



**MAJLIS BANDARAYA
IPOH
GARIS PANDUAN AM
DAN TEKNIKAL
PINDAAN 2025**

**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
1. 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
2. Garis Panduan Ubahsuai Bagi Kategori Bangunan Kediaman di Dalam Kawasan Majlis Bandaraya Ipoh yang diluluskan di dalam Mesyuarat Penasihat Perancangan Bil 23/01/25

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** 255mm
 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. berketinggian 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. 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:
 d.

- 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

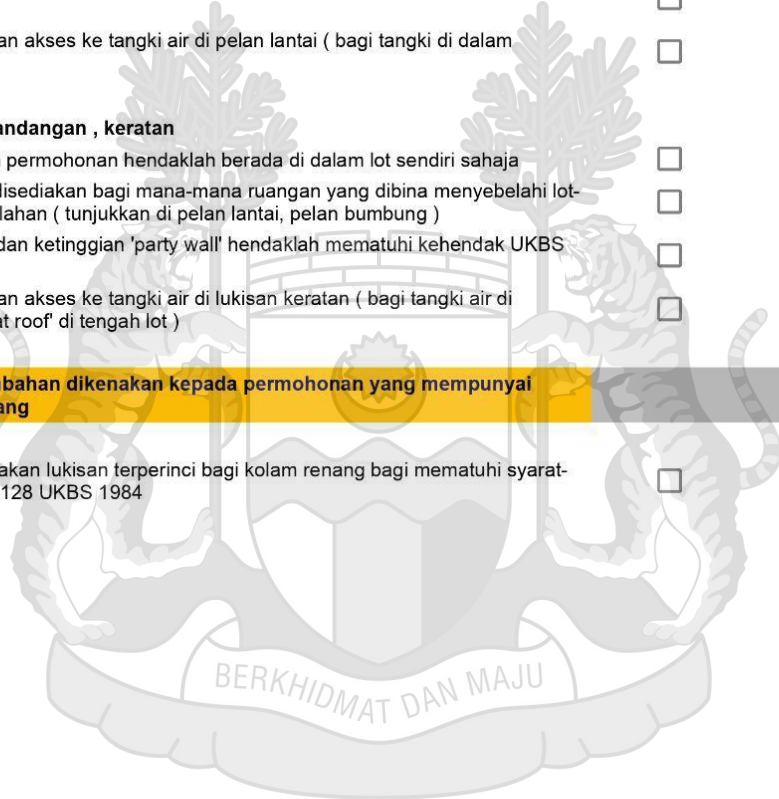
Lukisan pandangan , keratan

- 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

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



Bahagian I

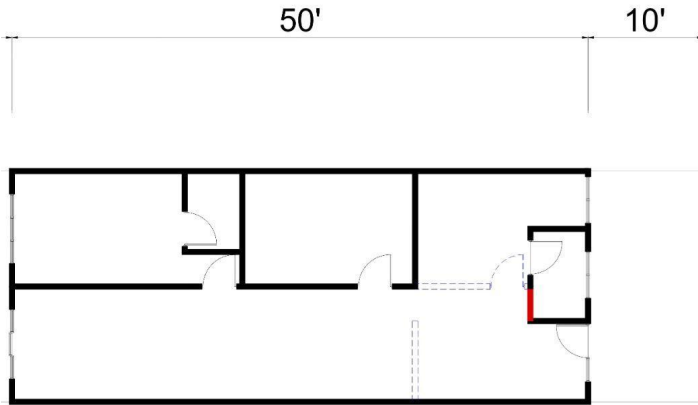
Pematuhan Pelan Bangunan

0

**Garis Panduan
Pengiraan Fi Pelan**

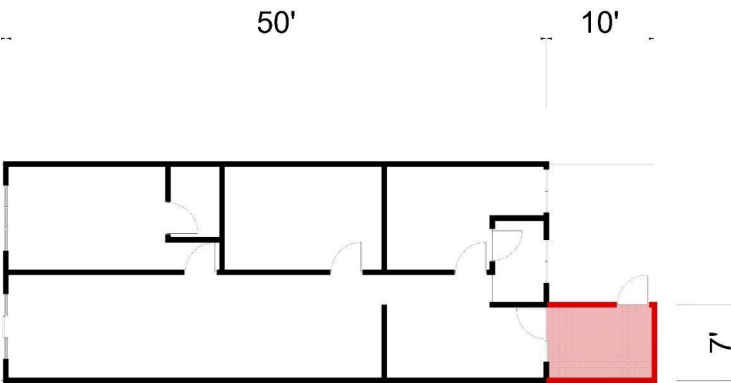
Bagi Permohonan Pindaan Pelan Lulus dan Pindaan dan Tambahan

A. Pindaan dalaman sahaja



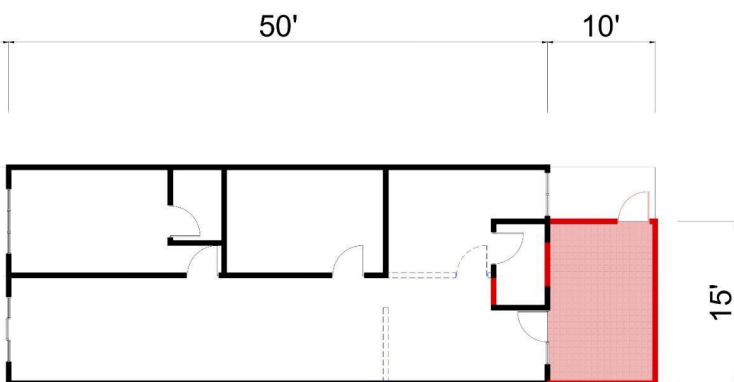
Pindaan dan Tambahan	Pindaan kepada Pelan Lulus
<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang dipinda.</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang dipinda ialah 27.87 meter persegi</p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p>$(27.87 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 21.67$</p> <p>Jumlah Fi yang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

B. Tambahan kepada ruang lantai sahaja



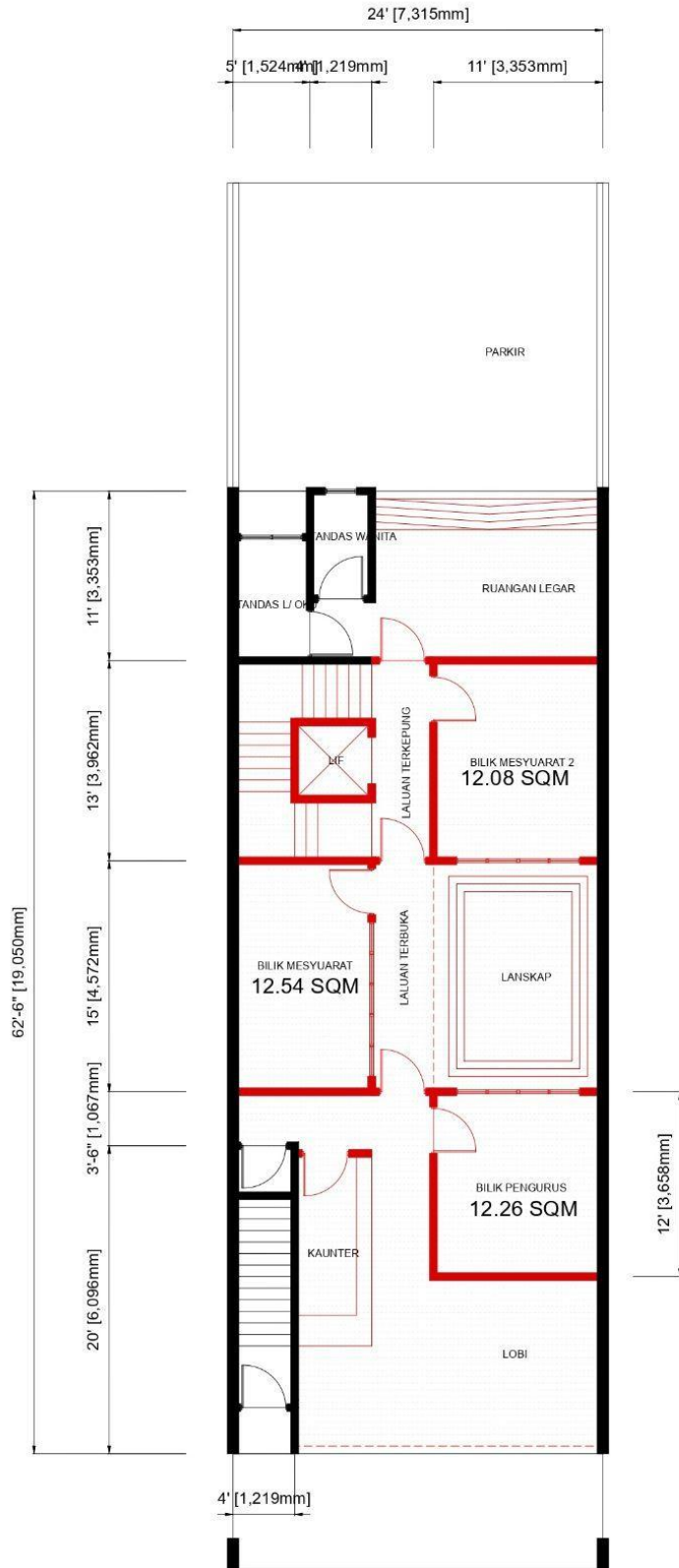
Pindaan dan Tambahan	Pindaan kepada Pelan Lulus
<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang ditambah ialah 6.5 meter persegi</p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p>$(6.5 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 5.05$</p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : RM 70.00 (kadar fi minima)</p>	<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang ditambah ialah 6.5 meter persegi</p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p>$(6.5 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 5.05$</p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : RM 70.00 (kadar fi minima)</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 27.87 meter persegi (pindaan dalaman) + 13.94 meter persegi (tambahan baharu)</p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p>$(41.84 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 32.52$</p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : RM 70.00 (kadar fi minima)</p>	<p>Kiraan berdasarkan luas ruangan yang ditambah dan pindaan kepada pelan yang diluluskan</p> <p>Contoh:</p> <p>Keluasan kawasan yang ditambah ialah 13.94 meter persegi</p> <p>Kiraan berdasarkan Jadual 1 UKBS 1984</p> <p>$(13.94 \times \text{RN } 7.00) / 9 = \text{RM } 10.84$</p> <p>Jumlah Fi yang dikenakan : RM 70.00 (kadar fi minima) + RM 60.00 (setiap pelan yang dipinda)</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

$(123.1 \text{ sqm} \times \text{RM } 7.00) / 9 \text{ sqm} = \text{RM } 95.70$

Jumlah fi yang dikenakan : RM 95.70

Bahagian 2



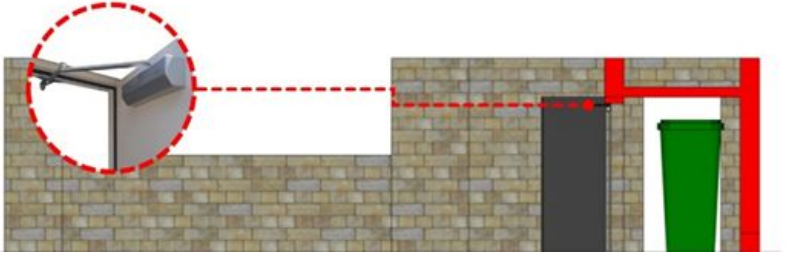
Garis Panduan dan Polisi Majlis Bandaraya Ipoh

01

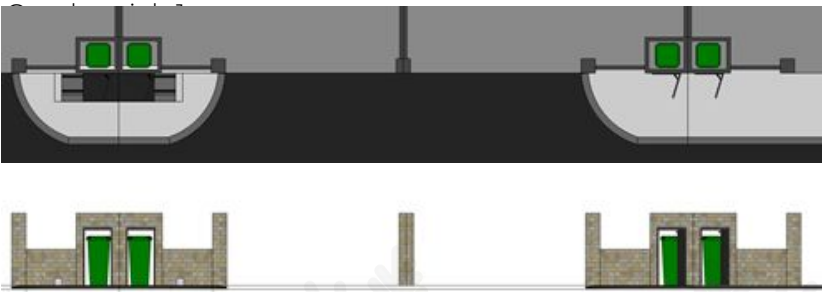
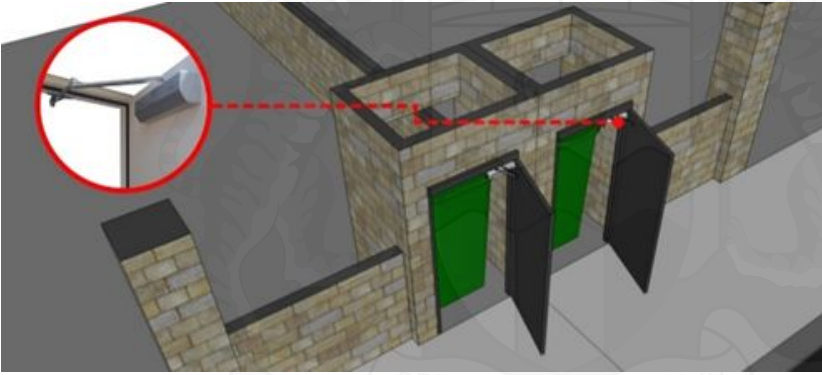

Garis Panduan Kebuk Sampah bagi Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan Kategori Perumahan dan Perniagaan

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.

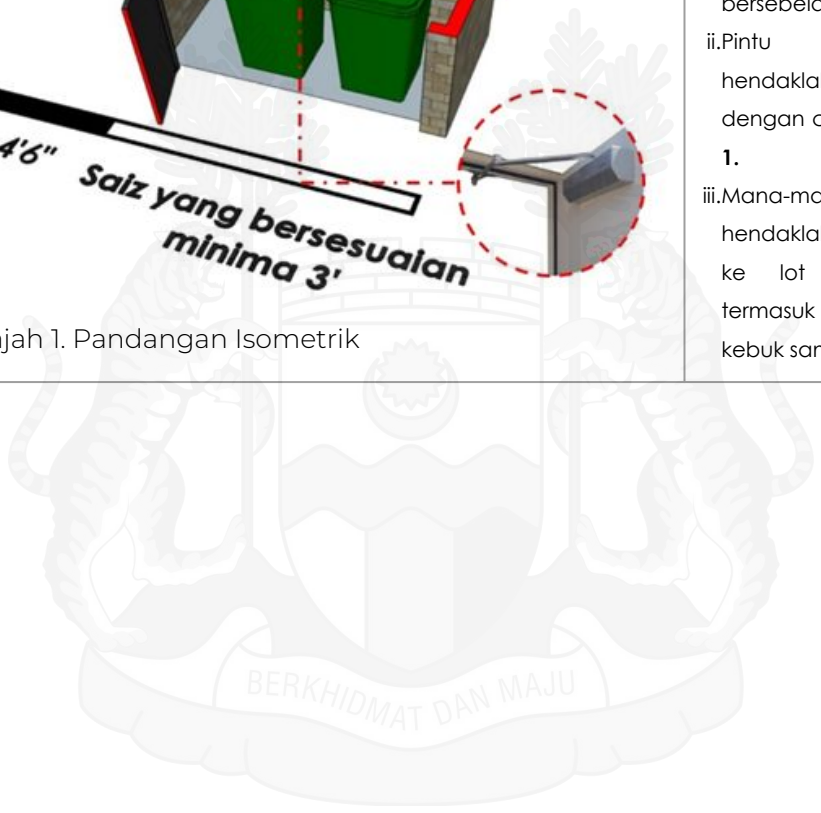
Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p>Gambarajah 1.</p>	<p>i.Tempat sampah tersebut hendaklah diadakan dengan cara tertutup (rujuk gambarajah 1)</p> <p>ii.Kebuk sampah bagi permohonan satu unit rumah kediaman hendaklah diletakkan sekurang-kurangnya minima 4'6" daripada sempadan lot bersebelahan.</p> <p>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>Gambarajah 2</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>i.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

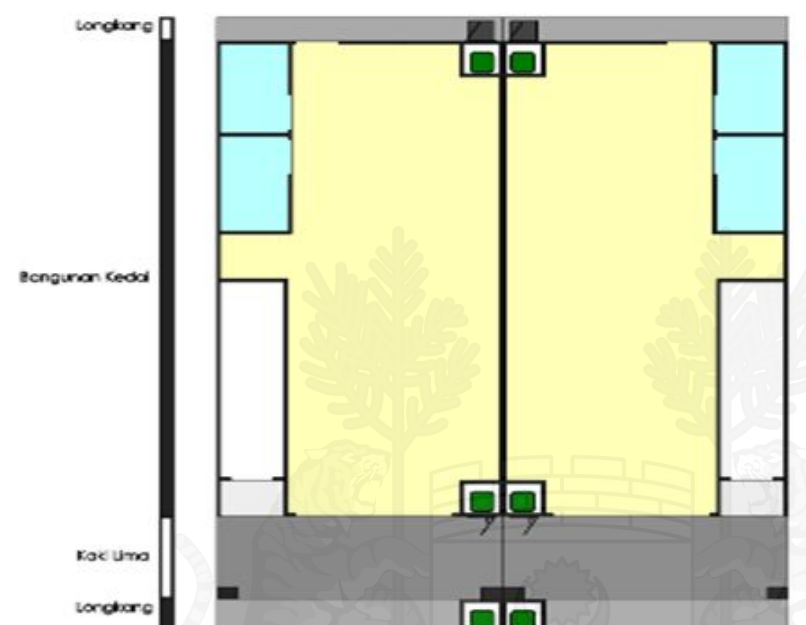


Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p data-bbox="182 727 796 758">Gambarajah 1. Plan dan Pandangan Hadapan</p>  <p data-bbox="175 1342 668 1373">Gambarajah 2. Pandangan Perspektif</p>	<p data-bbox="1011 395 1329 721">i. Kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara bersekali dengan lot bersebelahan* (rujuk gambarajah 1). Bagi lot yang tunggal , hendaklah diletakkan kebuk sampah dengan cara lot seperti di Gambarajah 3</p> <p data-bbox="1011 737 1329 913">ii. Bukaan kebuk sampah hendaklah mempunyai pintu seperti yang dinyatakan di Gambarajah 2.</p> <p data-bbox="1011 930 1329 1255">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="1011 1272 1329 1483">iv. Bagi rumah jenis berkembar/kluster berkembar, rekabentuk juga boleh menggunakan tatacara seperti di Perkara A.</p> <p data-bbox="1011 1500 1329 1866">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="1011 1883 1329 1987">vi. Syarat i. adalah masih terguna pakai tanpa mengira saiz minima lot 13</p>
 <p data-bbox="182 1794 525 1825">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>	<p>i. Kebuk sampah bagi permohonan satu unit bangunan perniagaan hendaklah diletakkan sekurang-kurangnya minima 4'6" daripada sempadan lot bersebelahan.</p> <p>ii. Pintu kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara seperti di rajah 1.</p> <p>iii. Mana-mana bukaan hendaklah tidak menghala ke lot bersebelahan (termasuk tingkap dan pintu kebuk sampah)</p>



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

Lukisan Diagramatik	Syarat-syarat
 <p>The diagram shows a cross-section of a shop building. It is divided into three horizontal sections: 'Langkang' (Roof) at the top, 'Bangunan Kedai' (Shop Building) in the middle, and 'Kaki Ujung' (Ground/Foot) at the bottom. The shop building is yellow, and the roof is grey. There are two green trash bins shown: one inside the shop building and one outside on the ground level. The bins are positioned in a way that does not follow the building's scale or structure.</p>	<p>i. Cadangan kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara bersekali dengan lot bersebelahan.</p> <p>i. (Rujuk gambarajah 1). Bagi lot yang tunggal, hendaklah diletakkan kebuk sampah dengan cara lot seperti di Gambarajah 2</p> <p>i. Pintu kebuk sampah hendaklah diadakan dengan cara seperti di gambarajah 3</p>
 <p>The diagram shows a row of lots. From left to right: 'Lot Tunggal' (Single Lot), 'Lot A', 'Lot A ["mirrored"]', 'Lot A', 'Lot A ["mirrored"]', 'Lot A', 'Lot A ["mirrored"]', and 'Lot Tunggal'. Below the lots, there are red squares indicating the placement of trash bins. The bins are placed in a way that is not allowed, as indicated by the text 'Susun atur yang tidak dibenarkan' (Not allowed arrangement). The allowed arrangement is shown as 'Susun atur yang dibenarkan' (Allowed arrangement).</p>	<p>i. Bagi kedai jenis berkembar, susun atur juga boleh menggunakan tatacara seperti di Perkara C</p>
 <p>The diagram shows a 3D perspective view of a shop building. A green trash bin is placed outside the building. A red dashed line indicates the path of the trash bin from the shop building to the trash bin. A circular inset shows a close-up of the trash bin's lid.</p>	<p>i. Kedudukan kebuk sampah boleh diadakan dalam tiga kedudukan (Rujuk rajah 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Di sebahagian bahagian hadapan pintu masuk ke kedai • Di belakang kedai • Di bahagian tiang antara kedai di hadapan bangunan

Gambarajah 1. Kedudukan di Pelan (tidak mengikut skala)

Gambarajah 2. Susun atur

Gambarajah 3. Pandangan Perspektif.

Bahagian 2

Garis Panduan dan Polisi Majlis Bandaraya Ipoh

0

2

**Garis Panduan Ubahsuai Bagi
Kategori Bangunan Kediaman di
Dalam Kawasan Majlis Bandaraya Ipoh**

Kelulusan : Mesyuarat Jawatankuasa Penasihat
Perancangan Bil 23/01/25 bertarikh 12 Januari 2025

KRITERIA

SYARAT-SYARAT BAGI PENGGUNAAN GARIS PANDUAN

1. Permohonan adalah melibatkan perubahan bagi bangunan atas hakmilik individu sahaja. Permohonan melalui pemaju termasuk permohonan pindaan kepada pelan lulus skim perumahan adalah tidak dapat dipertimbangkan.

2. Bangunan yang ingin dipinda telah memperoleh CCC (Certificate of Completion and Compliance) atau CFO mana-mana yang berkaitan *tertakluk kepada pertimbangan pihak berkuasa tempatan.*

3. Permohonan adalah melibatkan bangunan kategori kediaman sahaja

4. Bangunan yang ingin dipinda adalah di dalam satu lot sahaja.

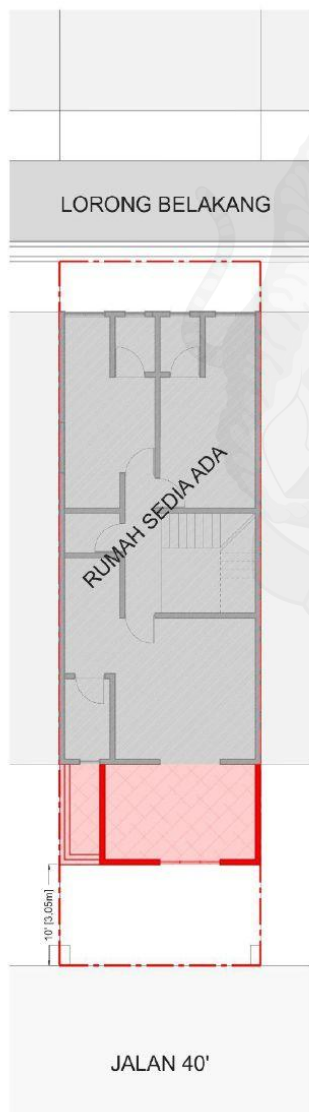
5. Permohonan hendaklah dibuat kepada Jabatan Kawalan Pembangunan , Majlis Bandaraya Ipoh melalui prosedur permohonan yang ditetapkan oleh pihak Majlis Bandaraya Ipoh bergantung kepada kategori permohonan

4.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

1. Pindaan Rumah Teres (Hadapan)

- i. Rumah teres dua(2) tingkat ke atas yang berkelebaran 20 kaki ke bawah adalah dibenarkan untuk membina binaan di dalam anjakan hadapan (setback) dengan syarat :
 - a. binaan adalah bermula di aras satu sahaja
 - b. anjakan daripada sempadan adalah 10 kaki minima
 - c. tiada binaan di aras tanah di dalam anjakan 20 kaki
 - d. Tiada bukaan tingkap atau apa-apa bukaan ke arah lot bersebelahan (privasi jiran)
 - e. Binaan bumbung hendaklah memastikan air hujan tidak memasuki lot jiran dan dibenarkan untuk dibina sehingga ke sempadan hadapan lot
- ii. Ketinggian binaan adalah tertakluk kepada tinggi bangunan asal *atau* ketinggian yang dibenarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar, dengan syarat ketinggian keseluruhan bangunan adalah tidak melebihi tiga(3) tingkat.
- iii. Pembinaan hendaklah memastikan mana-mana ruangan kediaman di dalam bangunan tersebut adalah mematuhi kehendak-kehendak lain UKBS 1984 dan polisi majlis termasuk ketebalan dinding pemisah dan pengudaraan ruang kediaman

1.1 Contoh Pelan



1.2 Contoh Lukisan 3 Dimensi

Pandangan Isometrik



Pandangan Hadapan



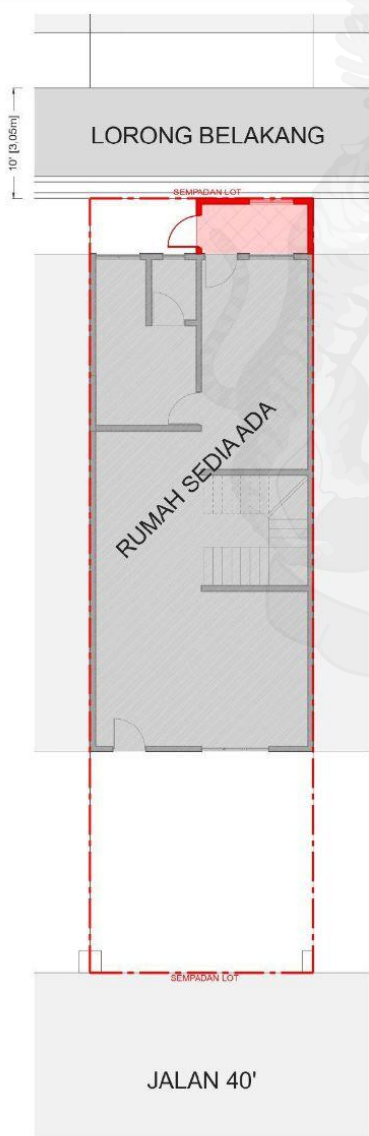
2. Pindaan Rumah Teres (Belakang)

- i. Rumah teres yang lorong belakangnya **berkelebaran kurang daripada 20 kaki** adalah dibenarkan untuk menambah binaan sehingga ke sempadan lot dengan syarat jarak jarak antara bangunan adalah minima 10 kaki. Tiada sebarang binaan di atas rizab jalan dibenarkan.
- ii. Ketinggian binaan adalah tertakluk kepada tinggi bangunan asal *atau* ketinggian yang dibenarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar, dengan syarat ketinggian keseluruhan bangunan adalah tidak melebihi tiga(3) tingkat.
- iii. Binaan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak lain UKBS 1984 termasuk ketebalan dinding pemisah dan pengudaraan ruang kediaman
- iv. Apa-apa syarat tambahan yang bersesuaian mengikut pertimbangan Majlis Bandaraya Ipoh

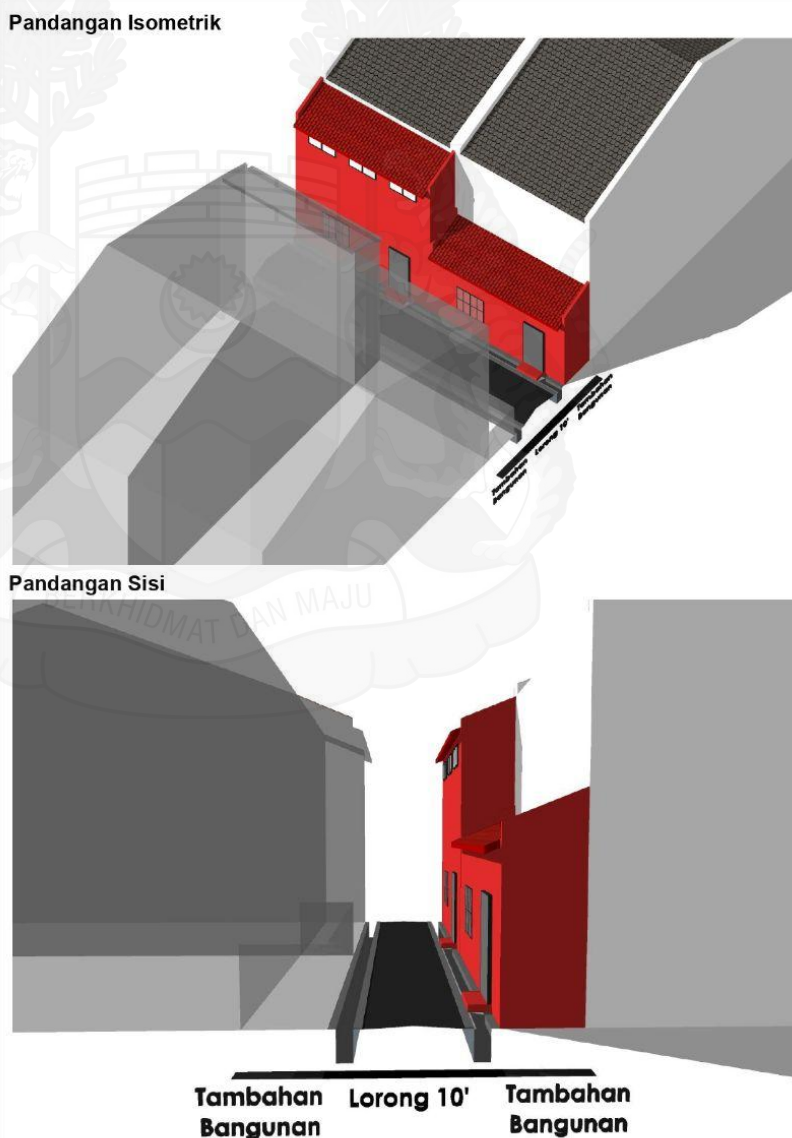
Justifikasi :

Merujuk Jadual Keenam Undang-Undang Kecil Bangunan 1984

2.1 Contoh Pelan



2.2 Contoh Lukisan 3 Dimensi



2.4 Syarat tambahan (jika berkaitan)

Bagi tambahan bangunan di aras satu (bahagian belakang), pemilik adalah dikehendaki untuk mengadakan bukaan bermula 5'6" dari aras lantai.

Alternatif : (*tertakluk kepada keputusan Mesyuarat*)

Pihak pemilik hendaklah mengadakan tingkap dari jenis yang telap cahaya bagi mengelakkan pandangan secara terus kepada lot belakang.

Justifikasi :

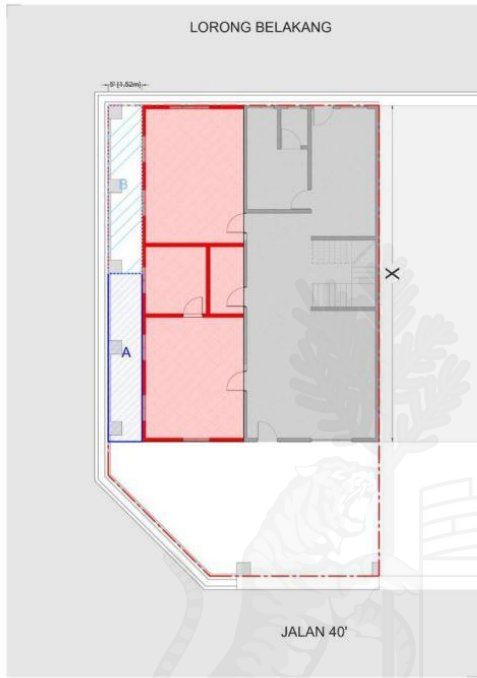
Privasi pemilik lot belakang ;
jarak 10' antara bangunan adalah terlalu dekat bagi jarak pandangan jika mitigasi tidak dilakukan

2.5 Contoh pandangan 3 Dimensi



3.Pindaan Rumah Lot Hujung / Lot Bersebelahan Rizab Kawasan Lapang

a. Unit lot hujung bersempadanan sisi dengan jalan bersaiz lebih daripada 40 kaki

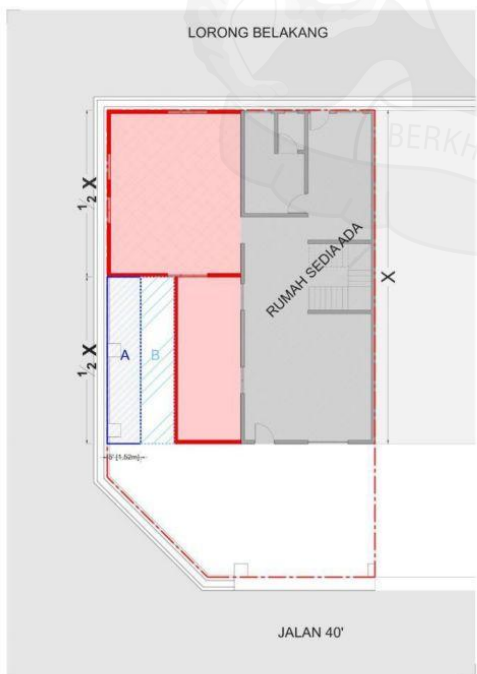


Bagi unit lot hujung yang bersebelahan dengan jalan bersaiz lebih 40 kaki* (jalan 50 kaki, jalan 66 kaki dan sebagainya), **pindaan maksima** yang dibenarkan adalah seperti berikut:

- Anjakan 5 kaki disediakan daripada sempadan sisi yang bersebelahan dengan jalan bersaiz lebih 40 kaki tersebut (Merujuk rajah) bagi semua tingkat
- Tiada binaan dibenarkan dibina di dalam anjakan bangunan 20 kaki dari sempadan hadapan lot
- Binaan bumbung adalah dibenarkan dibina sehingga ke sempadan lot (tidak berdinging)
- Apa-apa syarat tambahan yang bersesuaian mengikut pertimbangan pihak Majlis Bandaraya Ipoh

*Mana-mana lot yang bersebelahan dengan jalan bersaiz lebih 40 kaki tetapi tidak mempunyai akses ke jalan tersebut boleh dipertimbangkan untuk menggunakan syarat-syarat (b) jika mempunyai zon penampakan yang mencukupi

b. Unit lot hujung bersempadanan sisi dengan jalan 40 kaki atau kurang



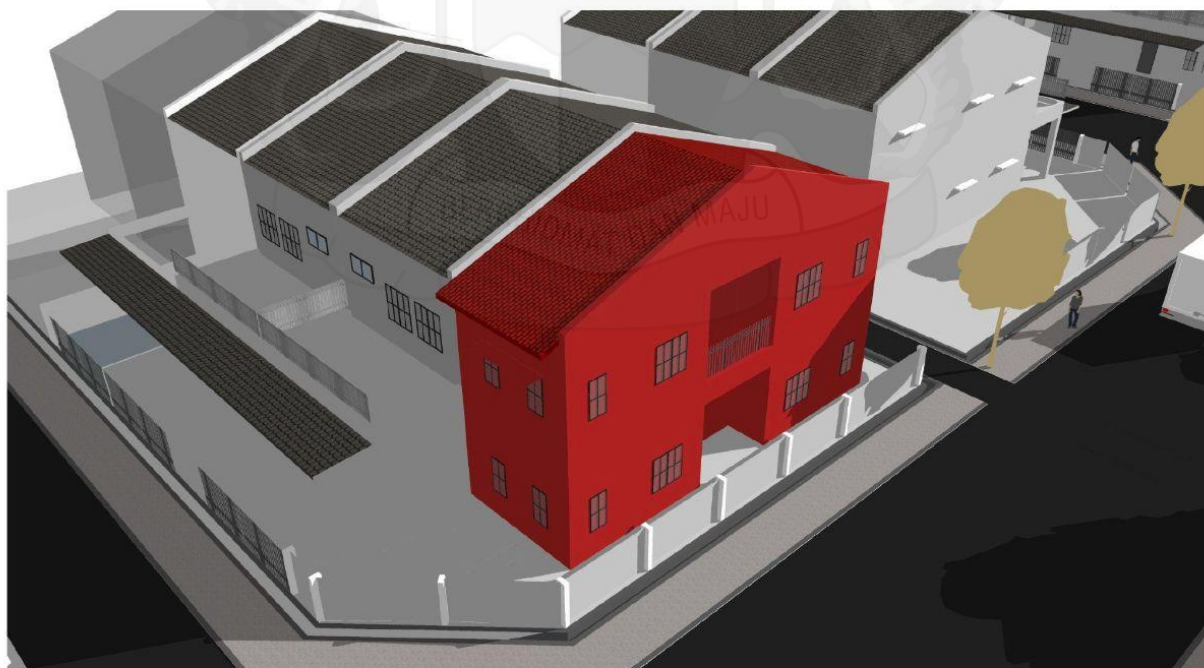
Bagi unit lot hujung yang bersebelahan dengan jalan bersaiz 40 kaki ke bawah ,pindaan maksima yang dibenarkan adalah seperti berikut:

- Satu kawasan terbuka berkeluasan minima (panjang lot tolak 20') x 5 hendaklah disediakan
Contoh: Lot bersaiz 70x20' hendaklah disediakan ruang terbuka bersaiz minima 250 kps
- Tiada binaan dibenarkan dibina di dalam anjakan bangunan 20 kaki dari sempadan hadapan lot (kawasan ini tidak dikira sebagai pengiraan kawasan terbuka)
- Binaan di aras satu ke atas hendaklah minima 5 kaki daripada sempadan sisi
- Binaan bumbung adalah dibenarkan dibina sehingga ke sempadan lot (tidak berdinging)
- Bagi binaan yang dibina sehingga ke sempadan untuk lot-lot bersebelahan kawasan lapang / rizab kerajaan, tiada sebarang bukaan dibenarkan ke arah kawasan tersebut

3.1 Contoh Lukisan 3 Dimensi (a)



Pandangan Perspektif Hadapan



Pandangan Isometrik

3.1 Contoh Lukisan 3 Dimensi (b)



Pandangan Perspektif Hadapan



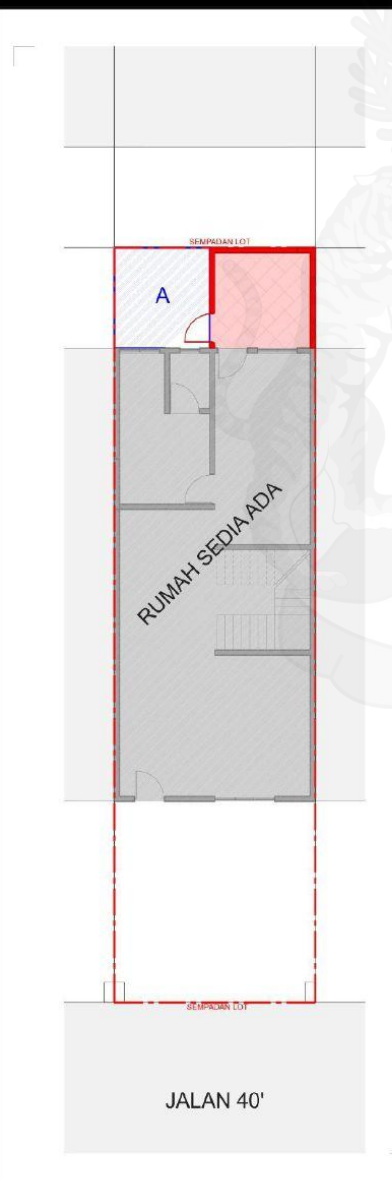
Pandangan Isometrik

4. Pindaan Rumah Teres Kluster (Belakang)

Bagi unit rumah teres kluster, pemilik adalah dibenarkan untuk membuat sambungan belakang dengan mematuhi syarat-syarat berikut :

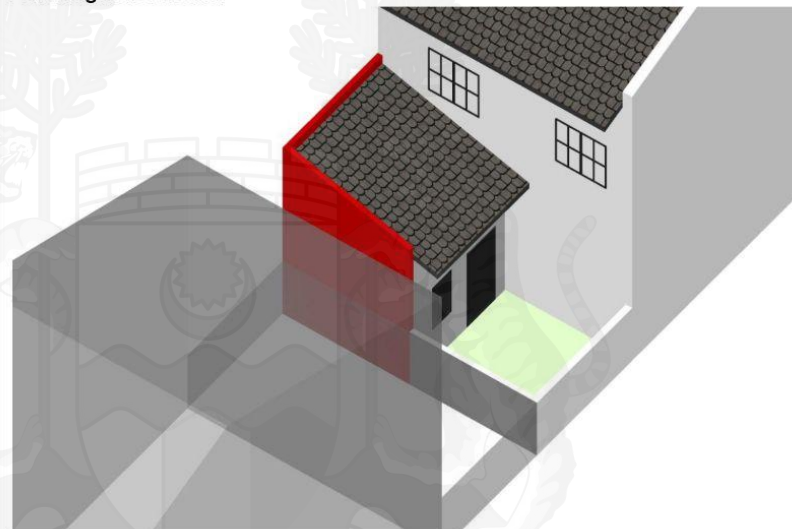
- i. Ketinggian binaan adalah tertakluk kepada tinggi bangunan asal *atau* ketinggian yang dibenarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar, dengan syarat ketinggian keseluruhan bangunan adalah tidak melebihi tiga(3) tingkat.
- ii. Binaan baharu adalah boleh dibina sehingga sempadan belakang dengan syarat dinding pemisah disediakan mengikut kehendak UKBS bagi bahagian bangunan yang berada di sempadan lot (belakang dan sisi). Binaan yang tidak berada di sempadan adalah dikehendaki mempunyai unjuran minima 10' daripada sempadan bersama.
- iii. Satu kawasan lapang untuk tujuan pengudaraan dan pencahayaan bersaiz tidak kurang daripada (separuh lebar lot) x 10' hendaklah disediakan. Tiada sebarang binaan termasuk bumbung dibenarkan untuk dibina di kawasan ini
- iv. Apa-apa syarat tambahan yang bersesuaian mengikut pertimbangan Majlis Bandaraya Ipoh

4.1 Contoh Pelan

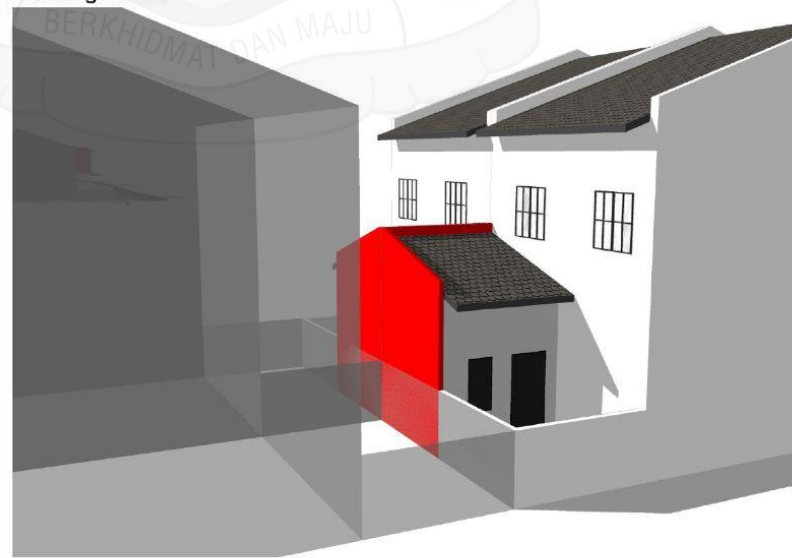


4.2 Contoh Lukisan 3 Dimensi

Pandangan Isometrik



Pandangan Sisi



5. Pindaan Rumah Berkembar/ Sesebuah

- i. Rumah sesebuah yang tidak melebihi 2 tingkat adalah dibenarkan untuk membuat pindaan dan tambahan kepada bangunan dengan dua alternatif.

Alternatif 1. Jarak bangunan ke sempadan adalah minima 7'

- a. Tingkap boleh dibina di sisi bangunan yang menghala ke lot-lot bersebelahan"
- b. Cucur atap yang dibenarkan adalah maksima 2' daripada bangunan

Justifikasi : Seksyen 34 UKBS 1984

Alternatif 2. Jarak bangunan ke sempadan adalah minima 5'

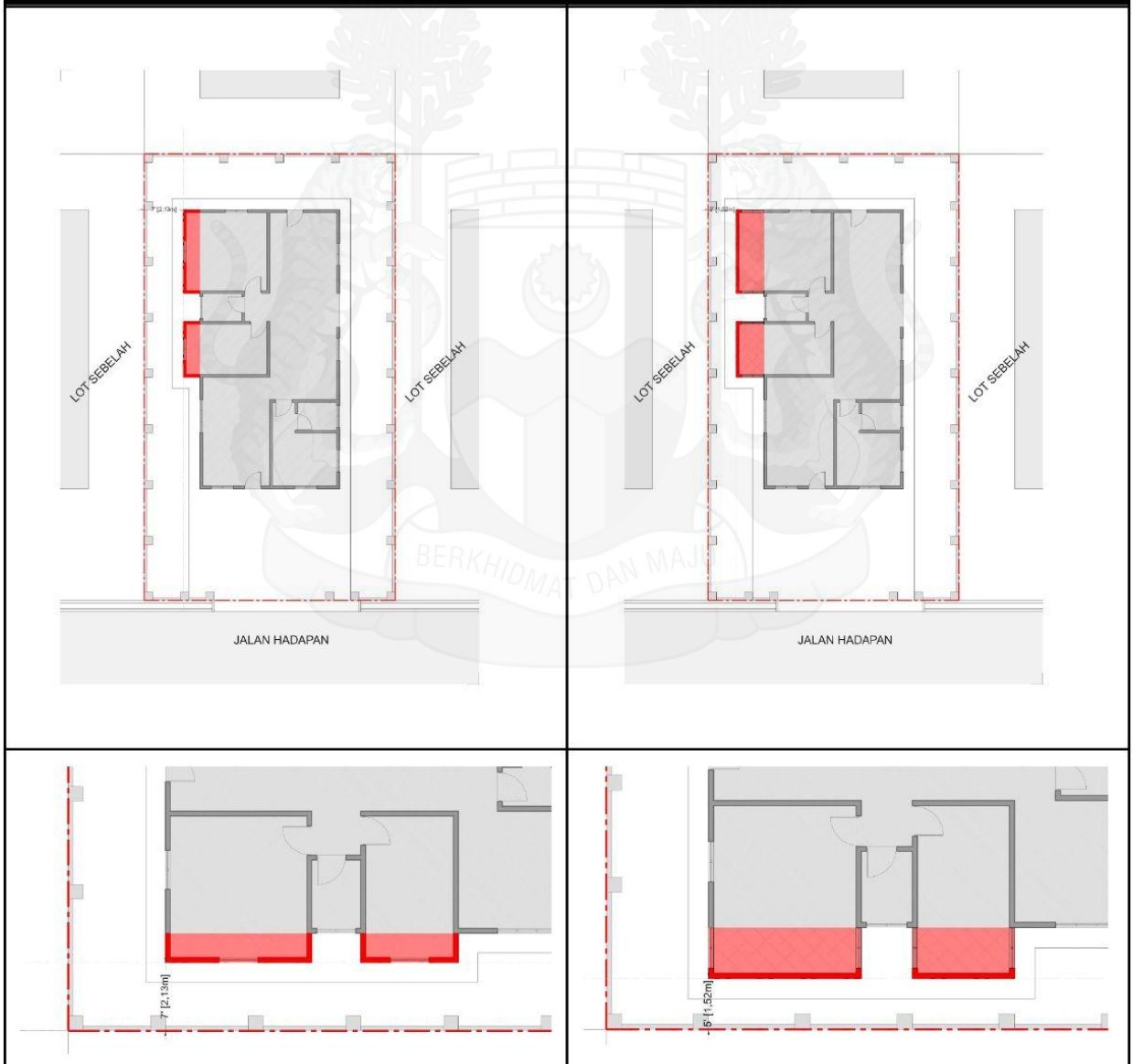
- a. Tingkap adalah tidak dibenarkan dibina di sisi bangunan yang menghala ke lot-lot bersebelahan. Bukaan hendaklah disediakan bagi tujuan pengudaraan di bahagian bangunan yang berunjuran 7' atau lebih daripada sempadan'.
- b. Cucur atap yang dibenarkan adalah maksima 2' daripada bangunan

**Justifikasi : Jadual Keenam UKBS 1984
Privasi Jiran bersebelahan**

- ii. Binaan bagi sisi yang bersempadanan dengan jalan adalah mengikut garis panduan yang berkaitan.

5.1 Contoh Pelan Alternatif 1

5.2 Contoh Pelan Alternatif 2



Contoh Lukisan 3 Dimensi Alternatif 1



Contoh Lukisan 3 Dimensi Alternatif 2

