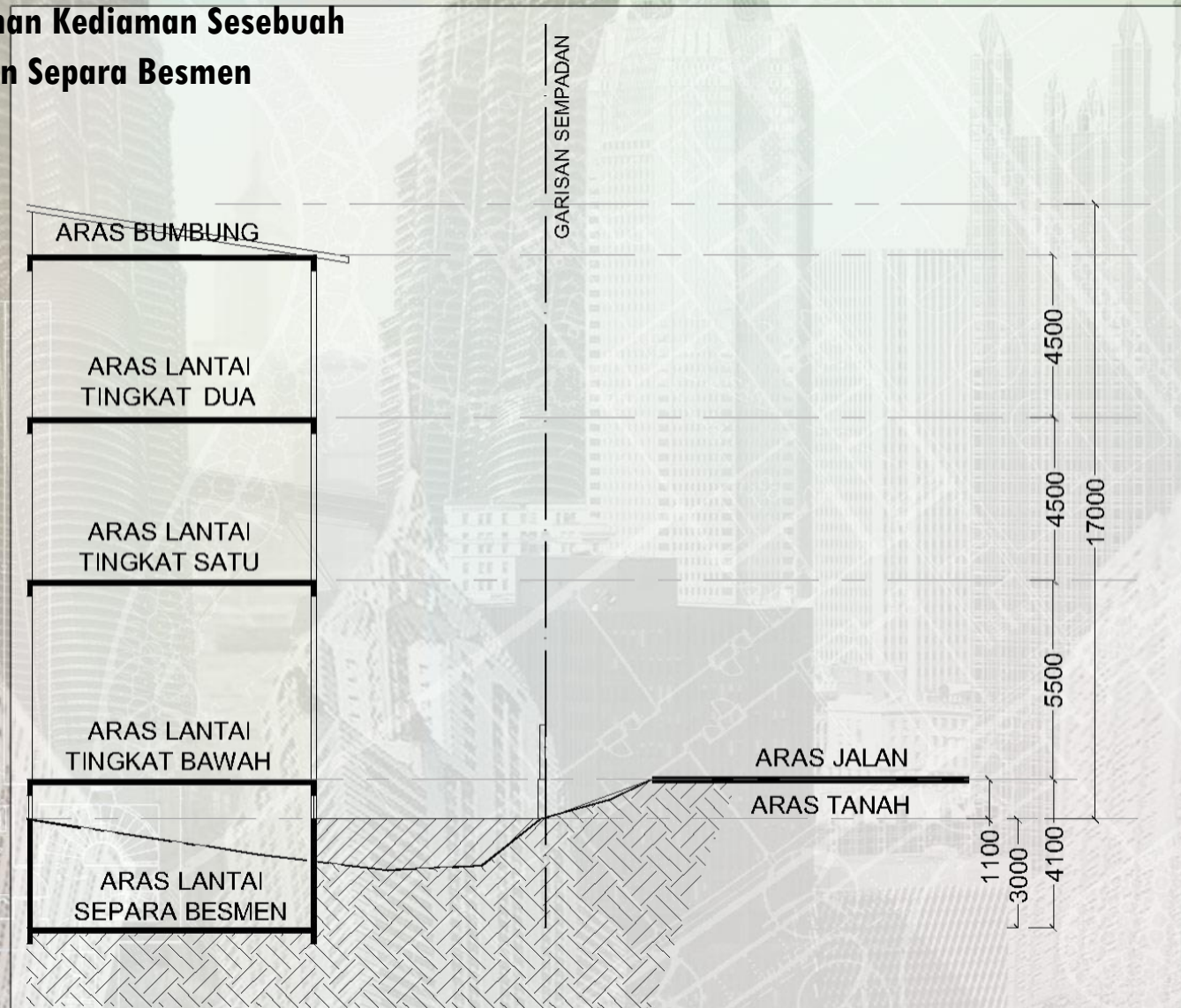
## Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah - Rekabentuk Banglo Dengan Besmen Dan 'Roof Garden'





# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

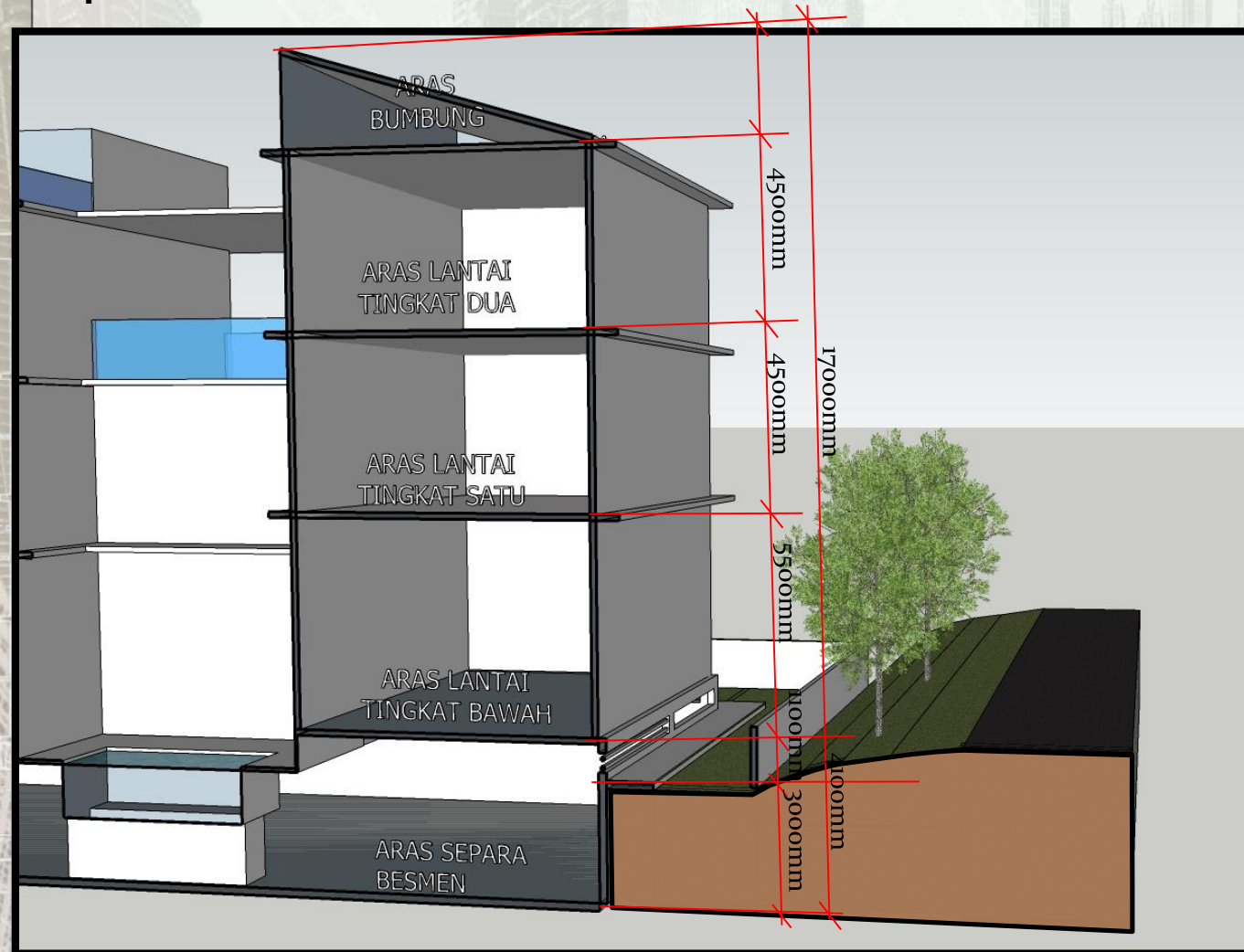
**Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah**  
**- Rekabentuk Banglo Dengan Separa Besmen**



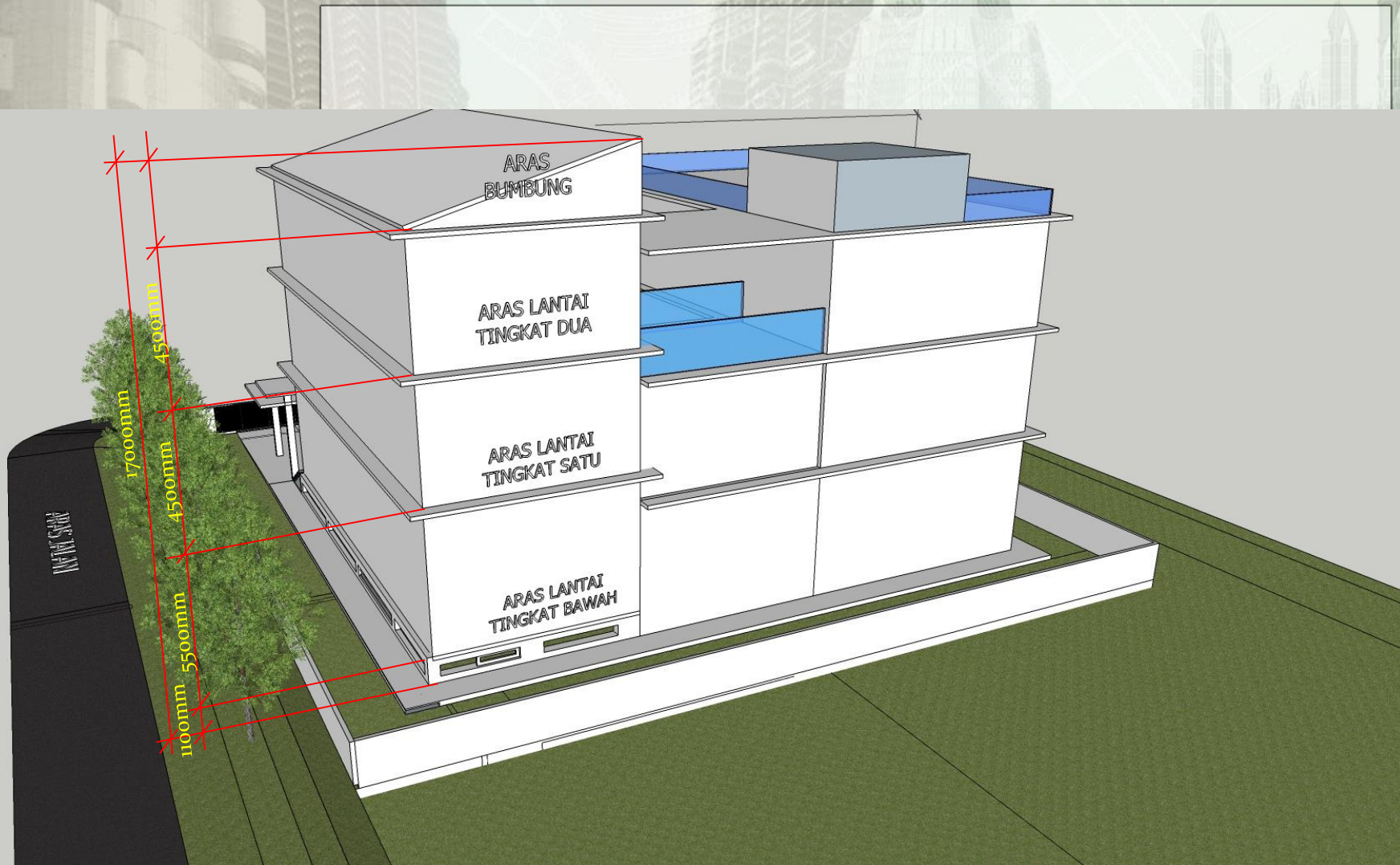


# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

**Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Sesebuah**  
**- Rekabentuk Banglo Dengan Separa Besmen**



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)





# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **4.0 GARIS PANDUAN KHUSUS (samb.)**

### **4.2 Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Berkembar**

- ☐ Pembinaan rumah berkembar atau pembinaan semula hendaklah mengekalkan platform tanah sedia ada. Kerja-kerja pemotongan tanah hendaklah diminimumkan.
- ☐ Bagi pembangunan kediaman berkembar, had ketinggian 3 tingkat sahaja yang ditetapkan.
- ☐ Had ketinggian tingkat bawah hendaklah tidak melebihi 5.5 meter.
- ☐ Had ketinggian aras 1 hendaklah tidak melebihi 4.5 meter.
- ☐ Had ketinggian aras 2 hendaklah tidak melebihi 4.5 meter.
- ☐ Ketinggian fizikal bangunan keseluruhan hendaklah tidak melebihi 16.8 meter dari atas tanah hingga puncak bumbung tertinggi.
- ☐ Ketinggian tingkat besmen hendaklah tidak melebihi 2.7 meter. Hanya ruang tidak didiami (habitable) dibenarkan di tingkat besmen.



# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **4.0 GARIS PANDUAN KHUSUS (samb.)**

### **4.2 Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Berkembar**

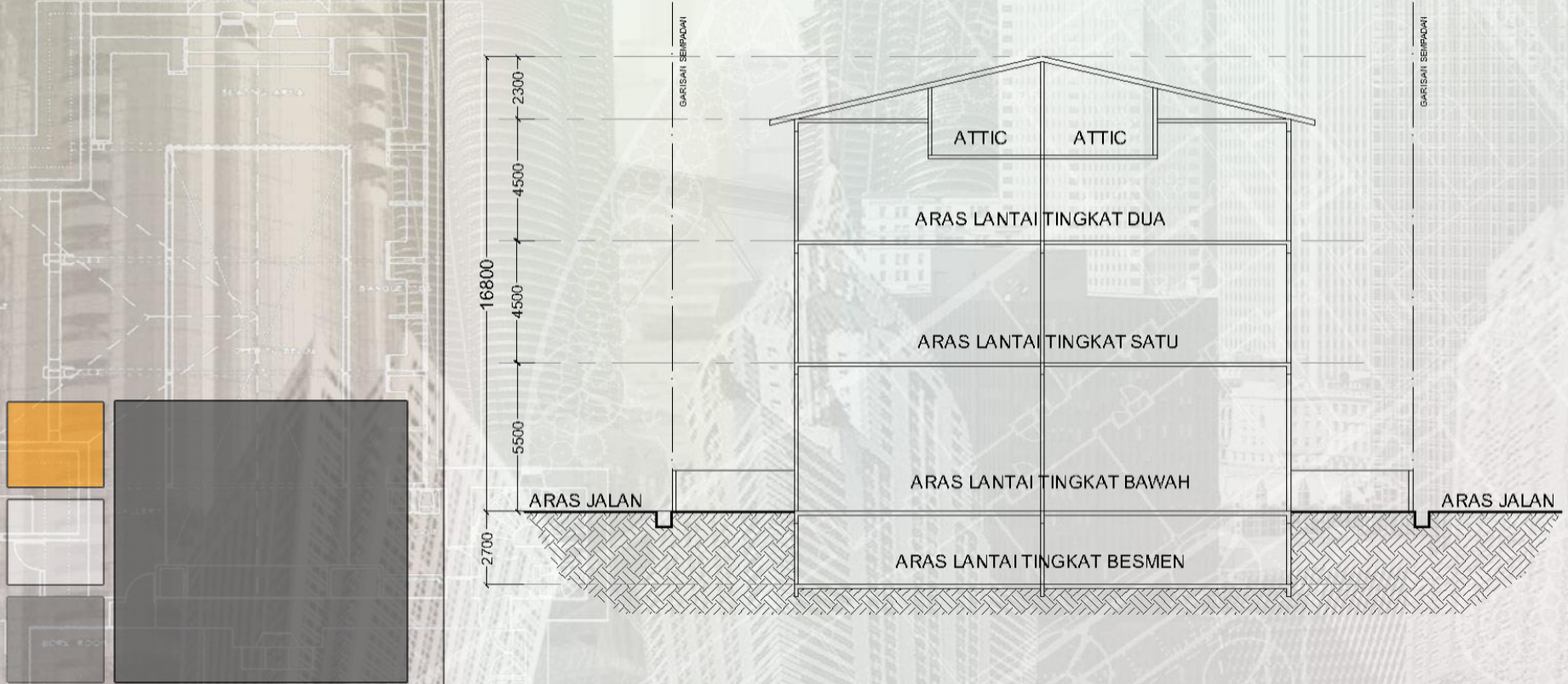
- ☐ Ruang tingkat 'attic' boleh dibenarkan dengan syarat tidak menampakkan tingkat khusus dan memastikan ketinggian keseluruhan mematuhi had yang ditetapkan.
- ☐ Ruang tingkat mezzanine adalah dianggap sebagai tingkat yang berasingan dan tertakluk kepada kawalan ketinggian.

**Nota:** Garis panduan ini terpakai bagi pembinaan baru atau tambahan tingkat baru pada bangunan sedia ada. Sekiranya tingkat sedia ada hendak dibina semula, pemilik perlu mematuhi ketinggian bangunan lot bersebelahan.



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

- ☐ Bagi pembangunan kediaman berkembar, had ketinggian 3 tingkat sahaja yang ditetapkan.
- ☐ Had ketinggian tingkat bawah hendaklah tidak melebihi 5.5 meter.
- ☐ Had ketinggian aras 1 hendaklah tidak melebihi 4.5 meter.
- ☐ Had ketinggian aras 2 hendaklah tidak melebihi 4.5 meter.
- ☐ Ketinggian fizikal bangunan keseluruhan hendaklah tidak melebihi 16.8 meter dari atas tanah hingga puncak bumbung tertinggi.
- ☐ Ketinggian tingkat besmen hendaklah tidak melebihi 2.7 meter. Hanya ruang tidak didiami (habitable) dibenarkan di tingkat besmen.





# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **4.0 GARIS PANDUAN KHUSUS (samb.)**

### **4.3 Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Teres**

- ☐ Bagi pembangunan kediaman teres, had ketinggian 3 tingkat sahaja yang ditetapkan.
- ☐ Bagi pembinaan semula yang mengekalkan ketinggian asal hendaklah mengekalkan ketinggian tingkat termasuk rekabentuk bumbung sedia ada. Pembinaan semula bumbung dibenarkan dengan syarat 'compatible' dengan rekabentuk bangunan sedia ada dan ketinggiannya tidak melebihi 1.5 meter.
- ☐ Bagi pembinaan semula yang melibatkan tambahan tingkat baru, ketinggian tingkat asal hendaklah mengikut ketinggian sedia ada. Tingkat tambahan baru dibenarkan tidak melebihi 3.5 meter. Ketinggian bumbung baru tertakluk kepada rekabentuk dan kecerunan bumbung.
- ☐ Ketinggian fizikal bangunan keseluruhan hendaklah tidak melebihi 12 meter dari atas tanah hingga puncak bumbung tertinggi.
- ☐ Pembinaan besmen baru adalah tidak dibenarkan.



# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)**



## **4.0 GARIS PANDUAN KHUSUS (samb.)**

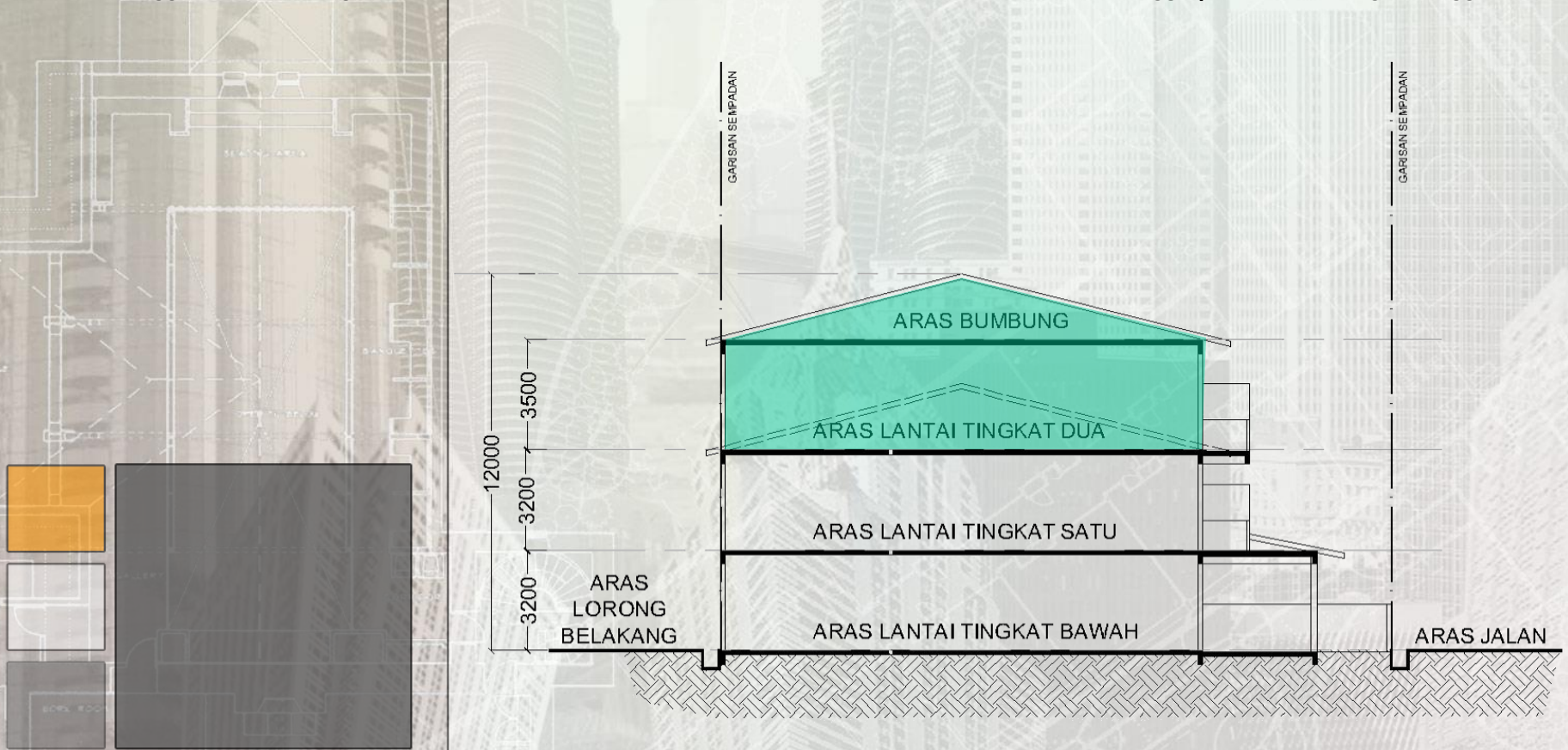
### **4.3 Kawalan Ketinggian Bangunan Kediaman Teres**

**Nota:** Garis panduan ini terpakai bagi pembinaan baru atau tambahan tingkat baru pada bangunan sedia ada. Sekiranya tingkat sedia ada hendak dibina semula, pemilik perlu mematuhi ketinggian bangunan lot bersebelahan.



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

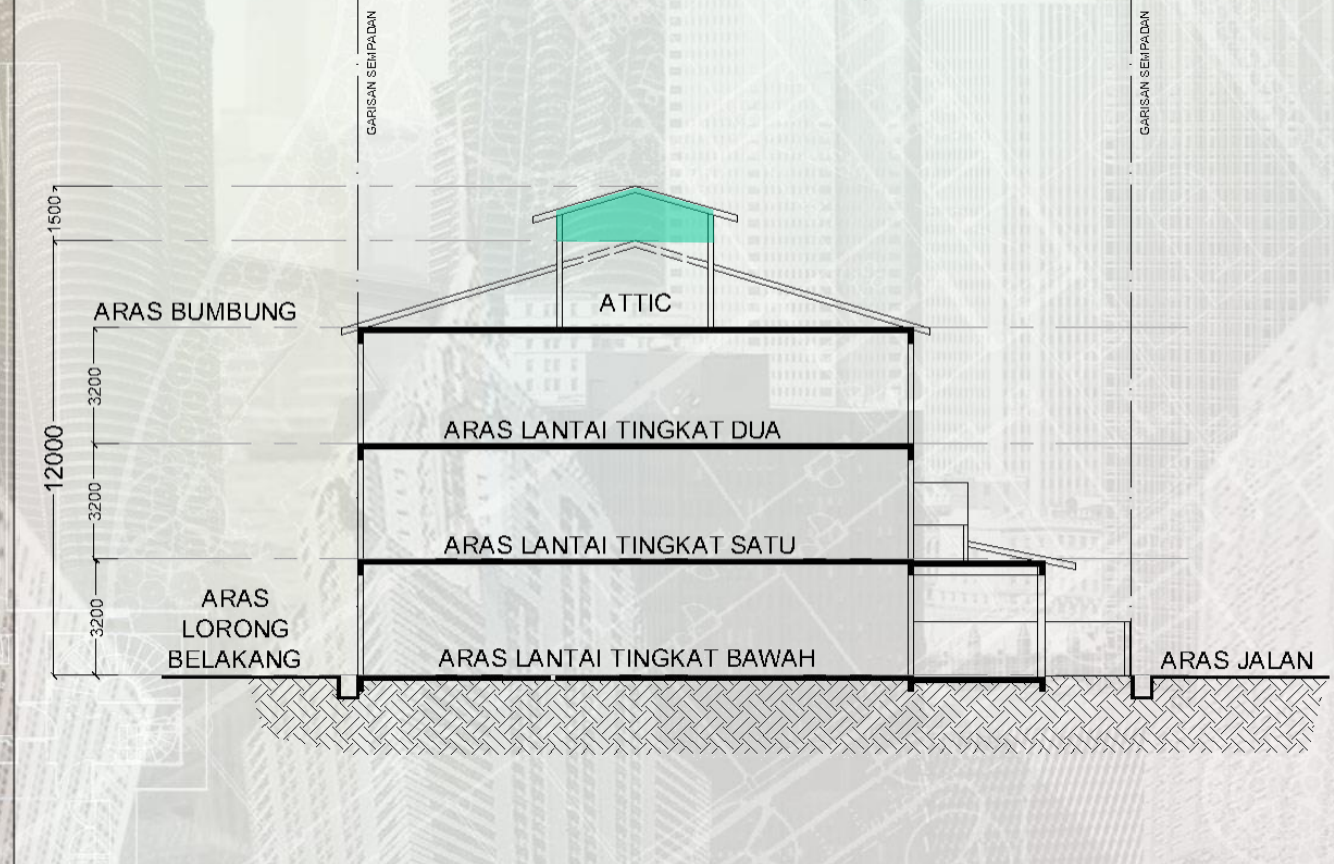
- ❑ Bagi pembangunan kediaman teres, had ketinggian 3 tingkat sahaja yang ditetapkan.
- ❑ Bagi pembinaan semula yang melibatkan tambahan tingkat baru, ketinggian tingkat asal hendaklah mengikut ketinggian sedia ada. Tingkat tambahan baru dibenarkan tidak melebihi 3.5 meter. Ketinggian bumbung baru tertakluk kepada rekabentuk dan kecerunan bumbung.
- ❑ Ketinggian fizikal bangunan keseluruhan hendaklah tidak melebihi 12 meter dari atas tanah hingga puncak bumbung tertinggi.





# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)

- ❑ Bagi pembangunan kediaman teres, had ketinggian 3 tingkat sahaja yang ditetapkan.
- ❑ Bagi pembinaan semula yang mengekalkan ketinggian asal hendaklah mengekalkan ketinggian tingkat termasuk rekabentuk bumbung sedia ada. Pembinaan semula bumbung dibenarkan dengan syarat 'compatible' dengan rekabentuk bangunan sedia ada dan ketinggiannya tidak melebihi 1.5 meter.
- ❑ Ketinggian fizikal bangunan keseluruhan hendaklah tidak melebihi 12 meter dari atas tanah hingga puncak bumbung tertinggi.





# GARIS PANDUAN PERANCANGAN KAWALAN KETINGGIAN RUMAH BERTANAH (LANDED)



## 5.0 TARIKH KUATKUASA

- ☐ Garis panduan ini berkuat kuasa mulai 1 Januari 2015.