



GPP-08-PLANMalaysia@Negeri Sembilan

GARIS PANDUAN PERANCANGAN
PERUMAHAN
NEGERI SEMBILAN

PLANMalaysia@Negeri Sembilan

Perancangan Melangkaui Kelaziman

Planning : Beyond Conventional

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan)



© Hak Cipta Terpelihara

Tiada mana-mana bahagian dalam garis panduan perancangan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis daripada Pengarah PLANMalaysia@Negeri Sembilan.

MEI 2020

Diterbitkan di Malaysia oleh

PLANMalaysia@Negeri Sembilan

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan)

Tingkat 3, Blok A, Wisma Negeri,

70646 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.

Tel : 06-765 9701, Fax : 06 764 5622

PEMBERITAHUAN

Garis Panduan Perancangan Perumahan Negeri Sembilan ini telah dipersetujui oleh **Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2019 pada 14 Mei 2019** untuk digunakan dan telah diluluskan pemakaiannya oleh **Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 188/2020 pada 15 Januari 2020.**

Garis panduan ini menggantikan

1. Garis Panduan Perancangan Perumahan Kos Sederhana Satu dan Dua Tingkat (diangkat ke oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan pada 25 Sept 2002);
2. Garis Panduan Perancangan Perumahan Kos Sederhana (Rumah Pangsa) (diangkat ke oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan pada 23 April 2003);
3. Garis Panduan Perancangan Susun Atur Yang Optima Bagi Kawasan Perumahan (diangkat ke oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan pada 19 Sept 2007); dan
4. Piawaian Perancangan Perumahan Berbilang Tingkat (diangkat ke oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan pada 26 Mac 2008).

Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan umum dan khusus yang terkandung dalam garis panduan ini perlu diselaraskan dengan rancangan pemajuan (khususnya rancangan tempatan dan rancangan kawasan khas) yang sedang berkuatkuasa di kawasan pihak berkuasa perancang tempatan di Negeri Sembilan.

Perlu dirujuk kepada dasar-dasar, pekeliling, arahan dan piawaian-piawaian yang digubal dan dikuatkuasakan oleh PBPT kepada skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang serta garis panduan yang lain yang digubal oleh PLANMalaysia@Negeri Sembilan.

M E I 2020

ISI KANDUNGAN

BIL.	ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0	TUJUAN	1
2.0	LATAR BELAKANG	
2.1	Definisi	2
2.2	Kategori Perumahan	2
2.3	Dasar Perumahan Negeri Sembilan	3
3.0	GARIS PANDUAN PERANCANGAN PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN	
3.1	Garis Panduan Umum	4
3.2	Garis Panduan Khusus	
	3.2.1 Rumah Sesebuah	8
	3.2.2 Rumah Berkembar	10
	3.2.3 Rumah Kluster	12
	3.2.4 Rumah Teres	14
	3.2.5 Rumah Berbilang Tingkat	17
	3.2.6 Jalan Dalam Kawasan Perumahan	24
4.0	PENUTUP	24

SENARAI FOTO

MUKA SURAT

FOTO 1	Lavender Height, Senawang	9
FOTO 2	Taman Bukit Jed, Seremban	9
FOTO 3	Rumah Berkembar 2 tingkat Sri Carcosa, Seremban 2	11
FOTO 4	Taman Sri Pulai 3, Seremban	13
FOTO 5	Rizab Jalan Kawasan Perumahan 40'	15
FOTO 6	Rizab Lorong Belakang Perumahan Teres 20'	15
FOTO 7	Bandar Enstek, Nilai	16
FOTO 8	Taman Bukit Coral, Seremban	21
FOTO 9	Seremban Putra, Sikamat	21
FOTO 10	Apartment Kalista, Seremban 2	21
FOTO 11	Taman Suci Ainsdale, Labu	23

SENARAI RAJAH

RAJAH 1	Penentuan Jarak Minimum Di Antara Bangunan	19
RAJAH 2	Formula Penentuan Jarak Minimum Di Antara Bangunan Bagi Perumahan Berbilang Tingkat	20
RAJAH 3	Keratan Rentas Rumah Berbilang Tingkat Mengadap Jalan Utama	21

1.0

Garis Panduan Perancangan Perumahan Negeri Sembilan (GPP Perumahan Negeri Sembilan) disediakan bagi membantu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Sembilan dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan dalam mengurus dan mengawal semua jenis perumahan semasa bagi penyediaan rancangan pemajuan dan memproses permohonan kelulusan kebenaran merancang yang dikemukakan oleh pemaju dan perunding di Negeri Sembilan. GPP ini merupakan penambahbaikan dari GPP sedia ada seiring dengan keperluan pembangunan di Negeri Sembilan dan **Dasar Perumahan Negeri Sembilan**.

2.0 LATAR BELAKANG

Perumahan berperanan sebagai salah satu komponen utama dalam sesebuah bandar. Perumahan mengalami perubahan dari masa ke semasa.

Ianya perlu mencukupi dan mampu dimiliki dengan persekitaran yang kondusif dan harmoni. Antara isu pembangunan perumahan di Negeri Sembilan adalah seperti berikut:

- Penawaran perumahan melebihi permintaan.
- Ketidacukupan penyediaan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti.
- Sistem jalan raya yang tidak menyeluruh, tidak selamat dan kurang pertimbangan kepada laluan pejalan kaki dan laluan basikal.

Kewujudan masalah dalam perumahan ini memerlukan tindakan dan perubahan secara jangka panjang dan berperingkat dari aspek perancangan sehinggalah ke aspek pemantauan dan pelaksanaan perancangan.



2.1 Definisi

Perumahan merupakan komponen guna tanah utama dalam pembangunan sebagai tempat tinggal. Pembangunan perumahan perlulah dirancang secara kondusif, selesa, berkualiti, selamat dan mencukupi. Perumahan memainkan peranan sebagai sektor utama dalam industri harta tanah dan pertumbuhan ekonomi. Ianya harus mampu dimiliki oleh pelbagai golongan berdasarkan Dasar Perumahan Negeri Sembilan.

2.2 Kategori Perumahan

Perumahan Bertanah (Landed)	Perumahan Berbilang Tingkat (Strata Bertingkat)
- Pembangunan perumahan dengan pemberian hakmilik individu kepada pecahan-pecahan unit di dalam bangunan. - Kategori kepadatan rumah adalah rendah dan sederhana. - Maksimum ketinggian adalah tiga tingkat. - Jenis perumahan bertanah: a. Teres b. Sesebuah c. Berkembar d. Kluster	- Pembangunan perumahan dengan pemberian hakmilik strata individu kepada pecahan-pecahan unit di dalam bangunan. - Kategori kepadatan rumah adalah sederhana tinggi dan tinggi. - Ketinggian bagi perumahan jenis ini adalah melebihi tiga tingkat. - Jenis perumahan berbilang tingkat: a. Rumah berbilang tingkat b. Rumah bandar



**370, 208.45 Hek.
55.6 %**

Kesediaan tanah di
Negeri Sembilan untuk
pembangunan sehingga 2045

**RSNS
2045**
RANCANGAN STRUKTUR
NEGERI SEMBILAN

DPU 4

Pembangunan Perumahan
Berkualiti Mencukupi dan
Mampu Milik



2.3 Dasar Perumahan Negeri Sembilan

Dasar Perumahan Negeri Sembilan (DPNS) yang menumpukan kepada rumah mampu milik. DPNS perlu dirujuk secara bersama dengan GPP ini bagi pembangunan perumahan di Negeri Sembilan. Kategori pembangunan perumahan mengikut DPNS adalah seperti berikut:

1. Pembangunan Perumahan Bertanah (Landed)

Pembangunan perumahan bertanah sepenuhnya dalam kawasan projek.

2. Pembangunan Perumahan Berbilang Tingkat (Strata Bertingkat)

Pembangunan perumahan strata bertingkat sepenuhnya dalam kawasan projek.

1. Pembangunan Perumahan Bercampur

Pembangunan perumahan bertanah dan strata bertingkat dalam kawasan projek



Type A

- ✓ Wajib dibina oleh pemaju.
- ✓ Minimum 20%.
- ✓ Harga sehingga RM80k
- ✓ Saiz minimum 20' x 60' (landed)
- ✓ Luas binaan minimum 850kps (strata bertingkat)

Type B

- ✓ Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan
- ✓ Minimum 15%.
- ✓ Harga sehingga RM250k
- ✓ Saiz minimum 20'x65' (landed)
- ✓ Luas binaan minimum 1000kps (strata bertingkat)

Type C

- ✓ Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan
- ✓ Minimum 15%.
- ✓ Harga sehingga RM400k
- ✓ Saiz minimum 20'x70' (landed)
- ✓ Luas binaan minimum 1200kps (strata bertingkat)



DASAR PERUMAHAN
NEGERI SEMBILAN

Meningkatkan kemampuan pemilikan perumahan di kalangan masyarakat

*** Tertakluk kepada Dasar Perumahan Negeri Sembilan berkuatkuasa 1 Jun 2018**

3.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN PERUMAHAN

3.1 Garis Panduan Umum

Menggariskan 8 Aspek utama yang perlu diambilkira dalam perancangan dan pengawalan pembangunan perumahan.

1 Densiti, Zon Perancangan Dan Kelas Kegunaan Tanah

- Densiti perlu mengikut RTD/RKK yang telah diwartakan.
- Pembinaan perumahan dibenarkan di kawasan yang telah dizonkan sebagai zon perumahan dan mengikut kelas kegunaan tanah yang dibenarkan di dalam RTD/RKK.

2 Penerapan Konsep Kejiranan Hijau

- Konsep Kejiranan Hijau.
- Penerapan ciri –ciri kejiranan hijau di dalam susunatur perumahan. Antaranya adalah seperti berikut:
 1. Merekabentuk unit/sub kejiranan dalam skala perjalanan 5-10 minit berjalan kaki dengan anggaran 400 meter jejari dan berkeluasan antara 40-125 ekar.
 2. Menyediakan infrastruktur hijau.
 3. Menggalakkan konsep *walkability* dan *connectivity* melalui ruang pejalan kaki dan berbasikal.
- Penerapan ciri –ciri kejiranan hijau di dalam reka bentuk bangunan. Antaranya adalah seperti berikut
 1. Bangunan hijau.
 2. Sistem penuaian air hujan.
 3. Penggunaan solar.

(Rujuk Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau (yang telah diterima pakai di peringkat Negeri Sembilan di Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada 4 April 2012).

Jadual 1: Cadangan Densiti Perumahan

Bil	Jenis Rumah	Densiti	Kategori
1	Rumah sesebuah	(3-6 unit perekar)	rendah
2	Rumah berkembar	(7-10 unit perekar)	rendah
3	Rumah teres	(11-20 unit perekar)	sederhana
4	Rumah bandar	(21-25 unit perekar)	sederhana tinggi
5	Perumahan strata	(40-100 unit perekar)	tinggi

*Cadangan densiti perumahan ini adalah sebagai panduan sahaja. Densiti perumahan adalah perlu mengikut rancangan tempatan atau rancangan kawasan khas yang telah diwartakan.



Sumber: Google Image

3 Panduan Pelaksanaan Pencegahan Jenayah Melalui Rekabentuk Persekitaran (CPTED)

- Berasaskan kepada strategi, prinsip dan langkah-langkah pencegahan jenayah melalui rekabentuk persekitaran (crime prevention through environmental design – CPTED).
- Penerapan ciri – ciri kediaman selamat di dalam susunatur perumahan. Antaranya adalah seperti berikut:
 1. Menggalakkan pembangunan perumahan secara bercampur dengan aktiviti perniagaan dan lain-lain aktiviti yang boleh menarik tumpuan awam bagi mewujudkan suasana aktif dan sibuk.
 2. Mengelak penyediaan ruang terpinggir, terperangkap dan jalan mati di laluan pejabat kaki atau di laluan jalan mati.
 3. Membentuk ruang pandangan persekitaran yang jelas.
- Penerapan ciri – ciri kediaman selamat di dalam rekabentuk perumahan. Antaranya adalah seperti berikut:
 1. Rekabentuk bangunan perlu mengambilkira faktor keselamatan (menyediakan ruang terbuka dan tidak tersorok) bagi mengelakkan wujudnya tempat berpotensi untuk penjenayah berselindung.
 2. Rekabentuk dan struktur tangga kecemasan atau tangga ke tempat letak kereta dalam bangunan dapat dilihat dengan jelas dari dalam dan luar bangunan.

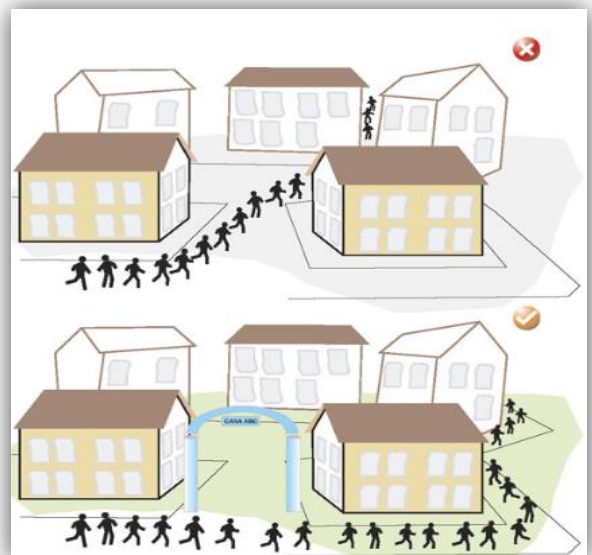
(Rujuk Panduan Pelaksanaan Pencegahan Jenayah Melalui Rekabentuk Persekitaran (JPBD Semenanjung Malaysia, 2011).

Ilustrasi rekabentuk persekitaran pembangunan

4 Kawalan Pemajuan Perumahan

- PBPT perlu memastikan kelulusan pembangunan perumahan (KM) diberikan kepada tapak-tapak yang telah dizonkan sebagai perumahan di dalam RT.
- Aktiviti perdagangan dalam bentuk kedai pejabat atau rumah kedai teres dan lot-lot perdagangan boleh dibenarkan di dalam pemajuan atau kawasan yang dizonkan sebagai perumahan tertakluk kepada jumlah unit perdagangan dan jumlah keluasan kawasan perdagangan
- Aktiviti perindustrian (lot industri, bengkel dan gudang) tidak dibenarkan dalam kawasan perumahan
- Pemajuan perumahan tidak boleh dibenarkan di kawasan bukit dan tanah tinggi dengan ketinggian dan Kelas I hingga Kelas IV
- Di kawasan tanah rendah (< 150 meter) dan kawasan tanah bukit (150-300 meter) di dalam kelas III, pembangunan hanya boleh dibenarkan kepada aktiviti perumahan berkepadatan rendah dan sederhana (<40 unit/ekar).

(Rujuk Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, JPBD Semenanjung Malaysia, 2009)



Sumber: Google Image

5 Kawalan Dan Panduan Umum Perancangan Tapak

▪ Kesesuaian Tapak

1. Pembangunan perumahan tidak dibenarkan di kawasan berisiko bencana alam dan kawasan sensitif alam sekitar.
2. Kawasan perumahan perlu dibangunkan dengan jarak dan penyediaan zon penampungan yang sesuai (berpandukan kepada piawaian yang ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar daripada kawasan perindustrian atau kawasan-kawasan lain yang mempunyai unsur-unsur pencemaran.

▪ Aksesibiliti:

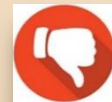
Mengikut hierarki dan kesinambungan dengan jalanraya, gunatanah sekitar atau dihubungkan dengan sistem transit pengangkutan

▪ Pemeliharaan Topografi Dalam Alam Semulajadi:

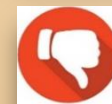
1. Sebarang pemajuan perumahan perlu mengekal dan memelihara topografi asal tanah dengan memastikan pemotongan bukit hanya dilaksanakan pada kadar yang minimum.
2. Amalan pemotongan bukit bagi tujuan meratakan permukaan keseluruhan tapak pembangunan adalah tidak dibenarkan.
3. Perlu mengekal elemen-elemen semulajadi yang wujud di atas tapak seperti sungai, tasik, pokok-pokok yang melibihi 0-8 meter (seksyen 35H Akta 172) dan sebagainya.
4. Semasa penyediaan pelan susunatur, pemaju perlu selaras dengan seksyen 21B Akta 172.
5. Penyusunan komponen perumahan hendaklah mengikut kontur asal semulajadi tanah dan topografi tapak.

▪ Orientasi:

1. Disesuaikan dengan laluan angin dan naik turun matahari serta kewujudan vista semula jadi.
2. Bagi tapak yang mempunyai sungai, saluran dan badan air semulajadi perlu dipastikan kediaman dibina menghadap kawasan tersebut. *Rujuk Garis Panduan Konsep Pembangunan Berhadapan Sungai (Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia).*
3. Tidak digalakkan menghadap ke kawasan yang tidak menarik seperti loji pembetungan, kolam oksidasi dan sebagainya.



Keadaan Kesesuaian Tapak



Keadaan Topografi

Sumber: Google Image

6 Perancangan Sistem Jalan Raya dan Perhubungan Di Kawasan Perumahan

- i. Sistem dan reka bentuk jalan raya di kawasan perumahan perlu dirancang mengikut tiga (3) hierarki utama sebagaimana ditetapkan di dalam Arahan Teknik Jalan (JKR, 1986)
 - jalan pengumpul utama (30 meter/ 100 kaki)
 - jalan pengumpul kecil (20 meter/ 66 kaki)
 - **jalan tempatan (dinyatakan dalam garis panduan khusus).**
- ii. Perancangan dan pembinaan jalan raya perlu mengambilkira aspek-aspek berikut:
 - Jalan keluar/masuk utama yang hubungkan sistem luaran dengan jalan dalaman hendaklah dalam bentuk 'dual carriageway' dengan bilangan lorong sama ada 4 lorong- 2 hala atau 6 lorong- 2 hala bergantung kepada kapasiti trafik.
 - Persimpangan di antara jalan keluar/masuk dengan jalan luaran hendaklah direka bentuk dengan mengambilkira jumlah kenderaan yang terdapat di jalan luaran dan jumlah kenderaan yang akan dihasilkan oleh perumahan yang dibina
 - Pembinaan jalan raya di kawasan berbukit perlu dirancang mengikut garisan kontur.
 - Jalan-jalan kecil perlu bertemu jalan utama pada sudut 90 darjah.
 - Rekabentuk jalan pengumpul dan jalan tempatan boleh dirancang dalam pelbagai alternative rekabentuk seperti dalam bentuk linear, persimpangan T, loop dan sebagainya.
- iii. Penerapan Pendekatan 'New Urbanism' dalam perancangan hierarki dan reka bentuk jalan raya.

- Mengecilkan saiz kelebaran turapan permukaan jalan khususnya di jalan pengumpul kecil dan jalan tempatan bagi membolehkan ruang yang lebih besar dapat diperuntukkan kepada pembinaan laluan pejalan kaki dan laluan berbasikal; dan
- Mengguna bahan binaan lain selain daripada bitumen dalam membina permukaan jalan bagi menarik penduduk mengguna laluan tersebut sebagai ruang berjalan kaki dan berbasikal.

- iv. Perancangan Lorong Belakang (Rujuk Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang, 2015).
- v. Penyediaan Lorong Basikal dan Lorong Pejalan Kaki: (Rujuk Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau (JPBD Semenanjung Malaysia, 2011).
- v. Perancangan Pengangkutan Awam dan Sistem 'Transit': Lingkungan 400 meter dari stesen transit transit rel laju (MRT), stesen transit rel ringan (LRT), monorel dan komuter KTM, terutama kawasan pembangunan bercampur berkepadatan tinggi.

7 Penyediaan Keperluan Sokongan Kawasan Perumahan

Perlu merujuk garis panduan perancangan yang berkenaan bagi penyediaan:

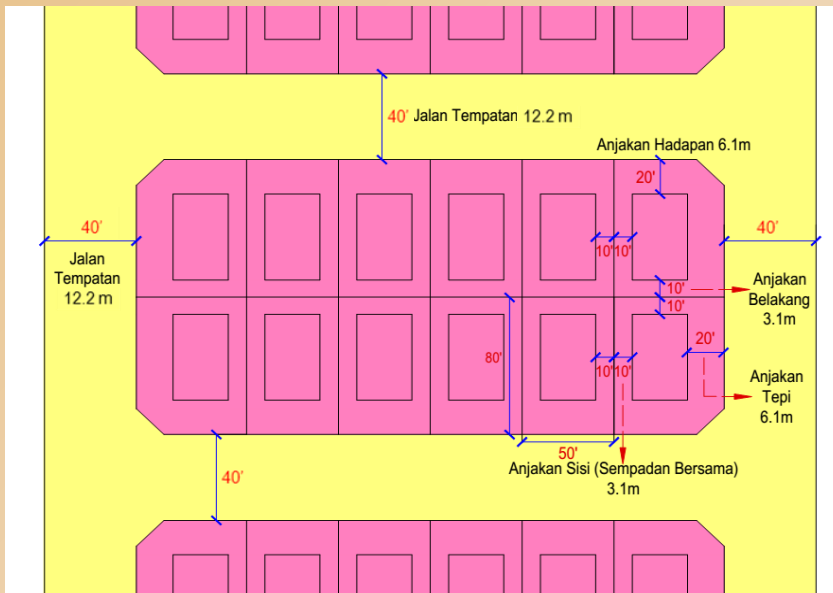
- Kemudahan Mesyarakat
- Kemudahan Islam
- Rumah Ibadat dan Tempat Keagamaan
- Tanah Perkuburan
- Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Kawasan Rekreasi
- Rekabentuk Sejagat
- Penyediaan Tempat Letak Kenderaan
- Garis Panduan Agensi Teknikal yang Berkaitan

3.2 Garis Panduan Khusus (Perumahan Bertanah)

3.2.1 Rumah Sesebuah

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
1	Densiti	Tertakluk Kepada RT/RKK
2	Saiz Lot Tanah (minimum)	50' x 80' atau 4000kp
3	Bilangan Tingkat (maksimum)	3 tingkat /18.29 m (60') dari aras tanah
4	Lebar Rizab Jalan Tempatan dalam Kawasan Perumahan (minimum)	40' (12.2m)
5	Panjang Cul-de-sac (maksimum)	500' (150m)
6	Saiz Hujung cul-de-sac (maksimum)	50' x 50' (15.2 m x 15.2 m)
7	Anjakan Bangunan:	
	Anjakan Hadapan (minimum)	20' (6.1m)
	Anjakan Hadapan antara Tiang Anjung Kereta dengan Sempadan Lot (minimum)	10' (3.1m)
	Anjakan Belakang	10' (3.1m)
	Anjakan Tepi Corner Lot (minimum)	20' (6.1m)
	Anjakan Sisi (sempadan bersama)	10' (3.1m)
8	Jarak Maksimum Cucur Atap (roof eave) yang Dibenarkan Memasuki Anjakan Bangunan	3.3' (1.0m)
9	Tanah Lapang dan Rekreasi	10% dari keseluruhan kawasan pembangunan
10	Lain-Lain	Menerapkan konsep kejiranan hijau dalam setiap cadangan perumahan.

Ilustrasi Bagi Anjakan Bangunan Rumah Sesebuah



Anjakan bagi Rumah
Sesebuah
Bersaiz 50' x 80'

- Hadapan (20')
- Tepi (10')
- Belakang (10')
- Sisi (10')

Contoh Rumah Sesebuah



Foto 1: Lavender Height, Senawang

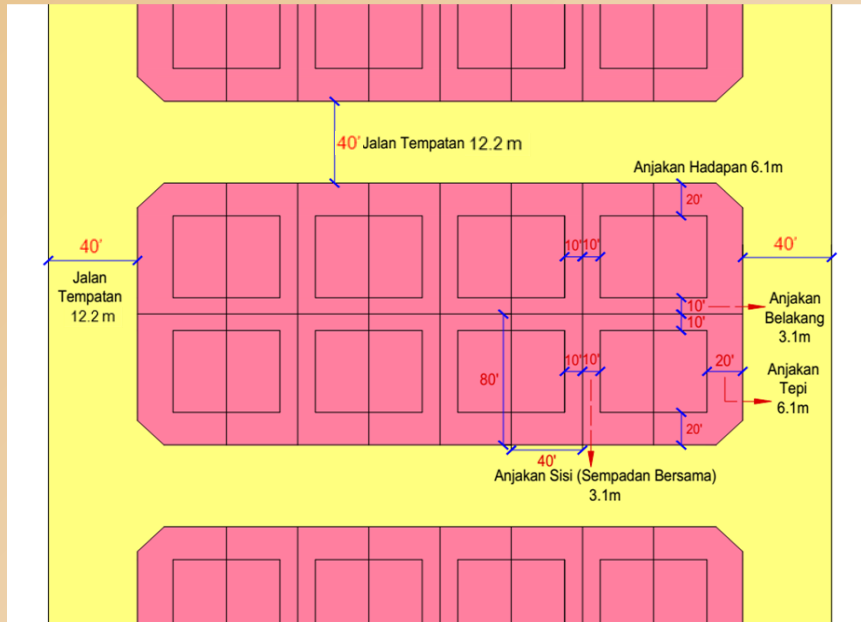


Foto 2: Taman Bukit Jed, Seremban

3.2.2 Rumah Berkembar

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
1	Densiti	Tertakluk kepada RT/RKK
2	Saiz Lot Tanah (minimum)	12.2 m x 24.4m (40' x 80') atau 3200kp
3	Bilangan Tingkat (maksimum)	3 tingkat /18.29 m (60') dari aras tanah
4	Lebar Rizab Jalan Tempatan dalam kawasan perumahan (minimum)	40' (12.2m)
5	Panjang Cul-de-sac (maksimum)	500' (150m)
6	Saiz Hujung Cul-de-sac (maksimum)	50' x 50' (15.2 m x 15.2 m)
7	Anjakan Bangunan:	
	Anjakan Hadapan (minimum)	20' (6.1m)
	Anjakan Hadapan Antara tiang Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	10' (3.1m)
	Anjakan Belakang	10' (3.1m)
	Anjakan Tepi Corner Lot (minimum)	20' (6.1m)
	Anjakan Sisi (Sempadan Bersama)	10' (3.1m)
8	Jarak Maksimum Cucur Atap (roof eave) yang Dibenarkan Memasuki Anjakan Bangunan	3.3' (1.0m)
9	Tanah Lapang dan Rekreasi	10% dari keseluruhan kawasan pembangunan
10	Lain-Lain	Menerapkan konsep kejuranan hijau dalam setiap cadangan perumahan.

Ilustrasi Bagi Anjakan Bangunan Rumah Berkembar



Anjakan bagi Rumah Berkembar Bersaiz 40' x 80'

- Hadapan (20')
- Tepi (10')
- Belakang (10')
- Sisi (10')

Contoh Rumah Berkembar



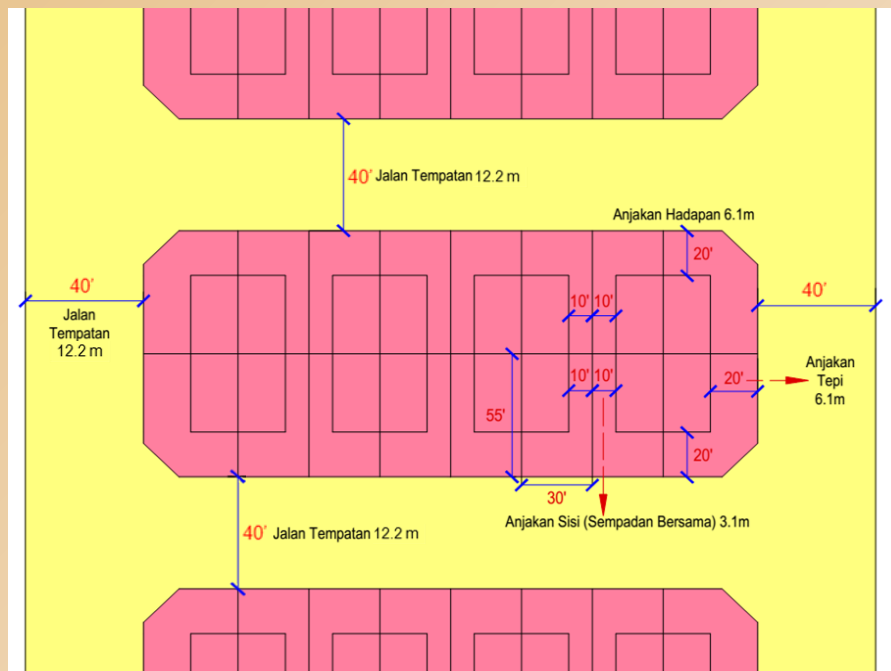
Foto 3: Rumah Berkembar 2 tingkat Sri Carcosa, Seremban 2

3.2.3 Rumah Kluster

(Tertakluk kepada persetujuan dasar Kerajaan Negeri)

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
1	Densiti	Tertakluk kepada RT/RKK
2	Saiz Lot Tanah (minimum)	40' x 50' (1 tingkat) 30' x 55' (2 hingga 3 tingkat)
3	Bilangan Tingkat (maksimum)	3 tingkat /18.29 m (60') dari aras tanah
4	Lebar Rizab Jalan Tempatan dalam kawasan perumahan (minimum)	40' (12.2m)
5	Panjang Cul-de-sac (maksimum)	500' (150m)
6	Saiz Hujung Cul-de-sac (maksimum)	50' x 50' (15.2m x 15.2m)
7	Anjakan Bangunan:	
	Anjakan Hadapan (minimum)	20' (6.1 m)
	Anjakan Hadapan Antara tiang Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	10' (3.1m)
	Anjakan Belakang	Tiada
	Anjakan Tepi Corner Lot (minimum)	20' (6.1 m)
	Anjakan Sisi (sempadan bersama)	10' (3.1m)
8	Jarak Maksimum Cucur Atap (roof eave) yang Dibenarkan Memasuki Anjakan Banguna	3.3' (1.0m)
9	Tanah Lapang dan Rekreasi	10% dari keseluruhan kawasan pembangunan
10	Lain-Lain	Menerapkan konsep kejiranan hijau dalam setiap cadangan perumahan.

Ilustrasi Bagi Anjakan Bangunan Rumah Kluster



Anjakan bagi Rumah Kluster bersaiz 30' x 55'

- Hadapan (20')
- Tepi (20')
- Sisi (10')

Contoh Rumah Kluster



Foto 4: Taman Sri Pulau 3, Seremban

3.2.4 Rumah Teres

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
1	Densiti	Tertakluk kepada RT/RKK
2	Saiz Lot Tanah (Minimum)	20' x 60' (dilengkapi dengan 3 bilik dan 2 bilik air)
3	Bilangan Tingkat (Maksimum)	3 tingkat /18.29 m (60') dari aras tanah
4	Panjang Blok Teres	320' (97.5m)
5	Lebar Rizab Jalan Tempatan dalam kawasan perumahan (minimum)	40' (12.2m)
6	Panjang Cul-de-sac (maksimum)	320' (97.5m)
7	Saiz Hujung (cul-de-sac) (maksimum)	50' x 50' (15.2 m x 15.2m)
8	Lorong Belakang (minimum)	20' (6.1m) – bagi bangunan yang tidak mempunyai anjakan belakang.
9	Lorong Tepi	20' (6.1m)
10	Ruang Pemisah (Fire break)(minimum)	20' (6.1m) – Jarak antara dinding bangunan bahagian tepi ke dinding bangunan yang lain. *` Property break' tidak digalakkan
11	Anjakan Bangunan	
	Anjakan Hadapan (Minimum)	20' (6.1 m)
	Anjakan Hadapan Antara Tiang Anjung Kereta Dengan Sempadan Lot (minimum)	10' (3.05 m)
	Anjakan Belakang (Minimum)	10' (3.05 m)
	Anjakan tepi corner lot (minimum)	20' (6.1 m)
	Jarak Antara Belakang Bangunan (minimum)	20' (6.1 m) – Jarak antara dinding bangunan di bahagian belakang ke dinding bangunan yang lain.

3.2.4 Rumah Teres

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
12	Jarak Maksimum Cucur Atap (roof eave) yang Dibenarkan Memasuki Anjakan Bangunan	Anjung kereta - 0.75m (2'6") Lorong belakang / Lorong Tepi - 1.0m (3'3")
13	Tambahan dan Ubahsuaian Rumah Teres 1 Tingkat Kepada 2 Tingkat	Tertakluk kepada syarat nyata tanah dan kelulusan PBT
14	Tanah Lapang dan Rekreasi	10% dari keseluruhan kawasan pembangunan
15	Lain-Lain	Menerapkan konsep kejiranan hijau dalam setiap cadangan perumahan

*Nota:
Saiz lot tanah tertakluk kepada Dasar Perumahan Negeri Sembilan*

Rizab Jalan Kawasan Rumah Teres

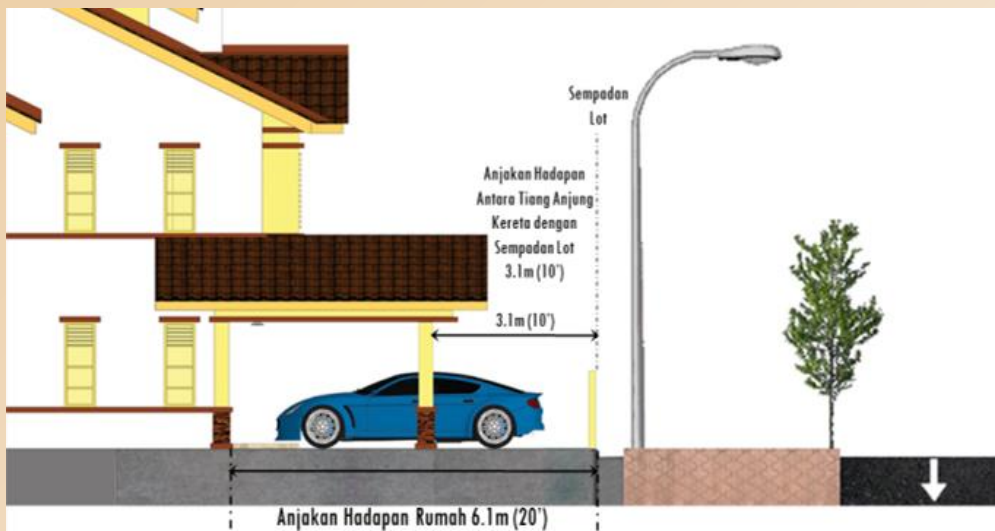
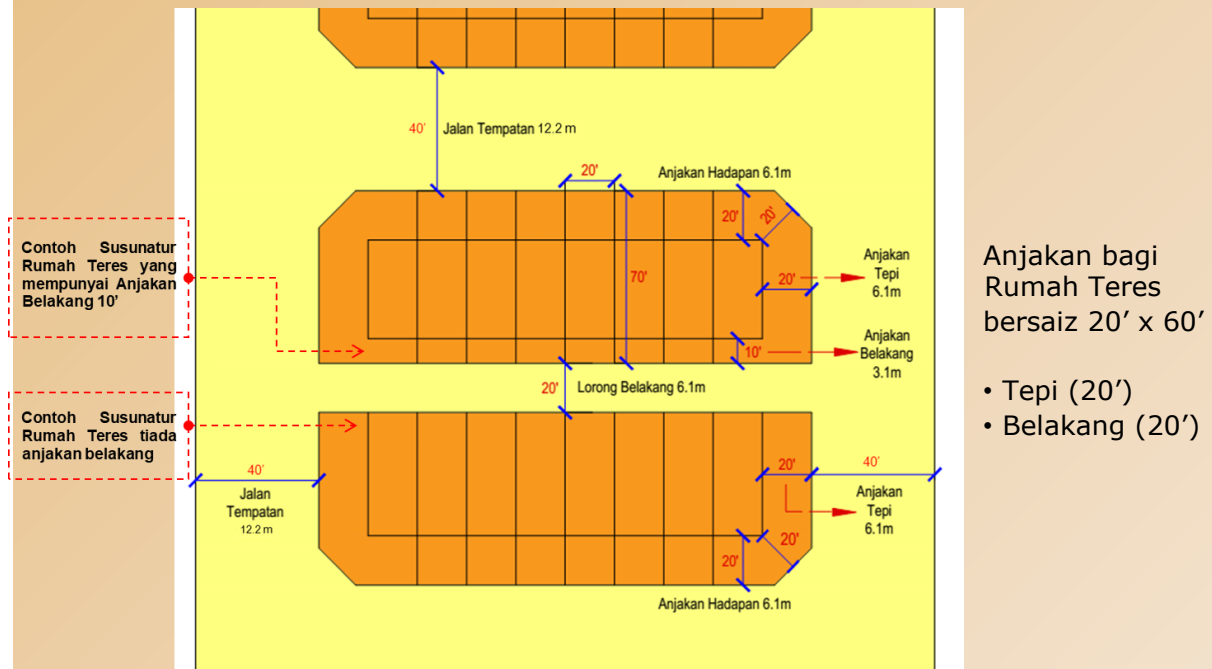


Foto 5: Rizab Jalan Kawasan Perumahan 40'



Foto 6: Rizab Lorong Belakang Perumahan Teres 20'

Ilustrasi Anjakan Bangunan Rumah Teres



Contoh Rumah Teres



Foto 7: Bandar Enstek, Nilai



Foto 8: Taman Bukit Coral, Seremban

3.2.5 Rumah Berbilang Tingkat

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
1	Saiz Tapak Minimum	0.8 hektar (2 ekar)
2	Luas Ruang Lantai Minimum	800 kps
3	Densiti	Tertakluk kepada RT/RKK
4	Kawasan Plinth	60% daripada keluasan tapak/ tertakluk kepada RT/RKK
5	Kawalan Ketinggian	Tertakluk kepada densiti di dalam RT/RKK atau kelulusan DCA
6	Ketinggian Bangunan Tanpa Lif (maksimum)	4 tingkat (termasuk aras bawah)
7	Kegunaan tingkat bawah bangunan	Keutamaan bagi kediaman orang kurang upaya (OKU), warga emas dan kemudahan awam sahaja.
8	Jalan Pengumpul: · Jalan Perkhidmatan · Jalan Keluar /Masuk	66' (20 m) 66' (20 m)
9	Jalan Perkhidmatan (minimum): · Sehalu · Dua Hala	20' (6.1 m) 24' (7.3 m)
10	Anjakan Bangunan	
	· Hadapan dengan hadapan	80' (24.4m)
	· Tepi dengan Hadapan	40' (12.2m)
	· Tepi dengan Belakang	40' (12.2m)
	· Belakang dengan Belakang	40' (12.2m)
	· Tepi dengan Tepi	30' (9.1m)

Nota:

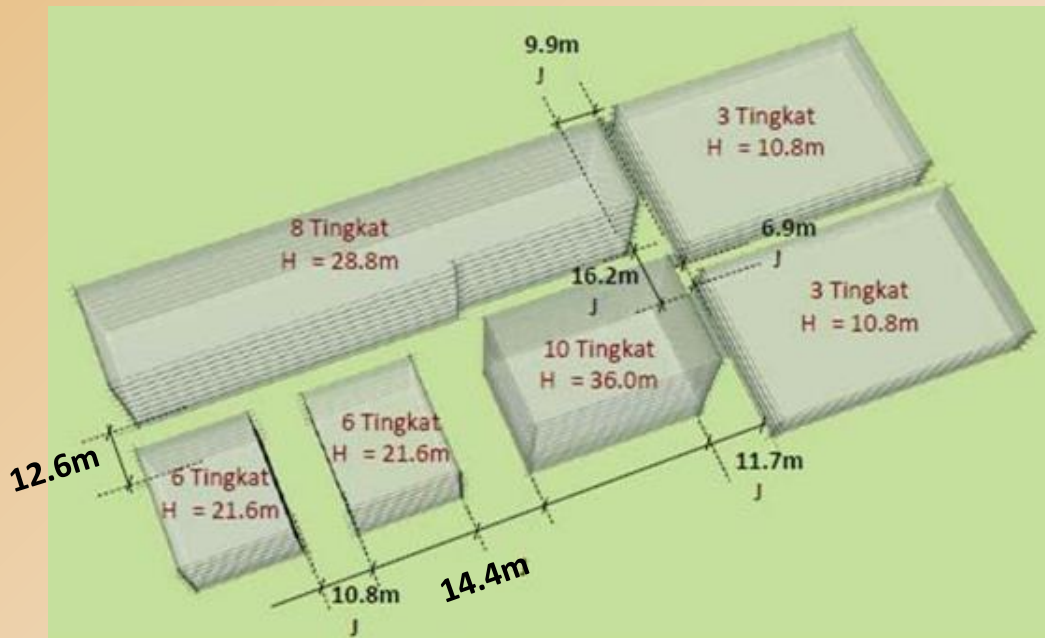
Luas ruang lantai tertakluk kepada Dasar Perumahan Negeri Sembilan

3.2.5 Rumah Berbilang Tingkat

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
11	Anjakan Pelbagai Bilangan Tingkat	Rujuk Rajah A dan Rajah B
12	Tanah Lapang dan Rekreasi	10% dari keseluruhan kawasan pembangunan Taman atas bumbung tidak dikira sebagai 10% tanah lapang
13	Perimeter Planting (minimum) * Tidak termasuk jarak dari anjakan bangunan * Ia boleh diambilkira sebagai sebahagian kawasan lapang	Berhadapan dengan jalan utama dan jalan perkhidmatan
		10' (3.1m)
		Bahagian tepi dan belakang
		5' (1.5m)
14	Tempat Letak Kereta (TLK)	Minimum 2 TLK : 1 unit kediaman + 10% pelawat
15	Tempat Letak Motosikal (TLM)	10% daripada jumlah TLK keseluruhan
16	Tempat Letak Kenderaan OKU	2% daripada jumlah TLK keseluruhan
17	Keperluan Kemudahan (Wajib)	• Surau • Tadika • Dewan Komuniti / Pusat Komuniti • Pejabat pengurusan • Tempat Pembuangan Sampah Pepejal/Domestik Berpusat
18	Keperluan Kemudahan (Pilihan)	• Kolam Renang/Taman Atas Bumbung • Gimnasium/Rumah Kelab • Sistem Sekuriti 24 jam dan CCTV
19	Lain-Lain	• Menerapkan konsep kejiranan hijau dalam setiap cadangan perumahan

Rajah 1 : Penentuan Jarak Minimum Di Antara Bangunan

Penentuan Jarak Minimum Di Antara Bangunan



Formula Kiraan Anjakan Bangunan Berlainan Tingkat

$$J = \frac{(H_3 / 2) + (H_4 / 2)}{2}$$

J – Jarak antara bangunan
H – Ketinggian bangunan

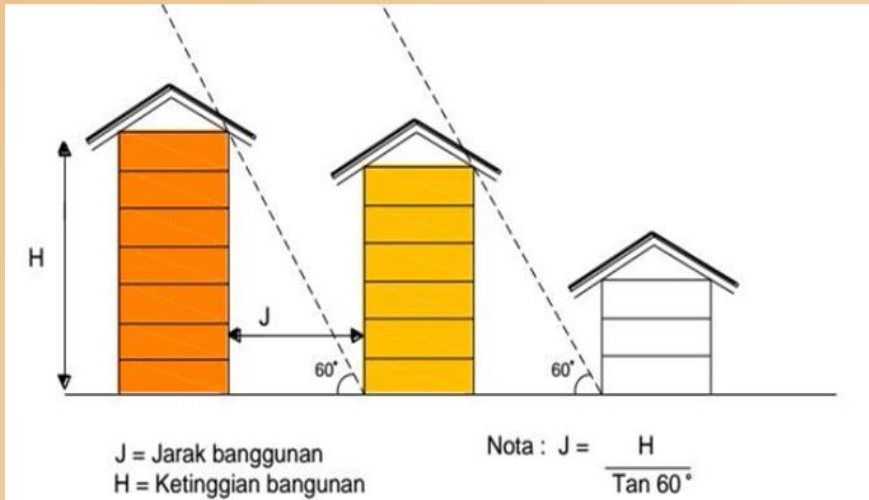
Contoh:

$$J = \frac{(36.0m / 2) + (10.8m / 2)}{2}$$

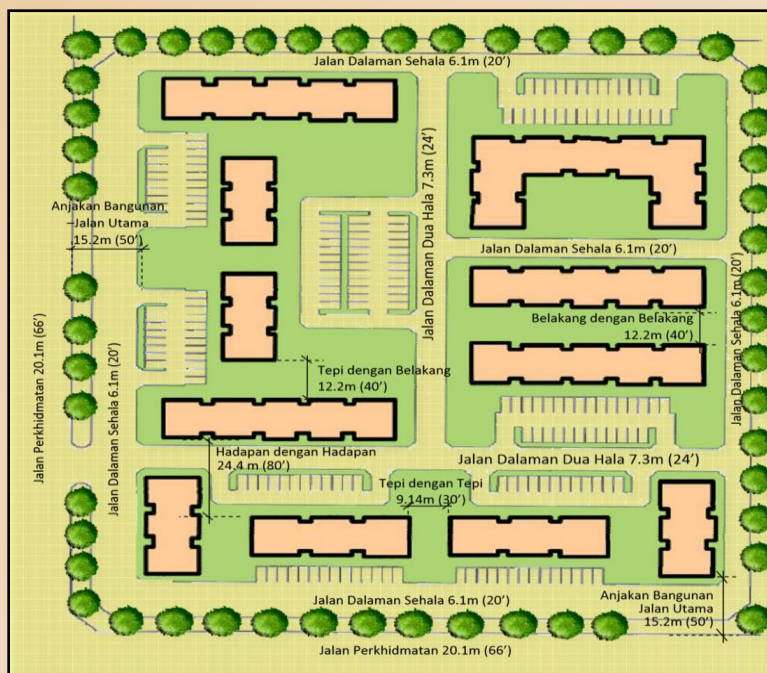
$$J = 11.7 \text{ m}$$

Rajah 2 : Formula Penentuan Jarak Minimum Di Antara Bangunan Bagi Perumahan Berbilang Tingkat

Formula Penentuan Jarak Minimum Di Antara Bangunan Bagi Perumahan Berbilang Tingkat



Ilustrasi Anjakan Antara Bangunan Rumah Berbilang Tingkat

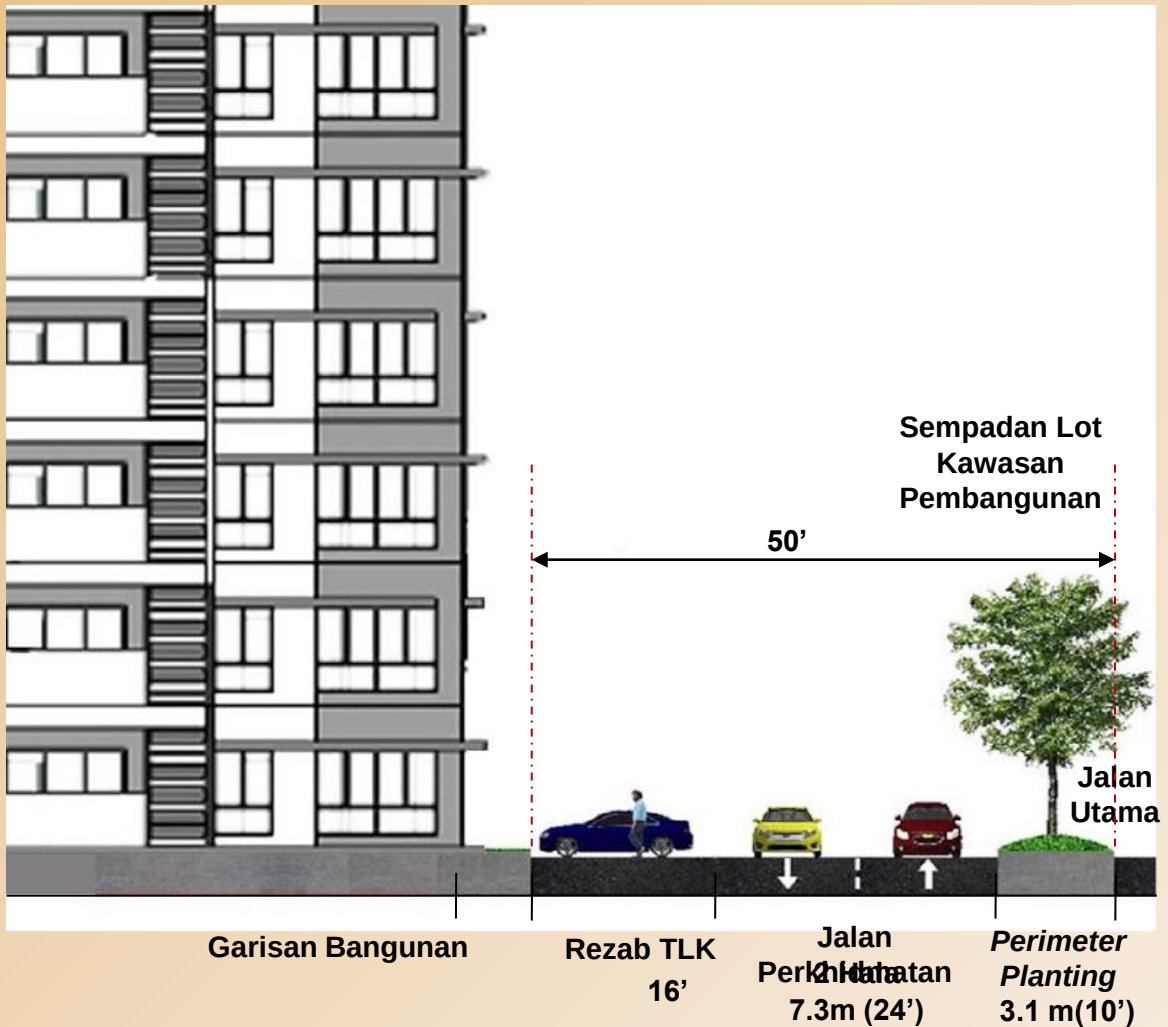


Anjakan bagi Rumah Berbilang Tingkat

- Tepi (40')
- Belakang (40')

Rajah 3 : Keratan Rentas Rumah Berbilang Tingkat Mengadap Jalan Utama

Keratan Rentas Rumah Berbilang Tingkat Mengadap Jalan Utama



Contoh Rumah Berbilang Tingkat



Foto 9: Seremban Putra, Sikamat

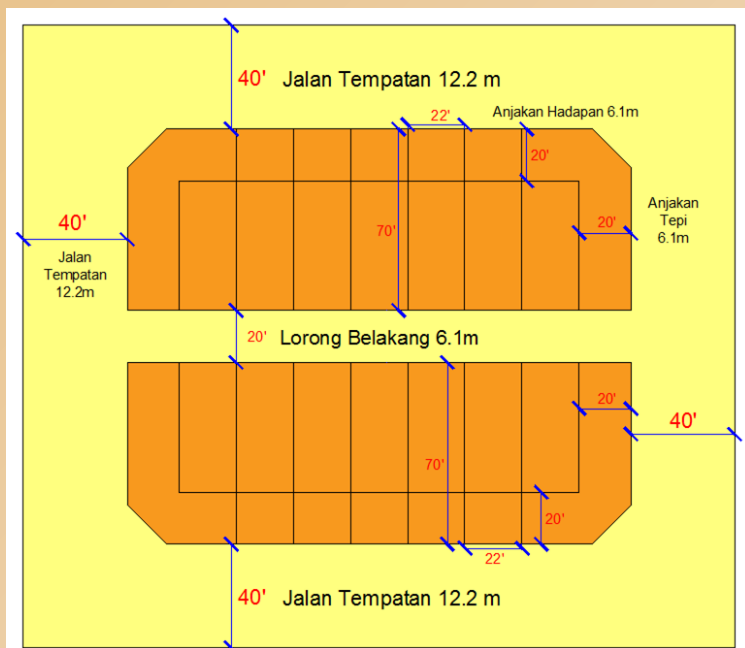


Foto 10: Apartment Kalista, Seremban 2

3.2.6 Rumah Bandar

Bil	Aspek Perancangan	Piawaian / Garis Panduan
1.	Densiti	Tertakluk kepada RT/RKK sesebuah kawasan
2.	Saiz Tapak (minimum)	22' x 70'
3.	Bilangan Tingkat (maksimum)	3 tingkat (2 pemilik dalam 1 lot)
4.	Panjang Blok (maksimum)	320' (97.5m)
5.	Jalan Tempatan (minimum)	40' (12.2m)
6.	Jalan Buntu (cul-de-sac) (maksimum)	97.5m (320')
7.	Lorong Belakang	20' (6.1m)
	Lorong Pemisah (fire break)/Lorong Tepi	20' (6.1m)
8.	Anjakan Bangunan :	
	· Anjakan hadapan bangunan dengan rizab jalan awam (minimum)	20' (6.1m)
	· Anjakan sisi tepi dan belakang daripada sempadan (minimum)	20' (6.1m)
9.	Tanah Lapang dan Rekreasi	10% dari keseluruhan kawasan pembangunan
10.	Tempat Letak Kenderaan:	1 unit : 2 TLK

Ilustrasi Anjakan Bangunan Rumah Bandar



Anjakan bagi
Rumah Teres
bersaiz 22' x 70'

- Tepi (20')
- Belakang (20')

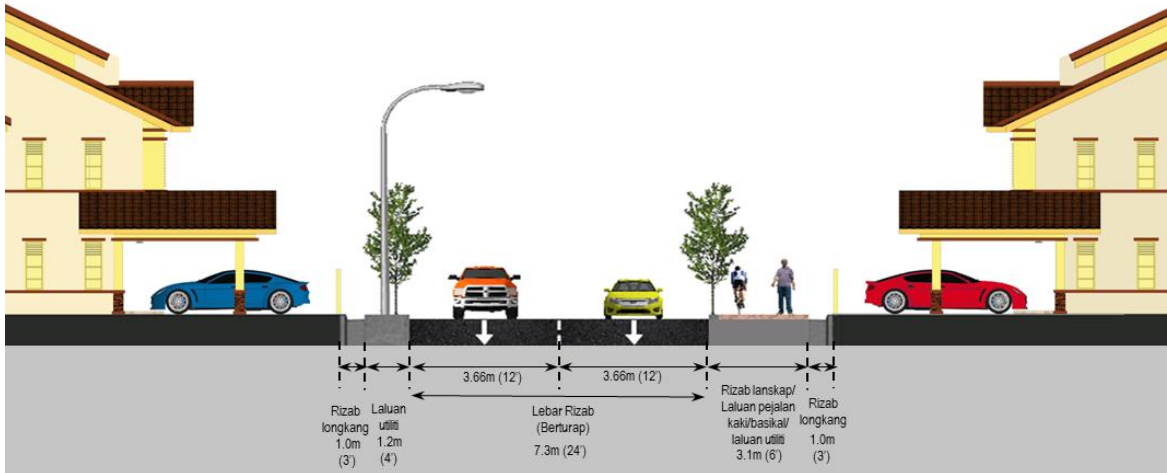
Contoh Rumah Bandar



Foto 11: Taman Suci Ainsdale, Labu.

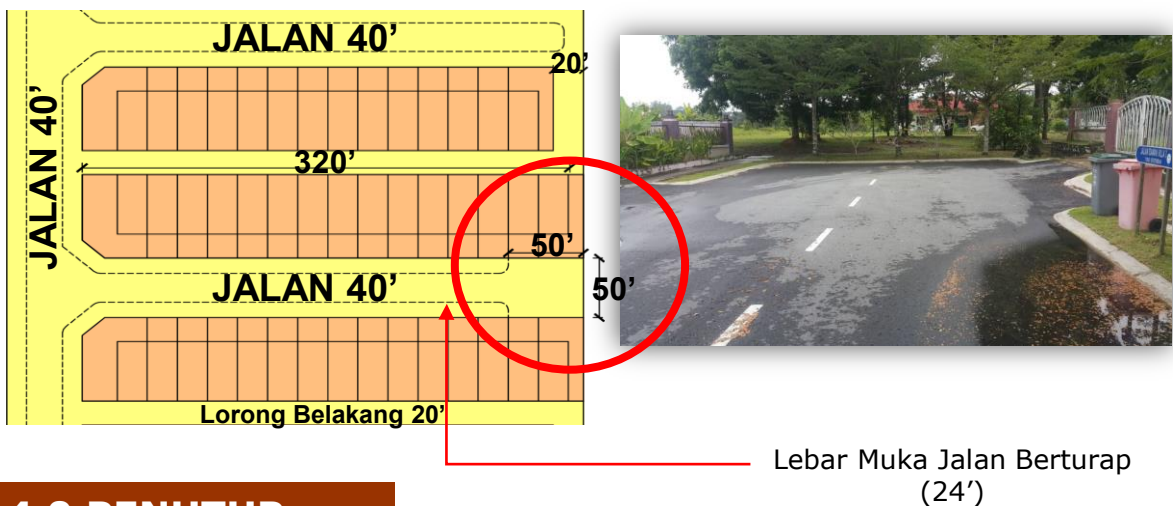
3.2.6 Jalan Dalam Kawasan Perumahan

Kelebaran jalan tempatan minimum bagi kawasan perumahan adalah 40' (12.2m).



3.2.7 Jalan Cul- De-Sac

Panjang maksimum bagi jalan buntu ('cul-de-sac') bagi rumah berkembar dan sesebuah adalah 500' (150m) dan bagi rumah teres adalah 320' (97.5m). Manakala saiz hujung cul de sac adalah 50' x 50' (15.2 m x 15.2 m).



4.0 PENUTUP

Garis Panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung dengan dasar-dasar, halatuju, prinsip perancangan, garis panduan umum dan khusus serta piawaian-piawaian perancangan berkaitan dengan pembangunan perumahan.