

GARIS PANDUAN

Perancangan Unit Kediaman Berbentuk *Dual Key*

Jabatan Perancangan Bandaraya
2024



KANDUNGAN

| | |
|--------------------------|-----|
| 1.0 PENGENALAN | 1 |
| 2.0 KONSEP DUAL KEY | 2 |
| 3.0 DASAR PSKL2040 | 3 |
| 4.0 TUJUAN | 4 |
| 5.0 OBJEKTIF | 4 |
| 6.0 SKOP | 5 |
| 7.0 PRINSIP PERANCANGAN | 5 |
| 8.0 GARIS PANDUAN KHUSUS | 6-8 |
| 5.0 PENUTUP | 9 |

1.0 PENGENALAN

Kuala Lumpur (KL) merupakan antara pusat tumpuan pembangunan kediaman perkhidmatan seperti kondominium dan pangsapuri berbilang tingkat. Permintaan yang tinggi ke atas jenis kediaman ini menjadi trend penawaran kerana penduduk dapat menikmati kemudahan yang inklusif seperti tempat rekreasi, surau, dewan dan sebagainya.

Terdapat pelbagai pilihan konsep kediaman perkhidmatan di KL antaranya adalah kediaman berbentuk *dual key*. Kediaman ini telah menjadi pilihan penduduk terutamanya golongan keluarga berbilang generasi dan pemilik rumah yang ingin meningkatkan pendapatan melalui aktiviti penyewaan unit kedua contohnya kepada golongan *Dual Income No Kids* (DINK) dan *Young Urban Professionals* (YUPPIES)

Konsep kediaman *dual key* ini adalah gabungan dua pembahagian iaitu unit utama dan unit kedua melalui satu pintu masuk utama di bawah satu pemilikan strata. Unit utama merupakan kediaman berkeluarga yang lengkap manakala unit kedua sekadar mempunyai keperluan asas yang minima iaitu ruang tidur, *pantry* dan bilik mandi sahaja.



2.0 KONSEP DUAL KEY

- Konsep kediaman *dual key* adalah gabungan dua pembahagian iaitu unit utama dan unit kedua melalui satu pintu masuk utama di bawah satu pemilikan strata.
- Unit utama merupakan kediaman berkeluarga yang lengkap dengan ruang tamu, ruang makan, bilik tidur, dapur dan bilik air.
- Unit kedua pula hanya mempunyai keperluan asas yang minima iaitu ruang tidur, *pantry* dan bilik mandi sahaja. Unit-unit ini boleh didiami oleh orang yang berbeza dengan berlainan kunci



3.0 DASAR PSKL2040

HALA TUJU STRATEGIK :

IS1: Perumahan Yang Kondusif Untuk Semua Golongan Penduduk

TINDAKAN IS1.1:

Menggalakkan Pembangunan Perumahan yang Pelbagai Pilihan

Penyediaan perumahan perlu mengambilkira jenis rumah bagi memenuhi keperluan pelbagai kumpulan termasuk kumpulan isi rumah B40, warga emas belia, keluarga muda, warga asing dan lain-lain kumpulan isi rumah yang mudah terjejas.

Kepelbagaian jenis rumah ini mempunyai keperluan kemudahan yang berbeza dari segi saiz, lokasi dan reka bentuk yang bersesuaian perlu disediakan.



4.0 TUJUAN

Garis Panduan ini disediakan bagi tujuan seperti berikut:

- i. Sebagai panduan kepada pihak DBKL dan agensi-agensi teknikal untuk merancang dan mengawal pembangunan bagi jenis kediaman berkonsepkan *dual key* agar kepatuhan terhadap aspek teknikal dan keperluan asas dilaksanakan oleh pemaju;
- ii. Sebagai panduan kepada pihak pemaju untuk mereka bentuk susun atur dan menyediakan keperluan asas sebagaimana yang dinyatakan di dalam Garis Panduan ini khusus bagi kediaman berkonsepkan *dual key*.



5.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan reka bentuk unit kediaman *dual key* mempunyai keperluan saiz kediaman yang optimum.
- ii. Memastikan spesifikasi keperluan yang minima seperti ruang tidur, *pantry* dan bilik mandi bagi ruang unit kedua





6.0 SKOP

Garis panduan ini terpakai bagi semua jenis pembangunan kediaman bertingkat termasuk pangsapuri perkhidmatan



7.0 PRINSIP PERANCANGAN

- i. Kediaman yang **inklusif untuk semua golongan penduduk** bagi menepati keperluan dan kemampuan secara saksama selain memastikan kemudahan yang berkualiti, mampu dimiliki dan mudah akses;
- ii. Kawasan **kediaman yang kondusif dan menggalakkan interaksi sosial** melalui pendekatan perkongsian ruang, pelbagai kegunaan, kemudahan masyarakat yang bersepadu dan setempat;
- iii. Persekitan kediaman yang **hijau, sihat dan vibrant** melalui penyediaan densiti hijau secara vertical bagi memenuhi keperluan aktiviti rekreasi dan meningkatkan kesihatan penduduk.
- iv. Mewujudkan kediaman yang mengadaptasi konsep **teknologi rumah pintar** bagi memastikan ruang persekitaran yang selesa didiami dan selamat.



8.0 GARIS PANDUAN KHUSUS(GPK)

| Kriteria Perancangan | Keterangan |
|---------------------------|--|
| Saiz Minima Unit kediaman | i. Saiz minima unit kediaman <i>dual key</i> adalah 900kp. |
| Saiz Unit Utama dan Kedua | <p>i. Bagi unit kediaman <i>dual key</i> bersaiz 900kp sehingga 1,500kp, maksimum ruang unit kedua adalah 30% daripada keluasan keseluruhan unit kediaman tersebut.</p> <p><u>Contoh:</u> 900kp = 630kp (Unit Utama) = 270kp (Unit Kedua) 1,500kp = 1,050kp (Unit Utama) = 450kp (Unit Kedua)</p> <p>ii. Manakala bagi unit kediaman <i>dual key</i> saiz melebihi 1,500kp, maksimum ruang unit kedua adalah 450kp.</p> <p><u>Contoh:</u> 1,500kp = 1,050kp (Unit Utama) = 450kp (Unit Kedua)- maksimum 2,000kp = 1,550kp (Unit Utama) = 450kp (Unit Kedua) - maksimum</p> |

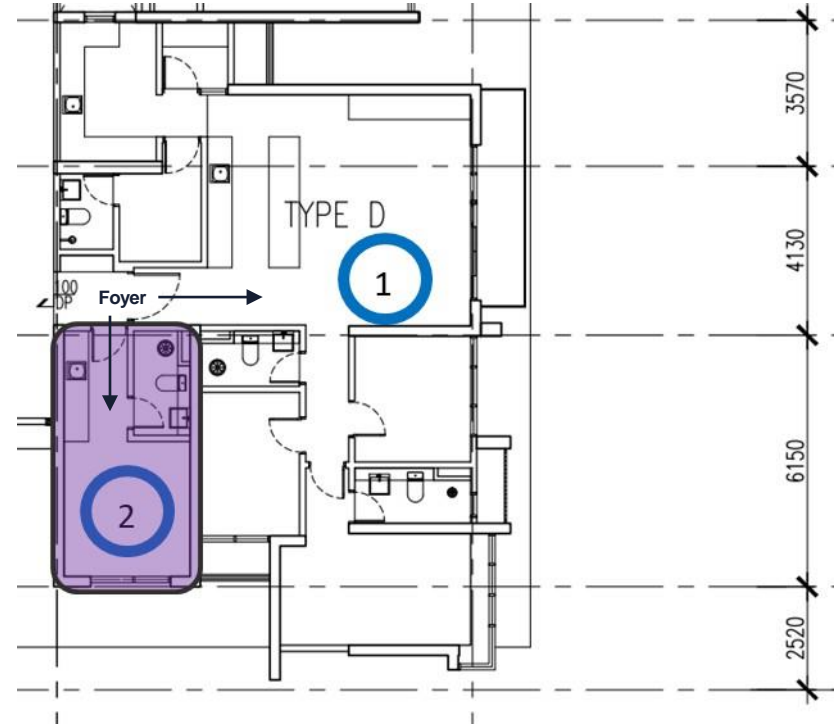
GARIS PANDUAN KHUSUS(GPK)

| Kriteria Perancangan | Keterangan |
|-------------------------------|---|
| Kawalan petak pemilikan | <ul style="list-style-type: none">i. Unit kediaman <i>dual key</i> ini hanya mempunyai 1 petak pemilikan sahaja.ii. Unit kedua tersebut tidak boleh dikeluarkan petak strata yang berasingan daripada unit utama. |
| Kawalan keperluan asas | <ul style="list-style-type: none">i. Unit utama dilengkapi dengan kemudahan ruang tamu, ruang makan,dapur,bilik tidur & bilik mandiii. Unit kedua dilengkapi dengan kemudahan ruang tidur, <i>pantry</i> dan bilik mandi sahaja. |
| <i>Foyer</i> | <ul style="list-style-type: none">i. Laluan kedua-dua pintu masuk ke unit utama dan unit kedua hendaklah melalui ruang <i>foyer</i> yang sama. |
| Kemudahan Tempat Letak Kereta | <ul style="list-style-type: none">i. Merujuk kepada keperluan sebagaimana yang dinyatakan di dalam Garis Panduan Keperluan Tempat Letak Kenderaan, WPKL |

Contoh Rekabentuk Kediaman *Dual Key*



Contoh 1



Contoh 2

9.0 PENUTUP

Garis panduan ini telah menyatakan dengan jelas berkenaan dasar, prinsip perancangan dan garis panduan khusus yang berkaitan dengan reka bentuk dan keperluan dalam perancangan kediaman berkonsepkan *dual key* di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Garis panduan ini menjadi sebahagian dokumen rujukan yang perlu difahami dengan baik dan dipatuhi oleh semua pihak pemaju.

Nota:

- *Dasar pemakaian dan pelaksanaan perancangan kediaman dual key ini telah bermula pada tahun 2016.*
- *Kajian semula ke atas perincian dasar ini telah dilaksanakan pada Januari 2024 dan kini diterbitkan dalam bentuk Garis Panduan Perancangan.*





TERIMA KASIH
JABATAN PERANCANGAN BANDARAYA
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR



Hubungi:
Unit Garis Panduan Kawalan Perancangan & Urusetia SIA
Tingkat 10, Menara DBKL 1,
Jalan Raja Laut, 50350,
Kuala Lumpur
Tel: 03- 2617 9632/33
Email : unitgpjprb@dbkl.gov.my