
GARIS PANDUAN PIAWAIAN

PERUMAHAN

NEGERI PERAK 2023

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA NEGERI PERAK
(**PLAN**Malaysia Perak)

ISI KANDUNGAN	M/S
1.0 Tujuan	1
2.0 Latar Belakang	1
3.0 Dasar Umum Perumahan	2
3.1 Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025	2
3.2 Rancangan Struktur Negeri Perak 2035	3
3.3 Penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Perak 2022	4
4.0 Piawaian Perumahan Negeri Perak	5
PR 1 : Rumah Teres Kos Rendah, Kos Sederhana, Mampu Milik danTerbuka	5
PR 2 :Rumah Berkembar	7
PR 3 : Rumah Kluster	9
PR 4 : Rumah Sesebuah	11
PR 5 : Rumah Sesebuah ' Konsep Zero Lot Boundry' (ZLB)	13
PR 6 : Rumah Bandar	15
4.1 Keperluan – Keperluan Tambahan	17
5.0 Penutup	18

PEMBERITAHUAN

Garis Panduan Perancangan ini telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perak (MMKN) Bil. 2117 pada 5 September 2023 dan disahkan pada 13 September 2023

GARIS PANDUAN PIAWAIAN PERUMAHAN NEGERI PERAK 2023

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis panduan piawaian ini disediakan bagi membantu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi-agensi teknikal Negeri Perak di dalam merancang dan mengawal pembangunan semua jenis perumahan semasa penyediaan rancangan pemajuan dan memproses kebenaran merancang.
- 1.2 Garis panduan piawaian ini juga bertujuan untuk memandu dan memudah cara pihak pemaju di dalam mereka bentuk susunatur dan menyediakan kemudahan awam dan infrastruktur bagi setiap pemajuan perumahan yang dibangunkan.
- 1.3 Pematuhan kepada garis panduan piawaian ini adalah penting bagi memastikan pembangunan perumahan menepati matlamat dan prinsip-prinsip perancangan.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Garis Panduan Piawaian ini disediakan untuk menambahbaik Garis Panduan Perumahan (Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Sesebuah, Rumah Pangsa / Kondominium dan Rumah Kedai) yang digunapakai pada masa kini setelah diluluskan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Pembangunan JPBD.PK bil 3/99 pada 25 Oktober 1999.

- 2.2 Kerajaan Negeri telah mengambil inisiatif dengan menubuhkan LPHP untuk mengkoordinasi segala projek perumahan di Negeri Perak dan mengawal harga jualan rumah agar mampu dibeli oleh penduduk setempat. Oleh yang demikian, Garis Panduan piawaian ini disediakan dengan mengambilkira Penambahbaikan **Dasar Perumahan Negeri Perak 2022 bertarikh 8 Disember 2022**.
- 2.3 Garis Panduan Piawaian ini turut disediakan dengan mengambilkira Matlamat Pembangunan Negeri Perak 2040 “Pembangunan Inklusif **berdaya huni, berkualiti dan sejahtera** dengan menjadikan Perak Negeri berpendapatan berkualiti 2040 sebagaimana yang digariskan dalam Rancangan Struktur Negeri Perak 2040.

3.0 DASAR UMUM PERUMAHAN

3.1 Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025

Dasar perumahan yang menyeluruh dan bersesuaian dengan kehendak semasa adalah amat perlu dalam memastikan pembangunan perbandaran dan kornubasi yang berdaya maju dari segi ekonomi. Matlamat Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 adalah bagi memandu arah dan memacu sektor perumahan negara dengan menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap bagi menghasilkan habitat yang mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif yang mampu dimiliki oleh rakyat. Dasar Perumahan Negara telah menggariskan 5 fokus utama iaitu :

- i. Memastikan perumahan yang berkualiti untuk semua;
- ii. Menambahbaik aksesibiliti dan tahap kemampuan memiliki rumah;
- iii. Memastikan kejiranan yang berkualiti dan kohesi;
- iv. Menambahbaik koordinasi antara pembangunan perumahan dan pengangkutan untuk kualiti kemampuan yang lebih baik; dan
- v. Memperkukuhkan keupayaan institusi untuk melaksanakan DRN (2018-2025)

3.2 Rancangan Struktur Negeri Perak 2035

3.2.1 Perumahan adalah salah satu keperluan asas penduduk, memberi perlindungan dan privasi kepada sesebuah keluarga. Dalam membentuk sesebuah perumahan yang selamat dan menarik untuk didiami, rekabentuk rumah yang menarik dan selesa, kemudahan dan lengkap dengan kemudahan adalah faktor penting untuk menarik minat pembeli.

3.2.2 Dalam RSN Perak 2040, kerajaan negeri komited dalam perancangan dan penyediaan rumah yang berdayahuni, berkualiti dan sejahtera selara dengan Matlamat Pembangunan Negeri Perak 2040.

3.2.3 Dalam teras 1 RSN Perak 2040, **PEMELIHARAAN PERSEKITARAN MAMPAN DAN KOMUNITI SEJAHTERA**, dasar perancangan yang digariskan adalah RSA 3 -menyediakan pembangunan perumahan terancang yang mampu dimiliki dengan mengandungi strategi pelaksanaan - SP 3.1 - Membina rumah mampu milik di

lokasi strategik dan bersesuaian dengan kuasa membeli penduduk. Melalui perkara ini, terdapat 12 inisiatif pelaksanaan yang akan memastikan matlamat pembangunan RSN Perak 2040 dapat dicapai.

3.3 Penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Perak 2022

3.3.1 Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak (LPHP) telah melaksanakan penambahbaikan kepada Dasar Perumahan Negeri Perak bagi memastikan ianya sentiasa relevan dengan kehendak semasa.

3.3.2 Penambahbaikan yang telah dilaksanakan adalah seperti berikut :

Bil	Jenis Rumah	Harga dan keluasan minimum	% komponen
1.	Rumah Perakku I (Kos Rendah)	RM 90,000.00 Keluasan binaan minima 900 kps	10%
2.	Rumah Perakku II (Kos Sederhana)	RM 160,000.00 Keluasan binaan minima 950 kps	10%
3.	Rumah Perakku III (Mampu Milik)	RM 250,000.00 Keluasan binaan minima 1,000 kps	20%
4.	Rumah pada harga terbuka	Tiada had	60%

4.0 PIAWAIAN PERUMAHAN NEGERI PERAK

Butiran terperinci piawaian perancangan bagi pembangunan perumahan adalah seperti berikut :

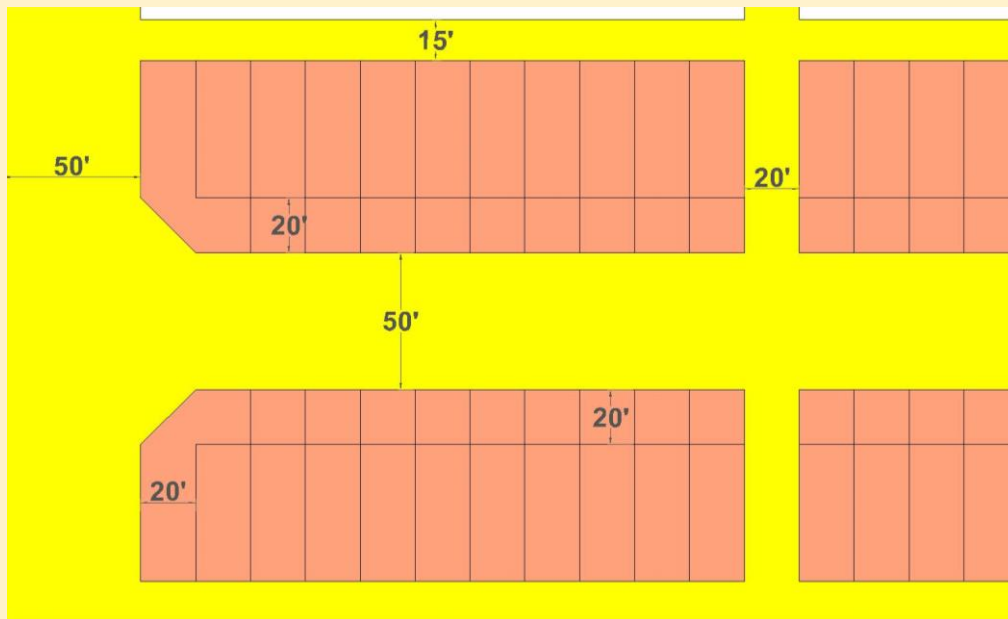
PR 1

RUMAH TERES:

KOS RENDAH, KOS SEDERHANA, MAMPU MILIK, TERBUKA

PIAWAIAN TERPERINCI

	Kos Rendah	Kos Sederhana	Mampu Milik	Bebas
Luas ruang lantai minimum	900 kps	950 kps	1000 kps	1001 kps dan ke atas
Bilangan bilik minimum	3 bilik			
Bilangan tingkat maksimum	3 tingkat <ul style="list-style-type: none"> Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras tanah Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 60' 			
Panjang blok teres	320'			
Jalan perkhidmatan (Kelebaran minimum)	Minimum 50'			
Jalan Buntu (<i>cul-de-sac</i>)	TB	Panjang maksimum 320', saiz hujung 50' x 50'		
Lorong belakang	15'			
Lorong pemisah (<i>fire break</i>) / Lorong tepi	20' (berturap)			
Anjakan Bangunan :				
Anjakan Hadapan	15'	20'		
Anjakan Belakang	TB			
Anjakan tepi (<i>corner lot</i>)	20'			
Anjakan Sisi (<i>End Lot</i>)	5'			



Ilustrasi ukuran lebar jalan dan anjakan bagi rumah teres kos rendah

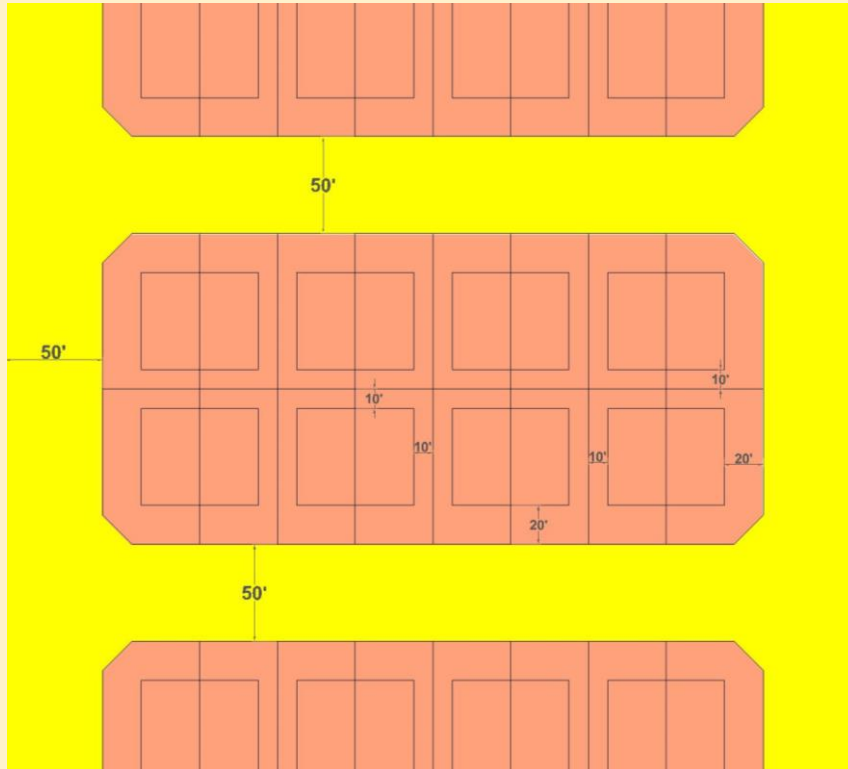


Contoh rumah teres kos rendah :
Rumah Perakku, Seri Iskandar

PR 2 RUMAH BERKEMBAR

PIAWAIAN TERPERINCI

	Rumah Berkembar
Luas ruang lantai minimum	1000 kp
Bilangan bilik minimum	3 bilik
Bilangan tingkat maksimum	3 tingkat <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras tanah • Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 60'
Panjang blok teres	320'
Jalan perkhidmatan (Kelebaran minimum)	Minimum 50'
Jalan Buntu (<i>cul-de-sac</i>)	Panjang maksimum 500', saiz hujung 50' x 50'
Lorong belakang	TB
Lorong pemisah (<i>fire break</i>) / Lorong tepi	20' (Berturap)
Anjakan Bangunan :	
Anjakan Hadapan	20'
Anjakan Belakang	10'
Anjakan tepi (<i>corner lot</i>)	20'
Anjakan Sisi (<i>End Lot</i>)	10'



Ilustrasi ukuran lebar jalan dan anjakan bagi rumah berkembar

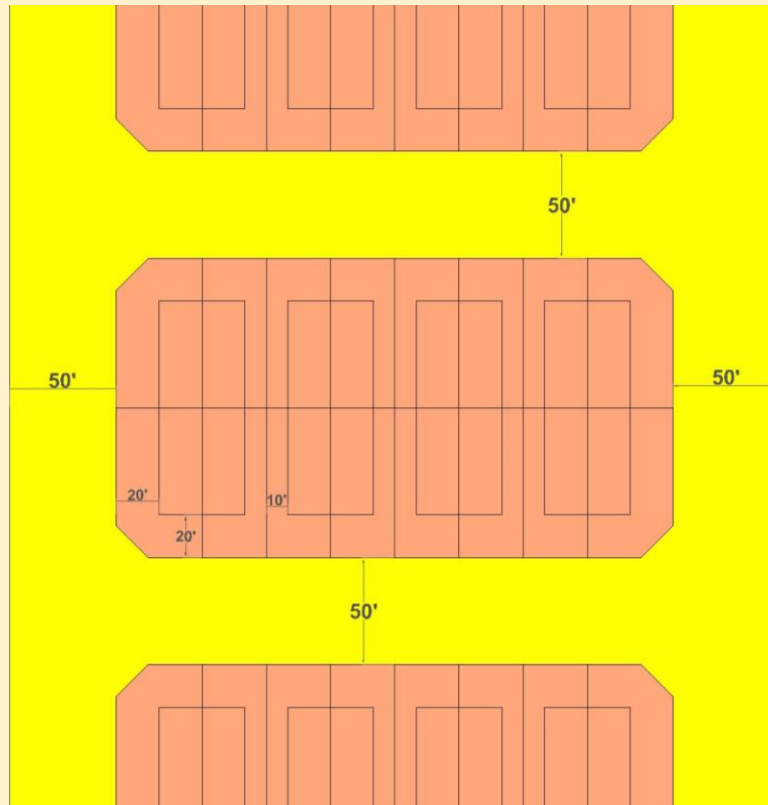


Contoh Rumah berkembar :
Bandar Seri Botani, Ipoh

PR 3 RUMAH KLUSTER

PIAWAIAN TERPERINCI

	Rumah Kluster
Luas ruang lantai minimum	1000 kp
Bilangan bilik minimum	3 bilik
Bilangan tingkat maksimum	3 tingkat <ul style="list-style-type: none"> Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras tanah Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 60'
Jumlah Unit Berkelompok	4 unit / Kluster
Jalan perkhidmatan (Kelebaran minimum)	Minimum 50'
Jalan Buntu (<i>cul-de-sac</i>)	Panjang maksimum 500', saiz hujung 50' x 50'
Lorong belakang	TB
Lorong pemisah (<i>fire break</i>) / Lorong tepi	20' (Berturap)
Anjakan Bangunan :	
Anjakan Hadapan	20'
Anjakan Belakang	TB
Anjakan tepi (<i>corner lot</i>)	20'
Anjakan Sisi (<i>End Lot</i>)	10'



Ilustrasi ukuran lebar jalan dan anjakan bagi rumah kluster

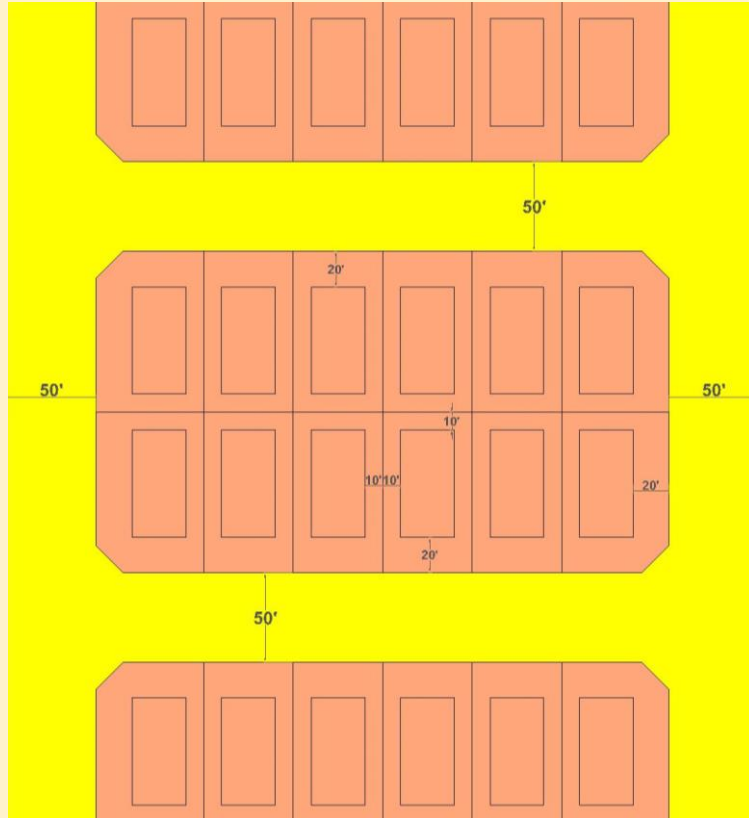


Contoh rumah kluster :
Bandar Baru Klebang, Ipoh

PR 4 RUMAH SESEBUAH

PIAWAIAN TERPERINCI

	Rumah Sesebuah
Luas ruang lantai minimum	1000 kp
Bilangan bilik minimum	3 bilik
Bilangan tingkat maksimum	3 tingkat <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras tanah • Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 60'
Panjang blok teres	320'
Jalan perkhidmatan (Kelebaran minimum)	Minimum 50'
Jalan Buntu (<i>cul-de-sac</i>)	Panjang maksimum 500', saiz hujung 50' x 50'
Lorong belakang	TB
Lorong pemisah (<i>fire break</i>) / Lorong tepi	20' (Berturap)
Anjakan Bangunan :	
Anjakan Hadapan	20'
Anjakan Belakang	10'
Anjakan tepi (<i>corner lot</i>)	20'
Anjakan Sisi (<i>End Lot</i>)	10'



Ilustrasi ukuran lebar jalan dan anjakan bagi rumah sesebuah



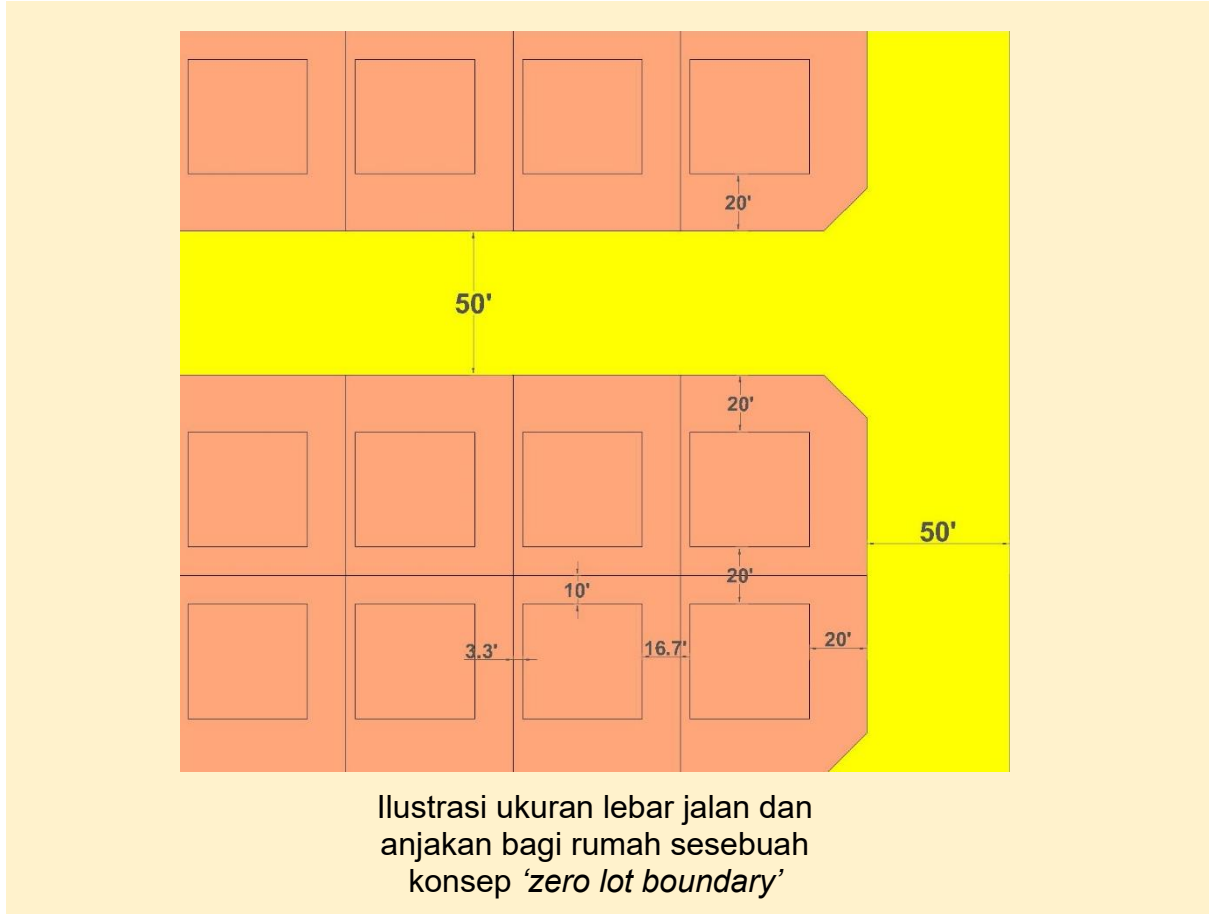
Contoh Rumah sesebuah :
Meru Hills, Ipoh

PR 5 RUMAH SESEBUAH 'KONSEP ZERO LOT BOUNDARY' (ZLB)

PIAWAIAN

	Rumah Sesebuah (ZLB)
Luas ruang lantai minimum	1000 kp
Bilangan bilik minimum	3 bilik
Bilangan tingkat maksimum	3 tingkat <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras tanah • Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 60'
Panjang blok teres	320'
Jalan perkhidmatan (Kelebaran minimum)	Minimum 50'
Jalan Buntu (<i>cul-de-sac</i>)	Panjang maksimum 500', saiz hujung 50' x 50'
Lorong belakang	TB
Lorong pemisah (<i>fire break</i>) / Lorong tepi	20' (Berturap)
Anjakan Bangunan :	
Anjakan Hadapan	20'
Anjakan Hadapan Antara hujung anjung kereta dengan sempadan lot (minimum)	10'
Anjakan Belakang	10' – jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah 6.5' – jarak dari hujunh bumbung ke sempadan tanah
Anjakan tepi 1 (sisi anjakan pendek) minimum	3.3' – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah berjiran (*Penyediaan tingkap tidak dibenarkan di dinding bangunan sisi 1) 1.7' – jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah berjiran sisi 1 (sisi anjakan pendek)
Anjakan tepi 2 (sisi anjakan panjang) minimum	16.7' – Jarak dari dinding bangunan ke sempadan lot tanah berjiran 13.2' – jarak dari hujung bumbung ke sempadan lot tanah berjiran sisi 2 (sisi anjakan panjang)
Anjakan tepi (<i>Corner Lot</i>)	20' - Jarak dari dinding bangunan ke sempadan rizab jalan tepi

	16.5' - jarak dari hujung bumbung bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi.
Jarak antara bangunan (minimum)	20' – Jarak antara dinding bangunan di bahagian tepi dan belakang ke dinding bangunan yang lain.

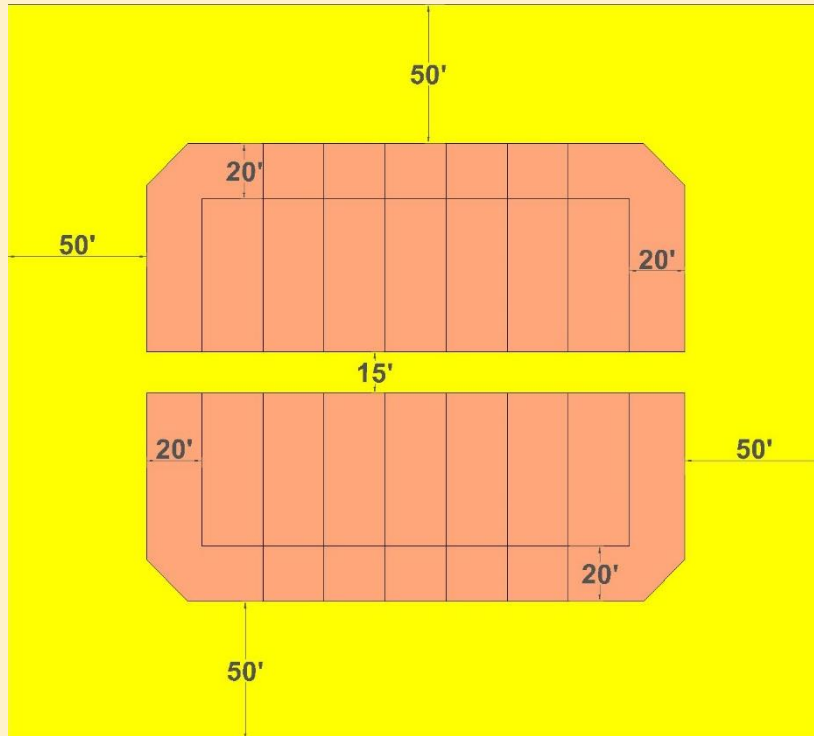


Contoh rumah konsep 'zero lot boundary':
Enclave, Ipoh

PR 6 RUMAH BANDAR

PIAWAIAN

	Rumah Bandar
Luas ruang lantai minimum	900 kp
Bilangan bilik minimum	3 bilik
Bilangan tingkat maksimum	3 tingkat <ul style="list-style-type: none"> • Bilangan tingkat tidak termasuk tingkat di bawah aras tanah • Ketinggian daripada aras tanah ke bumbung hendaklah tidak melebihi 60' • 2 pemilik dalam 1 lot
Panjang blok teres (maksimum)	320'
Jalan perkhidmatan (Kelebaran minimum)	Minimum 50'
Jalan Buntu (<i>cul-de-sac</i>)	Panjang maksimum 320', saiz hujung 50' x 50'
Lorong belakang	15'
Lorong pemisah (<i>fire break</i>) / Lorong tepi	20' (Berturap)
Anjakan Bangunan :	
Anjakan Hadapan	20'
Anjakan tepi (<i>corner lot</i>)	20'



Ilustrasi ukuran lebar jalan dan anjakan bagi rumah bandar



Contoh rumah Bandar :
Montbleu, Tambun, Ipoh

4.1 Keperluan – Keperluan Tambahan

Keperluan-keperluan tambahan lain adalah seperti berikut :

- i. Keperluan – keperluan kemudahan dan infrastruktur seperti penyediaan kawasan lapang, surau, dewan, tadika, tempat letak kenderaan dan lain-lain tertakluk kepada garis panduan sediaada yang telah berkuatkuasa.
- ii. Garis Panduan Piawaian 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.
- iii. Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan piawaian yang terkandung di dalam garis panduan ini perlu diselaras dengan rancangan pemajuan (khususnya rancangan tempatan dan rancangan kawasan khas) yang sedang berkuatkuasa di sesebuah kawasan pihak berkuasa perancang tempatan.
- iv. Ia perlu merujuk kepada lain -lain dasar, pekeliling, dan arahan yang digubal dan dikuatkuasakan oleh pihak-pihak berkuasa berkaitan berpandukan kepada skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang.
- v. Lorong pemisah / lorong tepi hendaklah diturap.
- vi. Penandaan laluan di jalan perkhidmatan perlu dibuat bagi kegunaan pejalan kaki, laluan basikal, OKU dan lain-lain.

5.0 PENUTUP

Garis Panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung dengan dasar-dasar dan piawaian-piawaian perancangan berkaitan dengan pembangunan perumahan.