



**MAJLIS BANDARAYA  
IPOH  
GARIS PANDUAN AM  
DAN TEKNIKAL  
EDISI 2023**

**MAJLIS BANDARAYA IPOH  
JABATAN KAWALAN PEMBANGUNAN**



**MAJLIS BANDARAYA IPOH  
JABATAN KAWALAN PEMBANGUNAN  
2023**

*Dokumen ini adalah satu dokumen garis panduan yang dikeluarkan oleh pihak Jabatan sebagai pemakluman sebarang polisi atau garis panduan teknikal pihak Majlis Bandaraya Ipoh kepada orang awam dan Orang Utama yang Mengemukakan (Principle Submitting Persons), berdasarkan punca kuasa daripada Akta-Akta dan undang-undang kecil berkaitan serta mana-mana polisi Majlis yang telah diluluskan di dalam mesyuarat-mesyuarat Majlis Bandaraya Ipoh. Sebarang perubahan syarat-syarat adalah berdasarkan kepada dokumen Akta-akta, Undang-undang dan polisi-polisi masing-masing yang berkuatkuasa pada masa semasa dan mungkin akan tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa*

**ISI KANDUNGAN**

**Bahagian I. Pematuhan Pelan Bangunan**

1. Senarai Semak Teknikal Lazim bagi Permohonan Pelan Kategori Perumahan
2. Garis Panduan Pengiraan Fi Pelan

**Bahagian II. Garis Panduan dan Polisi Majlis Bandaraya Ipoh**

1. Garis Panduan Kebuk Sampah Bagi Bangunan Perumahan dan Perniagaan Pindaan 2023 yang diluluskan di dalam Mesyuarat Penasihat Perancangan Bil 17/03/23

# Bahagian I

## Pematuhan Pelan Bangunan

# 01

## Senarai Semak Teknikal Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan

Syarat-Syarat Lazim Permohonan Pelan Kategori Perumahan

*Syarat-syarat teknikal berikut adalah syarat-syarat yang lazim dikenakan kepada kesemua permohonan kelulusan pelan bangunan. Senarai semak ini hendaklah digunakan sebagai garis panduan sahaja dimana sebarang syarat-syarat tambahan bukan lazim boleh dikenakan terhadap permohonan bergantung kepada permohonan yang dikemukakan berdasarkan Akta-akta, Undang-undang Kecil dan mana-mana Garis Panduan yang diluluskan oleh pihak Majlis Bandaraya Ipoh. Syarat ini mungkin akan berubah dari semasa ke semasa dan tertakluk kepada peraturan yang berkuatkuasa pada masa semasa.*

1

**Keperluan am pelan**

- a. Pelan lokasi ditunjukkan berskala yang bersesuaian
- b. Pelan tapak berskala minima 1:1000
- c. Pelan bangunan adalah berskala 1:100 minima

2

**Saiz Lot dan Unjuran**

- a. Saiz dan ukuran lot adalah sama seperti di atas geran
- Unjuran daripada sempadan lot yang bersempadan dengan jalan : minima 20 kaki ( kecuali lorong belakang )
- b. Unjuran daripada sempadan sisi dan belakang ( lot berkembar / sesebuah ) : minima 10 kaki
- c. Unjuran balkoni daripada sempadan : minima 10 kaki
- Unjuran bumbung daripada sempadan : 6'6" ( rumah sesebuah / berkembar ) atau 4'6" ( rumah teres )
- d. Kedudukan tiang daripada sempadan adalah minima 10'
- e. Sempadan lot ditunjukkan dengan jelas di pelan lantai dan pelan bumbung
- f.
- g.

3

**Saiz bilik-bilik kediaman adalah mematuhi kehendak UKBS Seksyen 42**

- a. Saiz bilik pertama : minima 11 mps / 118 kps
- b. Saiz bilik kedua : minima 9.3 mps / 100 kps
- c. Saiz bilik ketiga dan seterusnya : minima 6.5 mps / 70 kps
- Saiz bilik setor yang tidak mendapat pengudaraan secara terus : maksima 6.5 mps / 70 kps ( rumah sesebuah atau berkembar ) , 1.85 mps / 20 kps ( rumah teres )
- d. Saiz bilik air / tandas hendaklah seperti di Seksyen 42
- e.

4

**Perpasangan kebersihan**

- a. Perangkap Lantai / Floor Trap disediakan di ruang:
- i. Dapur ( kering dan basah ) ;aliran ditunjukkan dengan jelas ke 'manhole' yang terdekat
- ii. Balkoni ;aliran ditunjukkan dengan jelas ke RWDP/ water spout yang terdekat
- iii. Bumbung rata; aliran ditunjukkan dengan jelas ke RWDP yang terdekat
- Pili air disediakan di kawasan anjung kenderaan ( bagi semua rumah kediaman )
- b. Manhole dan septik tank ditunjukkan di atas pelan
- c.

5

**Aliran air hujan dan yang berkaitan**

- Longkang keliling disediakan dan aliran air hujan ditunjukkan ke arah longkang di luar tapak / soak pit dengan jelas
- a. Bagi mana-mana longkang yang dibina merentas laluan hendaklah disediakan 'concrete slab'
- b. 'Soak pit ' disediakan di dalam lot , di bahagian hadapan ( bagi lot yang tidak mempunyai longkang kongkrit sedia ada di hadapan lot)
- c. Tangki SPAH disediakan dan ditunjukkan dengan jelas kedudukan di pelan lantai serta aliran keluar dan aliran paip limpah
- d. Nyatakan jenis longkang yang disediakan (tertutup atau terbuka)
- e. Aliran air hujan dari palong ditunjukkan ke arah RWDP dan longkang/manhole yang terdekat
- f.

6

**Keperluan jalan keluar masuk dan lain-lain**

- a. Jejari pusingan bagi jalan keluar masuk adalah berukuran 12' dan ditandakan dengan jelas di atas pelan
- b. Nama jalan ditunjukkan dengan jelas , jalan sedia ada tidak diwarnakan dan aras jalan adalah ditetapkan pada aras 100.00( assumed level )
- c. Jalan masuk ( approach road ) di hadapan lot diwarnakan kuning. Jalan sedia ada hendaklah **tidak diwarnakan**
- d. Tempat tong sampah disediakan mengikut piawaian Majlis Bandaraya Ipoh

- e. Pemasangan 'kerb' di luar lot hendaklah mendapat kelulusan Jabatan Kejuruteraan Infra

7

**Pengudaraan dan pencahayaan**

- a. Jadual pematuhan keperluan pengudaraan dan pencahayaan bagi ruang-ruang kediaman disediakan dan mematuhi kehendak UKBS 39   
 ( *Untuk permohonan pindaan dan tambahan sahaja* ) Mana-mana ruang yang tidak mendapat pengudaraan secara terus terakibat daripada pembinaan baharu hendaklah disediakan pengudaraan secara mekanikal

**Lukisan Keratan / Pandangan**

8

**Ketinggian ruangan hendaklah mengikut kehendak UKBS 44**

- a. Ketinggian bilik / ketinggian purata bilik hendaklah:  
 i. 2500mm minima bagi bilik-bilik kediaman   
 ii. 2250mm minima bagi dapur   
 iii. 2000mm minima bagi tandas

9

**Keperluan tangga dan yang berkaitan**

- a. Ruang lega kepala ( head clearance ) tangga hendaklah minima 2000mm Pemegang tangan hendaklah minima 1067mm (3'6") daripada aras lantai bagi:  
 b. bagi:  
 i. Tangga   
 ii. Balkoni   
 iii. Dinding parapet   
*mana-mana yang berkaitan*  
 c. Tinggi anak tangga hendaklah **MAKSIMA** 185mm   
 d. Jejak anak tangga hendaklah **MINIMA** 225mm   
 Sila sediakan pelantar tangga bagi setiap peningkatan ketinggian 4250 mm  
 e. tangga.

10

**Material pembinaan**

- a. Penggunaan asbestos adalah tidak dibenarkan ( siling dan lain-lain )   
 b. Sila sediakan jubin di dinding :  
 i. minima 1500mm di dapur  CIDB  
 ii. minima 1500mm di bilik air  CIDB

11

**Bukaan tingkap**

- Bagi pintu gelongsor/ tingkap yang boleh dibuka penuh dari lantai dan tidak menghalang ke arah ruang balkoni , hendaklah disediakan pengadang  
 a. berketeggian minima 3'6" **ATAU**   
 Bukaan tingkap bagi tingkap-tingkap aras satu ke atas hendaklah bermula  
 b. minima 3' dari lantai

12

**Lukisan terperinci**

- Lukisan keratan rentas bagi laluan masuk ( approach road ) secara melintang dan memanjang ditunjukkan yang mematuhi kehendak berikut:  
 a. dan memanjang ditunjukkan yang mematuhi kehendak berikut:  
 i. Disediakan premix asphalt : minima 3"   
 ii. Disediakan crusher run : minima 8"   
 Ketinggian jalan sedia ada adalah tidak dibenarkan diubah tanpa kelulusan Jabatan Kejuruteraan Infra  
 b. Tunjukkan lukisan keratan pertemuan longkang rumah ke longkang sedia ada di 'coping level'   
 Sebarang 'ramp' masuk ke tapak (bagi tapak yang mempunyai aras lebih tinggi daripada aras jalan) hendaklah dibina bermula daripada longkang ; ramp tidak dibenarkan dibina bermula di atas rizab jalan  
 c. Lukisan diagramatik bagi perpasangan kebersihan hendaklah ditunjukkan dan diwarnai merah serta mematuhi kehendak berikut:

- i. Vent pipe dilanjutkan sekurang-kurangnya 300mm (1') daripada **aras bumbung**
- e. Sila sediakan peti surat mengikut piawaian Pos Malaysia
- f. Ketinggian pagar keliling adalah :
  - i. 1500mm maksima bagi rumah teres
  - ii. 1800mm maksima bagi rumah banglo/berkembar

**Syarat tambahan dikenakan kepada permohonan rumah berkembar/kluster/rumah teres sahaja**

13

**Pelan**

- a. Pembinaan permohonan hendaklah berada di dalam lot sendiri sahaja dan dilepa kedua-dua belah
- b. Party wall disediakan bagi mana-mana ruangan yang dibina menyebelahi lot-lot bersebelahan ( tunjukkan di pelan lantai, pelan bumbung )
- c. Ketebalan dan ketinggian 'party wall' hendaklah mematuhi kehendak UKBS 1984
- d. Sila sediakan akses ke tangki air di pelan lantai ( bagi tangki di dalam bumbung )

14

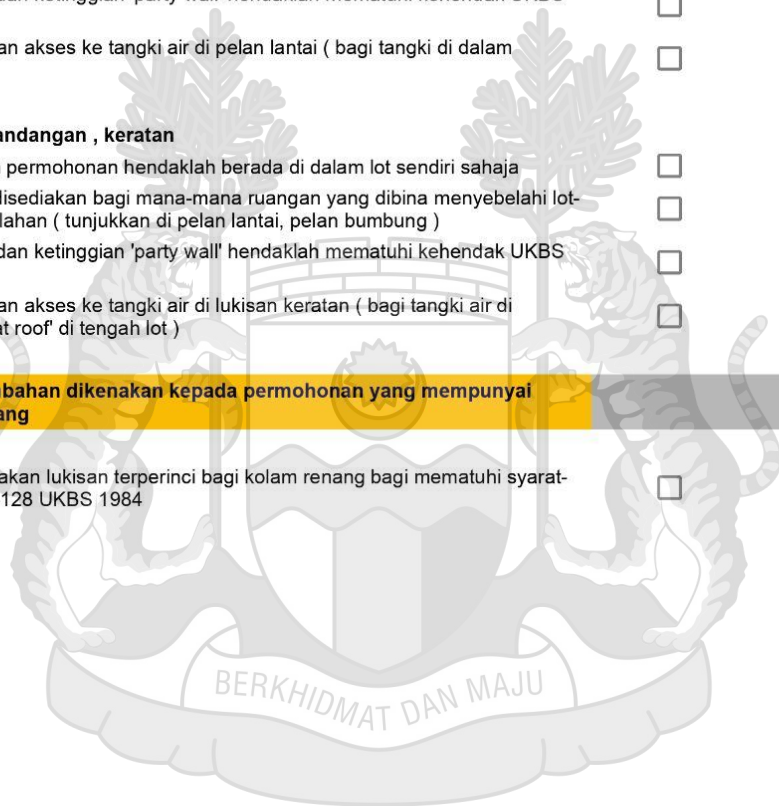
**Lukisan pandangan , keratan**

- a. Pembinaan permohonan hendaklah berada di dalam lot sendiri sahaja
- b. Party wall disediakan bagi mana-mana ruangan yang dibina menyebelahi lot-lot bersebelahan ( tunjukkan di pelan lantai, pelan bumbung )
- c. Ketebalan dan ketinggian 'party wall' hendaklah mematuhi kehendak UKBS 1984
- d. Sila sediakan akses ke tangki air di lukisan keratan ( bagi tangki air di ruangan 'flat roof' di tengah lot )

15

**Syarat tambahan dikenakan kepada permohonan yang mempunyai kolam renang**

- a. Sila kemukakan lukisan terperinci bagi kolam renang bagi mematuhi syarat-syarat 125-128 UKBS 1984



- Party wall disediakan bagi mana-mana ruangan yang dibina menyebelahi lot-lot bersebelahan ( tunjukkan di pelan lantai, pelan bumbung )
- b. Ketebalan dan ketinggian 'party wall' hendaklah mematuhi kehendak UKBS 1984
- c. Sila sediakan akses ke tangki air di lukisan keratan ( bagi tangki air di ruangan 'flat roof' di tengah lot )
- d.

**Syarat tambahan dikenakan kepada permohonan yang mempunyai kolam renang**

- Sila kemukakan lukisan terperinci bagi kolam renang bagi mematuhi syarat-syarat 125-128 UKBS 1984
- a.



# **Bahagian I**

## Pematuhan Pelan Bangunan

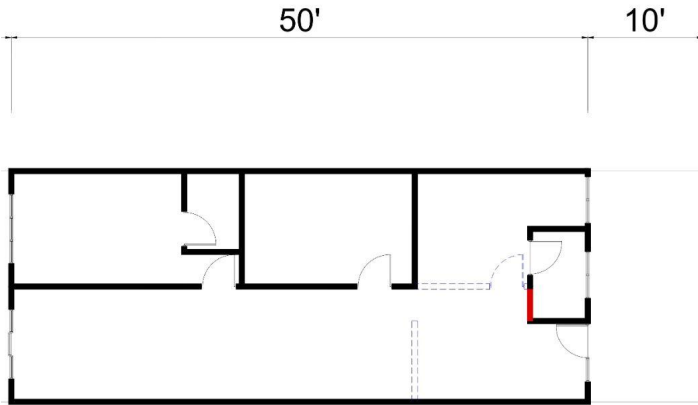
# 02

### **Garis Panduan Pengiraan Fi Pelan**

Bagi Permohonan Pindaan Pelan Lulus dan Pindaan dan Tambahan

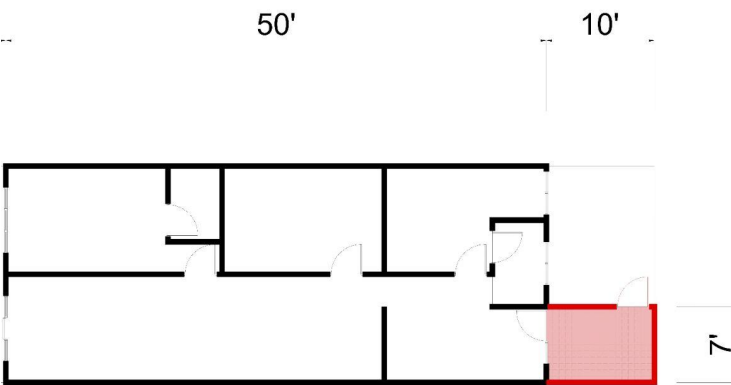


### A. Pindaan dalaman sahaja



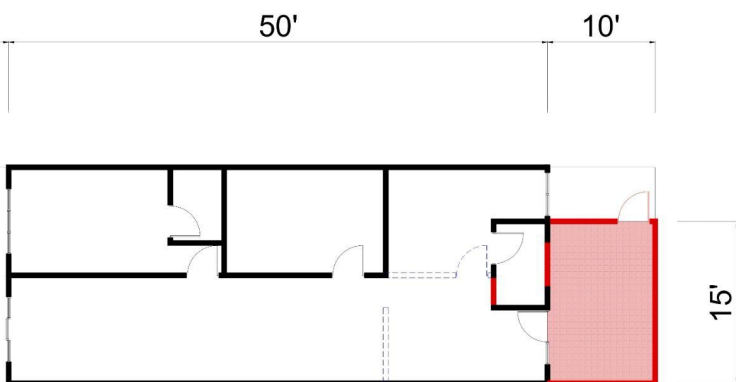
Pindaan dan Tambahan	Pindaan kepada Pelan Lulus
<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang dipinda.</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang dipinda ialah <b>27.87 meter persegi</b></p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p><math>(27.87 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 21.67</math></p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : <b>RM 70.00 ( kadar fi minima)</b></p>	<p>Kiraan adalah berdasarkan pindaan setiap pelan lantai yang dipinda</p> <p>Berdasarkan Jadual 1 Paragraf 10 Subparagraf 1</p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan: <b>RM 60.00</b></p>

### B. Tambahan kepada ruang lantai sahaja



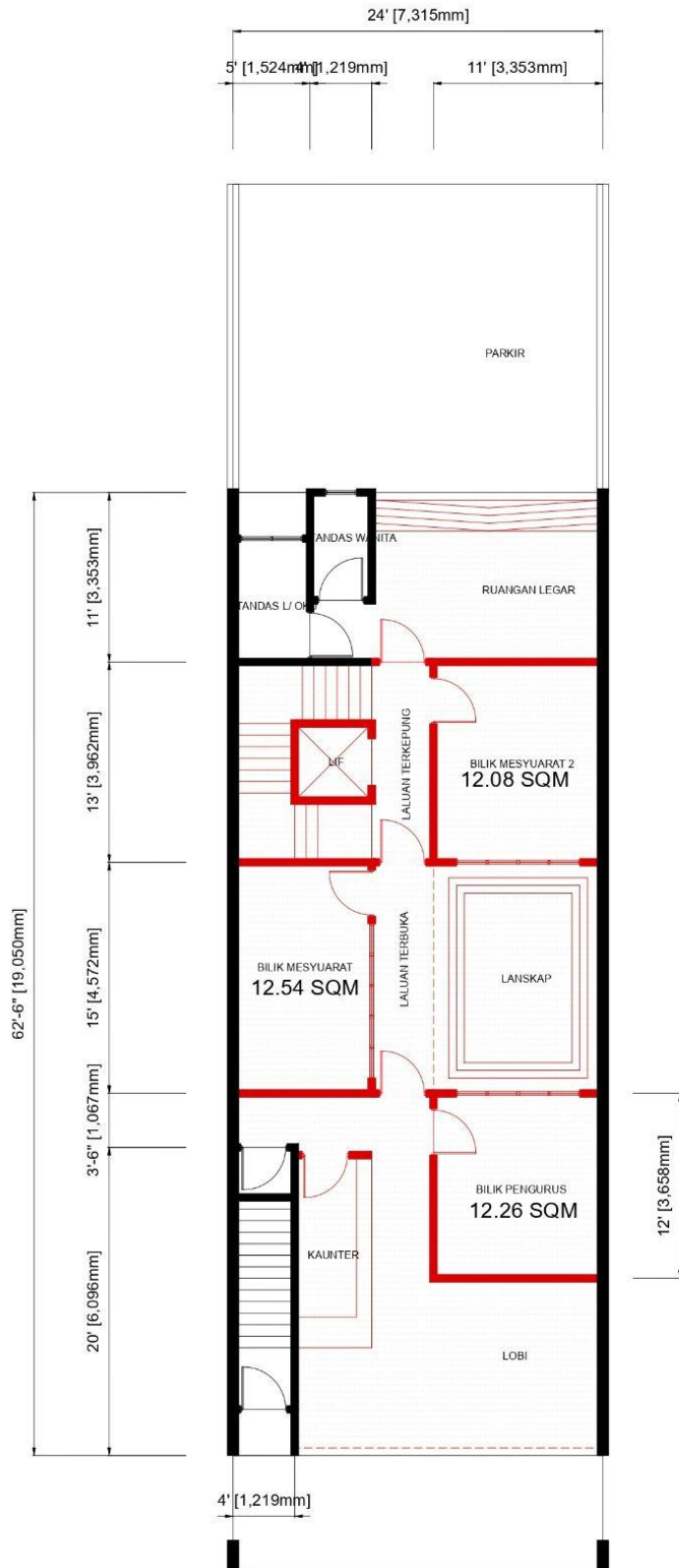
Pindaan dan Tambahan	Pindaan kepada Pelan Lulus
<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang ditambah ialah <b>6.5 meter persegi</b></p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p><math>(6.5 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 5.05</math></p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : <b>RM 70.00 ( kadar fi minima)</b></p>	<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang ditambah ialah <b>6.5 meter persegi</b></p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p><math>(6.5 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 5.05</math></p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : <b>RM 70.00 ( kadar fi minima)</b></p>

### C. Tambahan kepada ruang lantai dan pindaan bangunan sediaada/yang diluluskan



Pindaan dan Tambahan	Pindaan kepada Pelan Lulus
<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang dipinda ialah <b>27.87 meter persegi</b> ( pindaan dalaman ) + <b>13.94 meter persegi</b> ( tambahan baharu )</p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p><math>(41.84 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 32.52</math></p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : <b>RM 70.00 ( kadar fi minima)</b></p>	<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah dan pindaan kepada pelan yang diluluskan</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang ditambah ialah <b>13.94 meter persegi</b></p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p><math>(13.94 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 10.84</math></p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : <b>RM 70.00 ( kadar fi minima) + RM 60.00 ( setiap pelan yang dipinda )</b></p>

**A. Contoh Cara Pengiraan Bagi Cadangan Pindaan dan Tambahan Bagi Sebuah Kedai Pejabat 2 Tingkat di atas Lot ABCD , Jalan ABC , Bandar ABC untuk Tetuan ABC.**



**Berdasarkan Jadual Pertama UKBS 1984, Paragraf 6.**

**Ruangan Lantai yang dipinda :**  
 139.35sqm ( ruang lantai keseluruhan ) -  
 16.25sqm ( ruang lantai yang tidak dipinda)

= 123.1 sqm

**Kiraan mengikut Jadual Pertama UKBS**

(123.1 sqm x RM 7.00)/9sqm = RM 95.70

Jumlah fi yang dikenakan : RM 95.70

# **Bahagian 2**



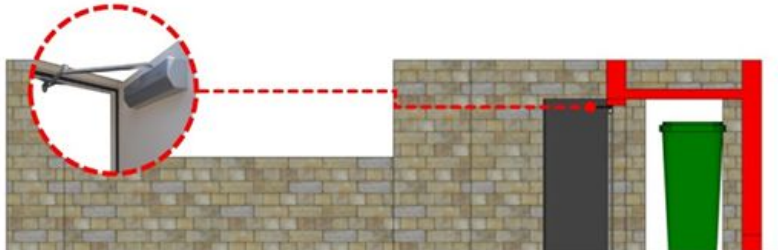
## **Garis Panduan dan Polisi Majlis Bandaraya Ipoh**

# 01

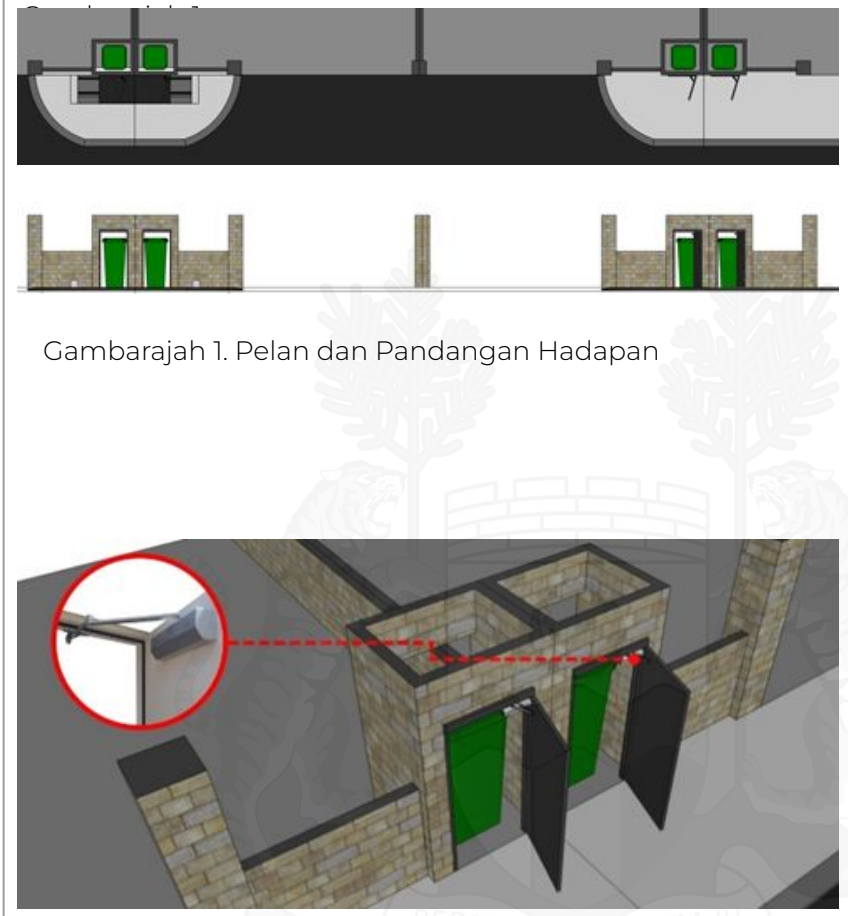
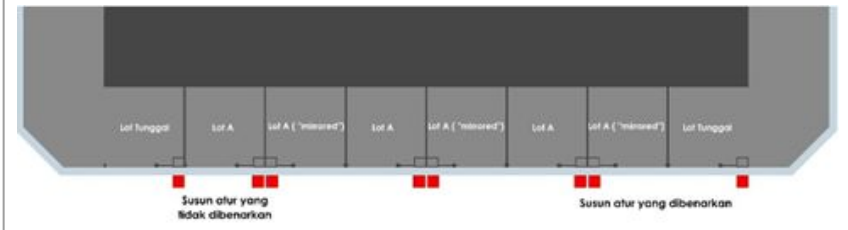
### **Garis Panduan Kebuk Sampah bagi Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan Kategori Perumahan dan Perniagaan**

Kelulusan : Mesyuarat Jawatankuasa Penasihat  
Perancangan Bil 17/03/23 Bertarikh 23 Oktober 2023

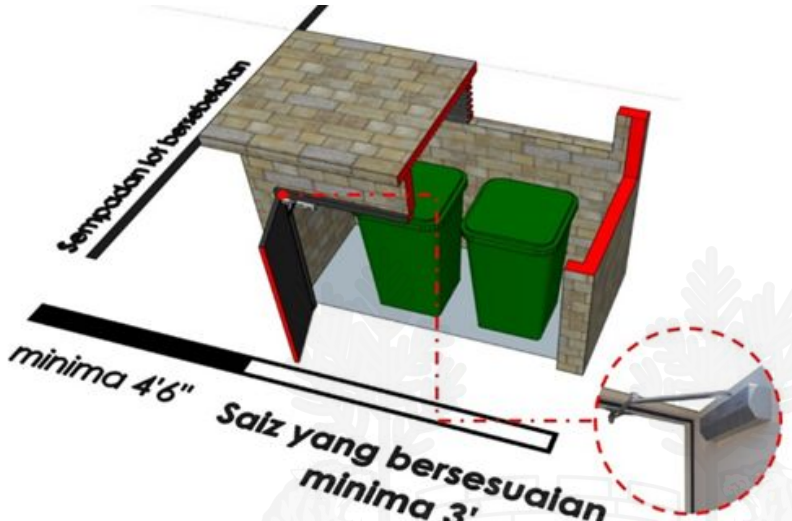
- a. Permohonan satu unit rumah sesebuah/berkembar yang hanya melibatkan **satu lot** sahaja.

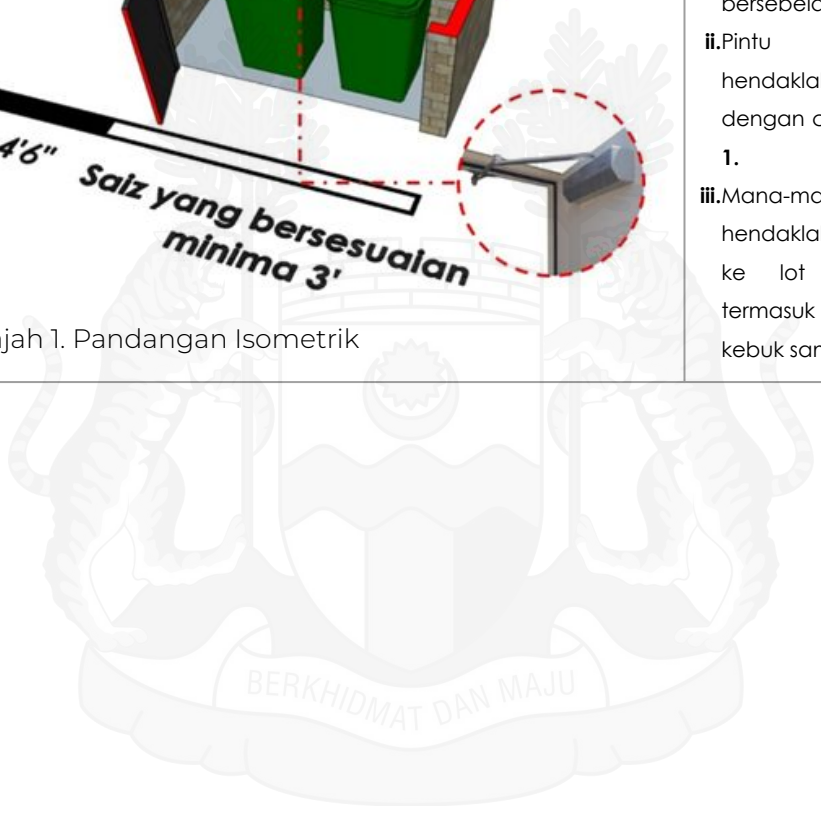
Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p>Gambarajah 1.</p>	<p>i.Tempat sampah tersebut hendaklah diadakan dengan cara tertutup ( rujuk gambarajah 1)</p> <p>ii.Kebuk sampah bagi permohonan satu unit rumah kediaman hendaklah diletakkan sekurang-kurangnya minima 4'6" daripada sempadan lot bersebelahan.</p>
 <p>Gambarajah 2</p>	<p>iii.Bukaan pintu kebuk sampah ke arah luar hendaklah terlindung dan tidak boleh dilihat daripada pandangan hadapan manakala bukaan ke dalam rumah adalah seperti biasa.</p> <p>iv.Pintu kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara seperti di gambarajah 3.</p> <p>v.Saiz kebuk sampah hendaklah dibuat dengan cara agar tong sampah piawaian Majlis Bandaraya Ipoh berkapasiti 120L dapat dimuatkan di dalam ruangan tersebut</p>
 <p>Gambarajah 3</p>	<p>vi.Ruangan atas kebuk sampah tersebut boleh dibiarkan terbuka dengan syarat ia tidak dapat dilihat daripada bahagian hadapan.</p>

- b. Permohonan bagi rumah jenis teres/kembar/kluster kembar yang melibatkan **lebih daripada satu lot** yang bersebelahan antara satu sama lain


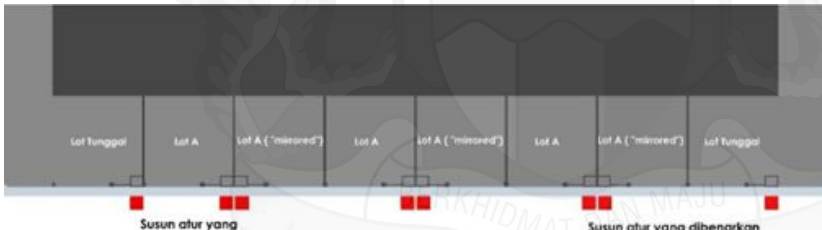

Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p data-bbox="171 725 799 766">Gambarajah 1. Pelan dan Pandangan Hadapan</p> <p data-bbox="171 1336 671 1377">Gambarajah 2. Pandangan Perspektif</p>	<p data-bbox="999 383 1328 725">i. Kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara bersekali dengan lot bersebelahan* ( rujuk <b>gambarajah 1</b>). Bagi lot yang tunggal , hendaklah diletakkan kebuk sampah dengan cara lot seperti di <b>Gambarajah 3</b></p> <p data-bbox="999 735 1328 911">ii. Bukaan kebuk sampah hendaklah mempunyai pintu seperti yang dinyatakan di <b>Gambarajah 2</b>.</p> <p data-bbox="999 922 1328 1263">iii. Bagi kawasan yang mempunyai longkang terbuka di hadapan lot, hendaklah disediakan akses ke kebuk sampah tersebut dengan meletakkan P.C slab atau apa-apa cara yang bersesuaian.</p> <p data-bbox="999 1274 1328 1491">iv. Bagi rumah jenis berkembar/kluster berkembar, rekabentuk juga boleh menggunakan tatacara seperti di Perkara A.</p> <p data-bbox="999 1502 1328 1875">v. Rekabentuk ini adalah diwajibkan digunapakai bagi lot-lot teres yang mempunyai lebar minima 24'. Manakala bagi lot-lot yang lebih kecil , penggunaan rekabentuk kebuk sampah ini adalah digalakkan tetapi tidak diwajibkan.</p> <p data-bbox="999 1885 1328 1989">vi. Syarat i. adalah masih berguna pakai tanpa mengira saiz minima lot 13</p>
 <p data-bbox="171 1792 528 1833">Gambarajah 3. Susun Atur</p>	

- c. Permohonan rumah kedai/bangunan perniagaan sesebuah/berkembar yang melibatkan **satu lot sahaja**

Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p>Gambarajah 1. Pandangan Isometrik</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Kebuk sampah bagi permohonan satu unit bangunan perniagaan hendaklah diletakkan sekurang-kurangnya minima 4'6" daripada sempadan lot bersebelahan.</li> <li>ii. Pintu kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara seperti di <b>rajah 1.</b></li> <li>iii. Mana-mana bukaan hendaklah tidak menghala ke lot bersebelahan ( termasuk tingkap dan pintu kebuk sampah)</li> </ul>



- d. Permohonan rumah kedai/ bangunan perniagaan yang melibatkan **lebih daripada satu lot** yang bersebelahan antara satu sama lain

Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p>Diagramatik lukisan kedai yang menunjukkan lokasi pembuangan sampah. Terdapat dua lokasi pembuangan sampah yang ditandakan dengan kotak hijau: satu di bahagian atas kedai dan satu di bahagian bawah kedai. Label 'Langkang' dan 'Kaki Ulu' menunjukkan ketinggian dan aras tanah. Terdapat juga label 'Bangunan Kedai'.</p>	<p>i. Cadangan kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara bersekali dengan lot bersebelahan.</p> <p>ii. ( Rujuk gambarajah 1). Bagi lot yang tunggal, hendaklah diletakkan kebuk sampah dengan cara lot seperti di Gambarajah 2</p> <p>iii. Pintu kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara seperti di gambarajah 3</p>
<p>Gambarajah 1. Kedudukan di Pelan ( tidak mengikut skala)</p>  <p>Susunan atur lot yang menunjukkan lokasi pembuangan sampah yang dibenarkan dan tidak dibenarkan. Lot tunggal dan Lot A (mirrored) ditunjukkan. Lokasi pembuangan sampah yang dibenarkan ditandakan dengan kotak merah, manakala lokasi yang tidak dibenarkan ditandakan dengan kotak hitam.</p>	<p>iv. Bagi kedai jenis berkembar, susun atur juga boleh menggunakan tatacara seperti di Perkara C</p>
<p>Gambarajah 2. Susun atur</p>  <p>Pandangan perspektif kedai yang menunjukkan lokasi pembuangan sampah. Terdapat dua lokasi pembuangan sampah yang ditandakan dengan garisan merah: satu di bahagian atas kedai dan satu di bahagian bawah kedai. Terdapat juga label 'Susun atur yang dibenarkan' dan 'Susun atur yang tidak dibenarkan'.</p>	<p>v. Kedudukan kebuk sampah boleh diadakan dalam tiga kedudukan ( Rujuk rajah 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Di sebahagian bahagian hadapan pintu masuk ke kedai</li> <li>• Di belakang kedai</li> <li>• Di bahagian tiang antara kedai di hadapan bangunan</li> </ul>

# **Bahagian I**

## **Pematuhan Pelan Bangunan**

# 03

**Garis Panduan Pengklasifikasian  
Bangunan dan Struktur Sementara**