



**KAJIAN SEMULA PIAWAIAN  
RIZAB JALAN  
DARI 30 KAKI KEPADA 40 KAKI DAN  
LORONG BELAKANG DARI 15 KAKI KEPADA 10 KAKI  
SERTA 'CUL-DE-SAC' BAGI RUMAH TERES KOS RENDAH  
DAN KOS SEDERHANA RENDAH  
DI NEGERI JOHOR.**



Disediakan oleh:

**Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa  
Negeri Johor.**

**KAJIAN SEMULA PIAWAIAN RIZAB JALAN 30 KAKI KEPADA 40 KAKI DAN  
LORONG BELAKANG 15 KAKI KEPADA 10 KAKI SERTA 'CUL-DE-SAC' BAGI  
SKIM PERUMAHAN TERES KOS RENDAH DAN KOS SEDERHANA RENDAH DI NEGERI JOHOR**

**1.0 TUJUAN**

Kajian Semula Piawaian Rizab Jalan 30 kaki kepada 40 kaki dan lorong belakang 15 kaki kepada 10 kaki serta 'Cul-De-Sac' ini disediakan bertujuan memperbaiki piawaian sedia ada untuk diadaptasi dalam pembangunan akan datang yang mengutamakan keselesaan pengguna. Kajian ini turut menitikberatkan landskap supaya pembangunan yang teratur dan indah mencapai objektif sebenar Konsep Prinsip Perancangan dan Pembangunan Sejagat serta Pelaksanaan Bandar Selamat.

**2.0 OBJEKTIF**

- 2.1 Mengkaji kesesuaian piawaian sedia ada yang telah dilaksanakan bagi cadangan Perumahan Kos Rendah yang telah dibangunkan untuk memastikan keselesaan pengguna dan memudahkan pergerakan kenderaan.
- 2.2 Meninjau penggunaan piawaian sedia ada berhubung penyediaan rizab jalan dengan melihat keadaan dan aktiviti harian penduduk serta mengenalpasti isu dan masalah yang dihadapi oleh penduduk/pengguna.
- 2.3 Kajian semula piawaian ini adalah dalam kawasan perumahan kos rendah dengan memberi keutamaan kepada keselesaan dan keselamatan penduduk. Rizab jalan yang mencukupi adalah penting untuk menampung jumlah kenderaan serta lain-lain keperluan pada masa hadapan.

### 3.0 GARIS PANDUAN JALAN SEDIA ADA BAGI KAWASAN PERUMAHAN YANG TELAH DILULUSKAN DI PERINGKAT JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI PADA TAHUN 1990 (JPN.02/02/90)

#### 3.1 Kelebaran minima bagi Rizab Jalan Rumah Teres Kos Sederhana Yang Sedia Ada

Jalan ini merupakan jalan akses ke rumah-rumah kediaman dan rumah kedai. Pada hakikatnya, jalan ini menempatkan beberapa kemudahan termasuk parit, paip air, pili bomba, laluan pejalan kaki, talian elektrik dan kemudahan tiang-tiang lampu jalan. Had kelajuan bagi jalan ini ialah 30km/jam dengan diadakan langkah-langkah pengawalan had laju seperti menyediakan bonggol dan lain-lain.

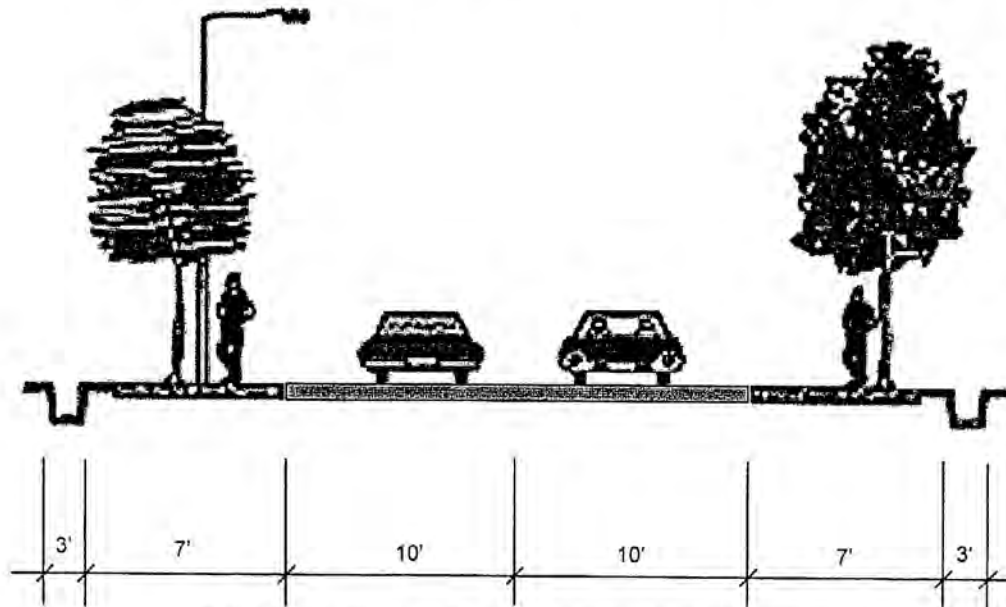
Kelebaran minima bagi rizab-rizab jalan dan lebar turapan minima bagi jalan adalah mengikut **Arahan Teknik (Jalan) 8/86- A Guide On Geometric Design Of Roads**, Cawangan Jalan, Jabatan Kerja Raya (JKR). Sila rujuk Jadual 3.1.

*Jadual 3.1 : Sumber Garis Panduan dan Piawaian Perancangan bagi Perumahan Kos Sederhana sedia ada.*

HIRARKI	LEBAR RIZAB JALAN	LEBAR TURAP
Jalan Susur	12 -15 meter ( 40'-50')	6.09 meter ( 20')
Jalan Dalaman	12 meter ( 40')	6.09 meter ( 20')
Lorong Belakang	6 meter ( 20')	3 meter ( 10')



*Foto 1 : Rizab Jalan 40' dan sediada bagi Rumah Kos Sederhana*



*Rajah 3.1 : Keratan Rentas untuk Rizab Jalan 40'*

### 3.2 Kelebaran minima Bagi Rizab Jalan Bagi Skim Perumahan Teres Kos Rendah Yang Sediada.

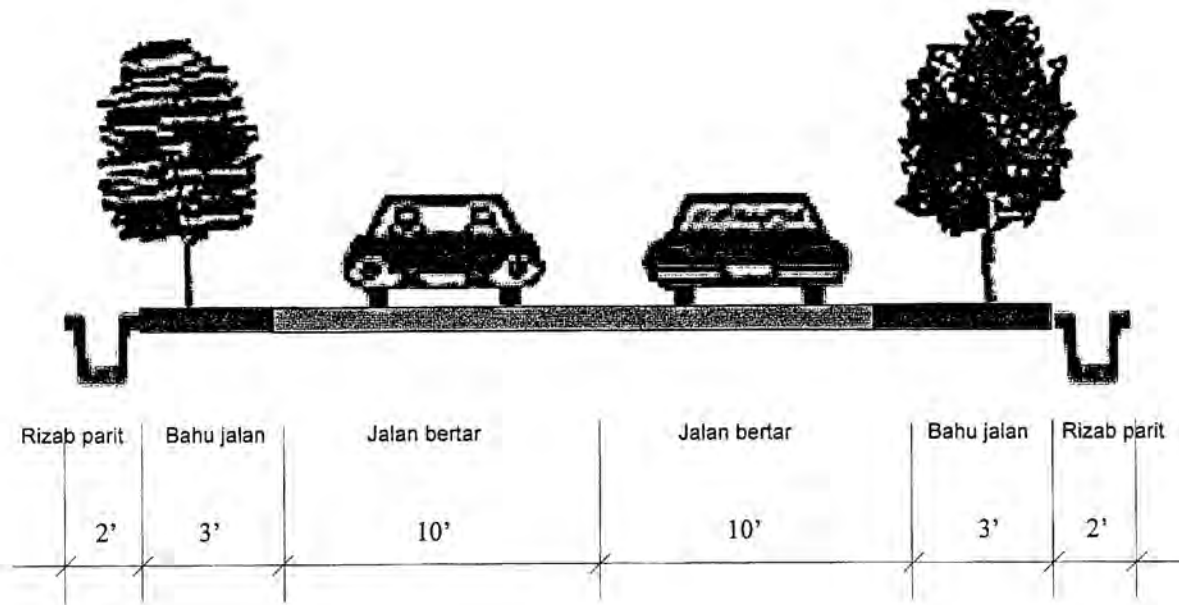
Jabatan Kerja Raya (JKR) telah memberi kelonggaran untuk rizab minima bagi Skim Perumahan Kos Rendah iaitu 30 kaki untuk rizab jalan dalaman dan 15 kaki untuk lorong belakang. Ini adalah untuk mengurangkan kos, di samping dapat menyediakan rizab bekalan air, talian elektrik, telekom dan lain-lain. Sila rujuk Jadual 3.2.

*Jadual 3.2 : Pengubahsuaian Piawaian Perancangan Bagi Skim Perumahan Kos Rendah, Tahun 2003*

<b>HIRARKI</b>	<b>LEBAR RIZAB JALAN</b>	<b>LEBAR TURAP</b>
Jalan Dalaman	9.14 meter ( 30')	6.09 meter ( 20')
Lorong Belakang	4.5 meter ( 15')	3 meter ( 10')



*Foto 2 : Rizab Jalan 30' Sediada Bagi Skim Perumahan Teres Kos Rendah*



*Rajah 3.2 : Keratan Rentas Untuk Rizab Jalan 30' Sediada.*

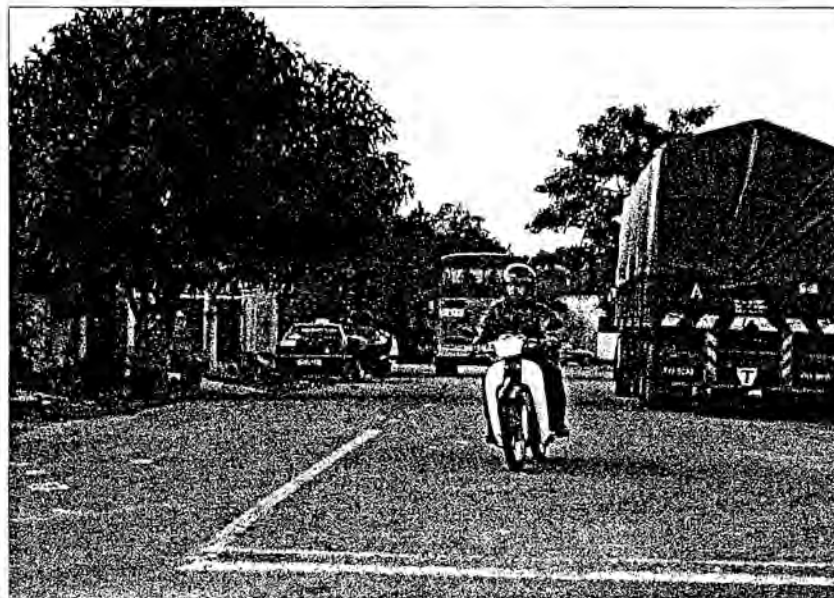
Jadual 3.3 : Manual Piawaian Perancangan Negeri Johor Tahun 2002

KLASIFIKASI JALAN	JENIS PEMBANGUNAN	LEBAR MINIMA		POTONGAN SUDUT (diukur dari 'point of convergence of front and side property boundaries)			CUL-DE-SAC				CATATAN
		m	ka	m	ka	Darj -ah	PANJANG		UKURAN MINIMA		
							m	ka	m	ka	
<b>KAWASAN PERUMAHAN</b>											
<b>Local Road</b>	• Rumah kos rendah	9	30	6.1x6.1	20x20	45	-	-	12x12	40x40	Diturap sepenuhnya
	• Skim perumahan FELDA										
	• Rumah kos tinggi/ sederhana	12	40	4.5x4.5	15x15	45	300	984	12x12	40x40	
	• Rumah teres	12	40	4.5x4.5	15x15	45	91	300	12x12	40x40	
	• Rumah pangsa	15	50	4.5x4.5	15x15	45	-	-	15x15	50x50	Diturap sepenuhnya
<b>Collector Road</b>		20	66	4.5x4.5	15x15	45	-	-	-	-	
<b>Arterial Street</b>											
	-Single Carriageway	24	80	4.5x4.5	15x15	45	-	-	-	-	-
	-Double Carriageway	30	100	6.1x6.1	20x20	45	-	-	-	-	-

## 4.0 ISU DAN MASALAH

### 4.1 Masalah-masalah yang dihadapi oleh Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa serta Pihak Berkuasa Tempatan

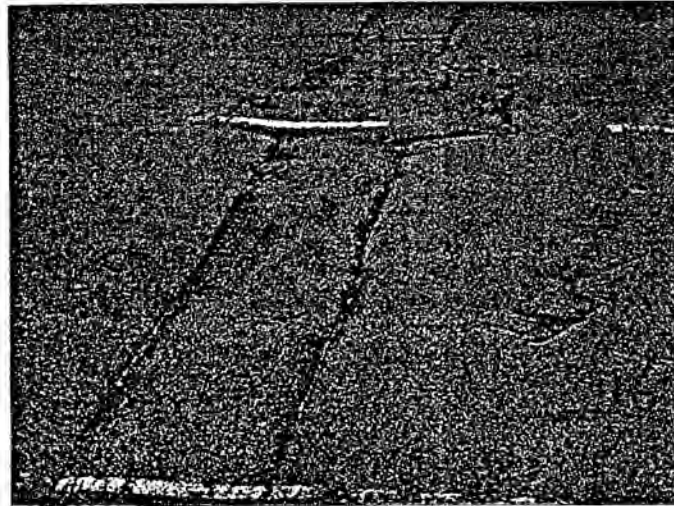
- 4.1.1 Rizab jalan 30 kaki sediada yang terdapat di kawasan Skim Perumahan Teres Kos Rendah tidak dapat diselaraskan dengan Pelaksanaan Program Bandar Selamat kerana faktor kelebaran jalan yang terhad. Ini menyekat penyediaan strategi yang digariskan dalam Program Bandar Selamat seperti penyediaan 'bollard' yang bertujuan untuk mengasingkan pejalan kaki dengan laluan motorsikal.



**Foto 3 : Foto Menunjukkan Isu Kelebaran Jalan Yang Terhad di Taman Teratai, Pulau.**



- 4.1.2 Tiada ruang untuk penyediaan utiliti menyebabkan masalah tampal dan korek di jalan tersebut. Masalah ini wujud kesan dari kerja-kerja penyelenggaraan yang dijalankan oleh Pihak Telekom, Tenaga Nasional Berhad dan Syarikat Air Johor yang memperbaiki kemudahan masing-masing. Apabila masalah tampal dan korek berlaku keadaan jalan sedialada akan bertambah sempit sehingga tiada ruang untuk penyediaan utiliti tersebut serta mewujudkan pemandangan yang tidak menarik.



***Foto 4 : Foto Menunjukkan Isu Tampal dan Korek Jalan di Taman Teratai, Pulai.***

#### 4.1.3

Kemajuan ekonomi yang pesat telah mewujudkan peningkatan taraf hidup masa kini. Sebahagian besar sesebuah keluarga mampu memiliki lebih dari sebuah kenderaan. Secara tidak langsung ini akan menyebabkan penduduk meletakkan kenderaan mereka di hadapan rumah dan di bahu jalan kerana kawasan hadapan rumah yang kecil dan tidak boleh memuatkan lebih dari satu kenderaan seperti kereta dan van. Justeru itu, Keadaan sebegini mengakibatkan jalan sediada bertambah sempit serta menimbulkan kesesakan lalulintas terutamanya pada waktu-waktu puncak.



**Foto 5: Foto Menunjukkan Isu Laluan Sempit Kesan Dari Penduduk Meletak Kenderaan di Hadapan Rumah Dan di Bahu Jalan di Taman Sri Pulai.**

#### 4.1.4

Penyediaan landskap adalah merupakan perkara penting di dalam sesebuah pembangunan. Ianya tidak dapat dilakukan secara sempurna kerana keadaan jalan sediada yang sempit. Landskap juga turut berfungsi sebagai zon penampakan/pemisah di antara rumah dengan jalanraya.

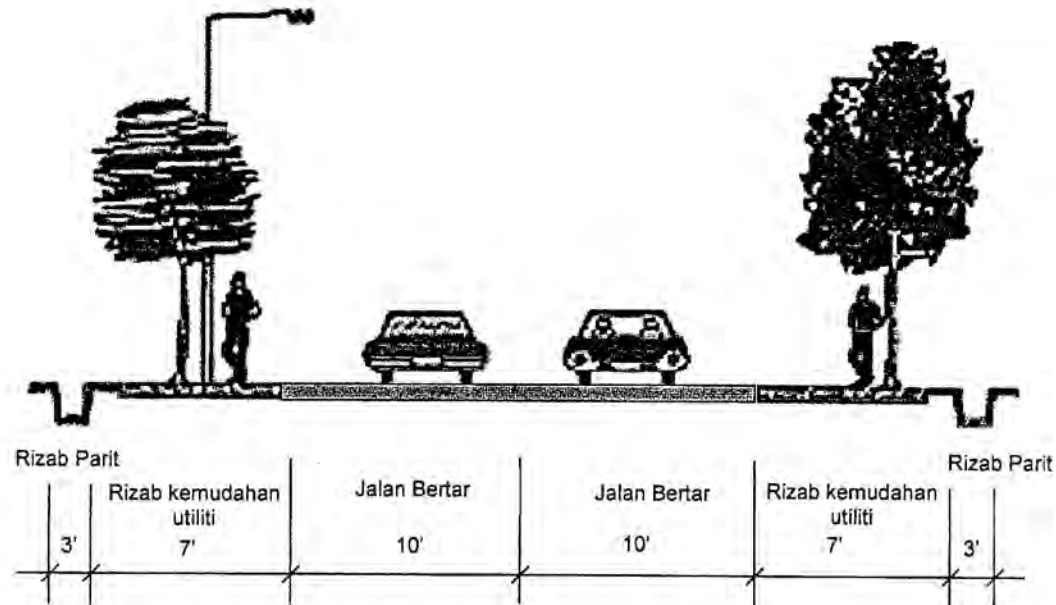


**Foto 6 : Foto Menunjukkan Jalan Sediada Yang Sempit Tidak Dapat Menyediakan Landskap Yang Sempurna Di Bahu Jalan.**

## 5.0 CADANGAN MENGATASI ISU DAN MASALAH RIZAB JALAN 30 KAKI DAN LORONG BELAKANG 15 KAKI SERTA 'CUL-DE-SAC'

### 5.1 Pembesaran Jalan Dalam Sediada Kepada Ukuran 40 Kaki

Perlu menyediakan atau membesarkan rizab jalan hadapan rumah sediada kepada ukuran 40 kaki. Ini akan membantu mengurangkan kesukaran yang dihadapi penduduk dalam menjalankan aktiviti seharian. Kenderaan akan bergerak lebih bebas dan keselamatan juga lebih terjamin.



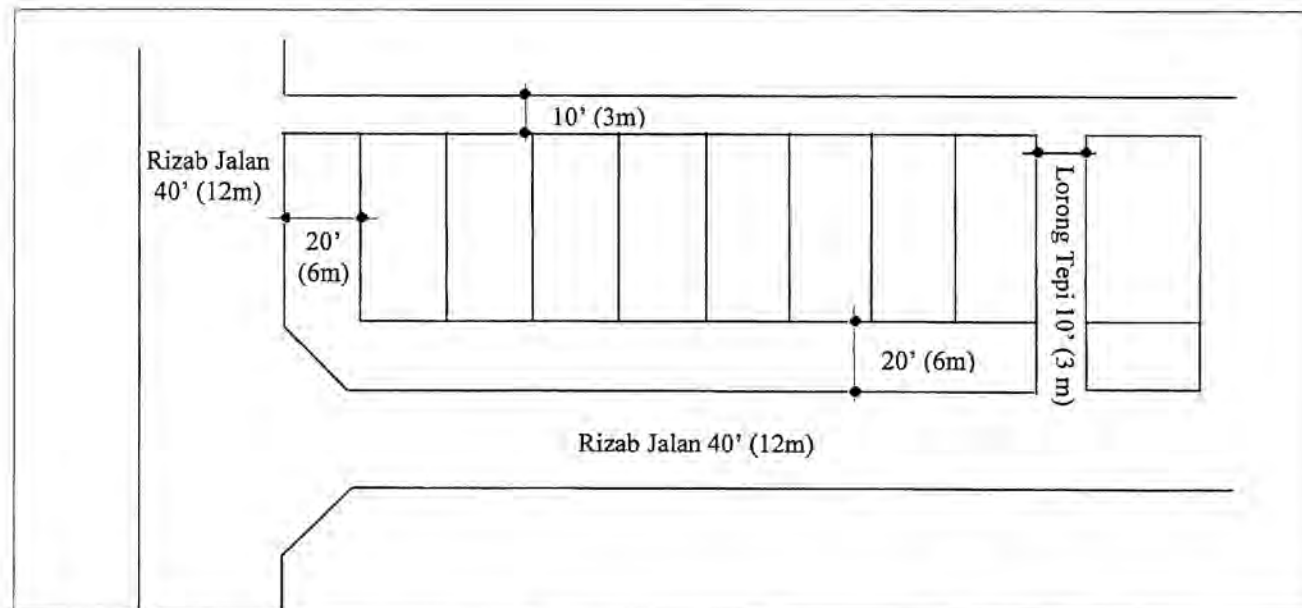
Rajah 5.1: Keratan Rentas Untuk Cadangan Rizab Jalan 40'



*Foto 7: Foto Menunjukkan Contoh Cadangan Rizab Jalan 40'*

## 5.2 Pengurangan Rizab Lorong Belakang Sediada Kepada Ukuran 10 kaki

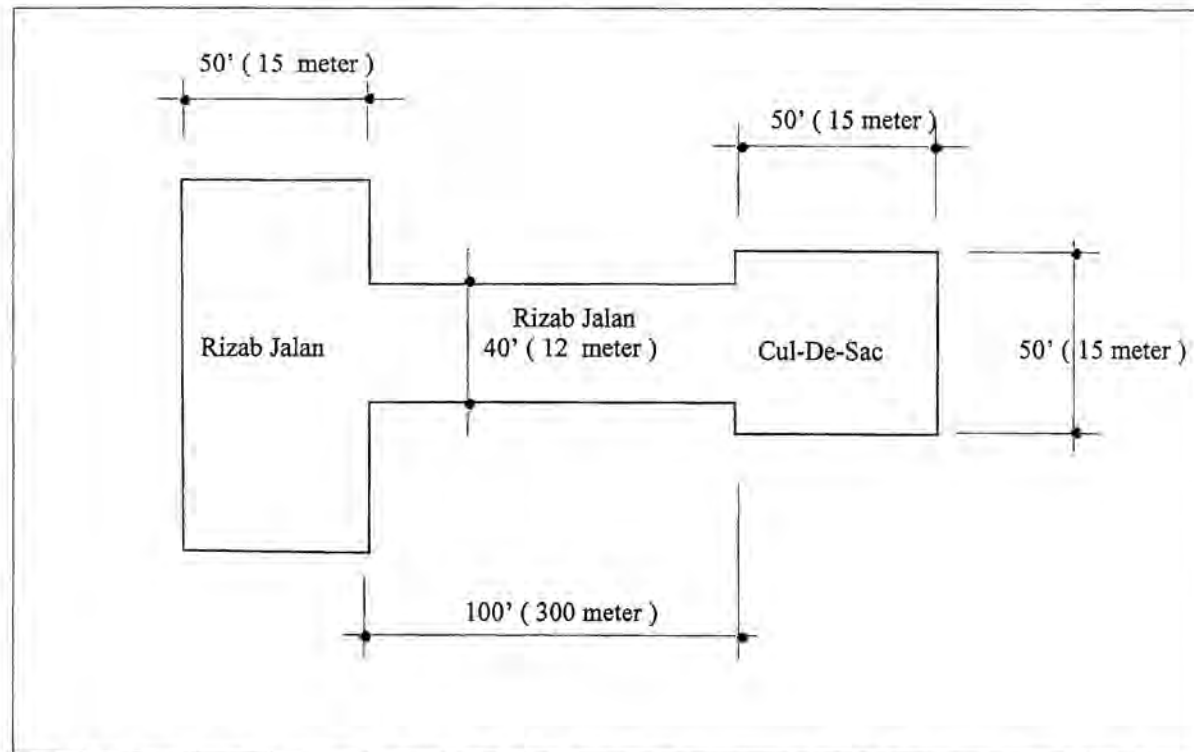
Meminda piawaian rizab lorong belakang dari 15 kaki kepada 10 kaki sebagai timbal balik dari peningkatan rizab jalan dalaman rumah kos rendah dan kos sederhana rendah. Kelebaran 10 kaki (9 meter) lorong belakang ini telah mematuhi keperluan minima Jabatan Bomba dan Penyelamat bagi tujuan menyelamatkan mangsa dan memadam kebakaran dari belakang bangunan. Pengurangan rizab lorong belakang ini juga secara tidak langsung tidak membebankan pihak pemaju.



Rajah 5.2 : Ukuran Minima Cadangan Rizab Lorong Belakang Bagi Perumahan Teres Kos Rendah Dan Sederhana Rendah.

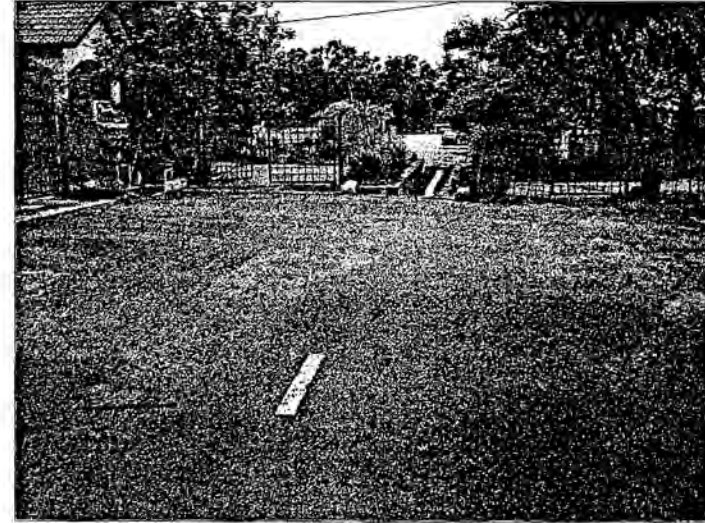
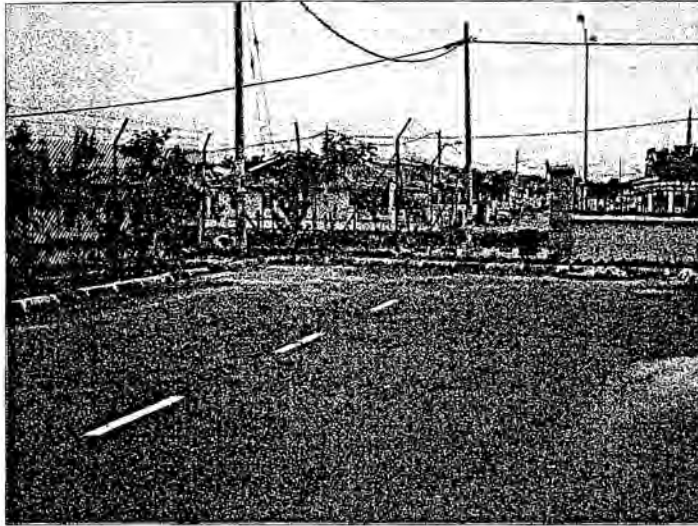
### 5.3 Penyediaan 'Cul-De-Sac'

Sekiranya terdapat jalan buntu atau jalan mati pihak pemaju perlu menyediakan 'Cul-de-Sac' dengan ukuran 50' x 50' bertujuan untuk memudahkan kenderaan membuat pusingan terutamanya bagi Jabatan Bomba dan sebagainya yang membuat kerja-kerja penyelenggaraan yang menggunakan kenderaan besar. Selain itu penyediaan 'Cul-De-Sac' ini adalah untuk menjamin keselamatan dari berlakunya kemalangan yang tidak diingini di kawasan tersebut.



Rajah 5.3: Ukuran Minima Cadangan 'Cul-De-Sac' Bagi Kawasan Rumah Teres Kos Rendah dan Sederhana Rendah





*Foto 8 : Foto Menunjukkan 'Cul-De-Sac' Sediada Berukuran minima 40'x40'( 12m x 12m )*



## **6.0 RUMUSAN**

Penyediaan Piawaian Perancangan adalah perlu bagi menitikberatkan cadangan pembangunan di sesuatu lokasi mematuhi penggunaan piawaian yang betul dan membantu kearah peningkatan kualiti hidup dan kesejahteraan.

Kajian Semula Piawaian Rizab Jalan bagi Rumah Teres Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah ini diharap dapat mengatasi masalah bagi pengguna jalan terutama penduduk di kawasan tersebut. Persekitaran hidup yang selesa, selamat serta menjaga kepentingan pengguna/penduduk tanpa mengira taraf ekonomi semata-mata.

Rizab jalan yang mencukupi adalah penting untuk menampung jumlah kenderaan serta pengguna-pengguna lain tetapi juga untuk keperluan masa hadapan. Kajian ini turut menitikberatkan penyediaan landskap supaya pembangunan yang teratur dan indah mencapai objektif sebenar Program Prinsip Perancangan dan Pembangunan Sejagat serta Bandar Selamat.

Disediakan Oleh:

**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA NEGERI JOHOR**

**JANUARI 2007**