

PROSES DAN PROSEDUR PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pemahaman Asas Peringkat Pembinaan
Perancangan Sehingga Siap



NOR EEDA HAJI ALI • NURAIN MOHD TALMIZI • WAN NORIZAN WAN ISMAIL
SUZANAH ABDULLAH • MOHAMMAD NAZRIN ZAINAL ABIDIN
MOHAMAD SHAHIN SHAHDAN • NORMILA AHMAD

ISI KANDUNGAN

<i>Senarai Rajah</i>	ix
<i>Senarai Jadual</i>	xi
<i>Prakata</i>	xiii
<i>Senarai Singkatan</i>	xv
<i>Pengenalan</i>	xvii

BAB 1: FASA INSEPSI

1

Pengenalan	1
Pihak yang Terlibat	2
Brif Pembangunan Projek	3
Kajian Kebolehlaksanaan	3
Kesimpulan	4

BAB 2: FASA KEBENARAN MERANCANG

5

Pengenalan	5
Pihak yang Terlibat	6
Pelan Akui	7
Pelan Susun Atur	9
Perkara Asas Sebelum Permulaan Pelan Susun Atur	9
Garis Panduan Penyediaan Pelan Susun Atur	10
Akta yang Dirujuk	10
Kandungan yang Diperlukan bagi Pelan Susun Atur	11

PRAKATA

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang, segala puji-pujian hanya kepada-Nya, Tuhan sekalian alam, selawat dan salam kepada baginda Rasulullah SAW serta kepada keluarga dan sahabat baginda.

Alhamdulillah, buku hasil penulisan bersama pensyarah-pensyarah Jabatan Pengajian Alam Bina dan Teknologi, Kolej Pengajian Alam Bina, Universiti Teknologi MARA Cawangan Perak, Kampus Seri Iskandar terhasil juga. Buku ini adalah satu bentuk sumbangan bagi membantu pelajar khususnya dari Jabatan Pengajian Alam Bina dan Teknologi, Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Kulliyyah Seni Bina dan Reka bentuk Alam Sekitar, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Jabatan Kejuruteraan Awam serta Fakulti Alam Bina yang berminat untuk mengetahui secara ringkas aspek amalan dalam proses permohonan pembangunan perumahan.

Proses permohonan pembangunan perumahan saling berkait rapat dengan kerjaya juruukur tanah, perancang bandar, arkitek, arkitek landskap, jurutera, juruukur bahan, juruukur bangunan, teknologi bangunan dan perunding pengurusan projek. Tujuan buku ini dihasilkan adalah untuk memberi panduan dan kefahaman yang jelas dan menyeluruh kepada pelajar berkaitan kerjaya, skop dan bidang tugas ahli profesional yang berkenaan. Buku ini juga dapat memberi pemahaman tentang perkaitan antara satu bidang dengan bidang tugas yang lain.

Buku yang mempunyai enam (6) fasa ini dimulakan dengan fasa satu yang menerangkan tentang Insepsi, diikuti pula dengan penerangan tentang Fasa Kebenaran Merancang Pelan Susun Atur, Fasa Reka Bentuk

BAB 1

FASA INSEPSI

Suzana Abdullah

PENGENALAN

Penyediaan pembangunan perumahan penting dalam merangsang kemajuan dan perkembangan lokasi bagi sesuatu kawasan. Secara amnya, dasar pembangunan perumahan perlu tertumpu kepada pelbagai aspek keperluan perumahan supaya keseimbangan dalam pengurusan pembangunan sesuatu projek dapat dikekalkan. Pengurusan pembangunan perlulah sentiasa proaktif dan produktif agar dapat memberi manfaat dan kebaikan kepada pembangunan ekonomi negara.

Penglibatan pelbagai pihak adalah sangat signifikan dalam memastikan pembangunan projek perumahan dilaksanakan dengan cekap. Sistem tadbir urus dalam projek pembangunan perumahan memainkan peranan penting yang melibatkan kepakaran dan pengetahuan secara khusus dalam bidang kewangan projek pembinaan, reka bentuk, penilaian, pengukuran dan aspek lain yang berkaitan.

Bagi projek pembinaan perumahan, permintaan dan kehendak masyarakat perlu diutamakan selari dengan perubahan masa, selain perlu dilaksanakan secara profesional. Dalam hal ini, pemaju bertanggungjawab dalam merancang sesuatu pembinaan perumahan. Pemaju akan melaksanakan beberapa proses untuk memajukan sesuatu projek perumahan.

Terdapat tiga (3) cara yang biasanya digunakan oleh pemaju untuk melaksanakan projek perumahan; memajukan tanah milik mereka sendiri, memajukan tanah secara usaha sama dengan tuan tanah dan memajukan

Proses dan Prosedur Pembangunan Perumahan telah dihasilkan oleh penulis dalam dunia pendidikan yang terdiri daripada Nor Eeda Haji Ali, Nurain Mohd Talmizi, Wan Norizan Wan Ismail, Suzanah Abdullah, Mohammad Nazrin Zainal Abidin, Mohamad Shahin Shahdan dan Normila Ahmad. Kesemua tenaga pengajar ini mempunyai pengalaman dalam bidang projek pembangunan perumahan di syarikat pakar runding atau pemaju sebelum menceburi bidang akademik. Buku ini merupakan edisi pertama yang mempunyai enam bab dan dikupas secara ringkas; Fasa Insepsi, Fasa Kebenaran Merancang, Fasa Reka Bentuk Pembangunan, Fasa Dokumentasi Pembangunan, Fasa Pelaksanaan dan Pengurusan Kontrak dan Fasa Penyelesaian Akhir.

Penulisan ini turut memberi pendedahan tentang perancangan, penjadualan dan pengawalan secara menyeluruh sebelum sesuatu projek dimulakan bagi memastikan projek tersebut dapat disiapkan pada masa yang ditetapkan, berjalan lancar, dilaksanakan secara sempurna dan memenuhi keperluan pihak berkepentingan. Kebanyakan projek pembangunan di Malaysia melibatkan tujuh pihak berkepentingan yang utama; pemilik, pihak perunding, pembina, pembekal, tenaga kerja, pembiaya kewangan dan pihak berkuasa yang meluluskan sesebuah projek. Melalui penerangan secara ringkas peranan setiap pihak melalui setiap fasa, para pelajar dapat memahami proses pembangunan perumahan bagi memastikan projek yang dirancang dapat dilaksanakan sebaik mungkin. Seterusnya penulis akan mengupas secara terperinci bagi setiap fasa pada edisi seterusnya.

Penerbitan ini terhasil melalui kajian dan temu bual daripada pihak berkepentingan dan disampaikan dengan cara mudah difahami berserta penerangan jelas. Justeru naskhah ini sesuai dijadikan bahan rujukan oleh para pendidik, pelajar kursus pendidikan Kolej Pengajian Alam Bina, pemaju dan pihak pengguna yang berkenaan.