



PLANMalaysia

Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

GARIS PANDUAN PERANCANGAN

PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAampur MENEGAK (*VERTICAL*) DI ZON KOMERSIAL





PLANMalaysia
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

2019

Cetakan 2019

© Hakcipta

PLANMalaysia

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

Hakcipta Terpelihara

Mana-mana bahagian dalam garis panduan perancangan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis daripada penerbit.

Diterbitkan di Malaysia

oleh

PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

Tel : 03-8091 0000 Faks : 03-8091 0455

Pemberitahuan

Garis panduan perancangan ini telah dibentang dan diluluskan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Pembangunan (JPP) PLANMalaysia Bil. 4/2018 pada 6 Disember 2018.

Garis panduan perancangan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada, khususnya Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Akta Pengangkutan Jalan 1985 (Akta 333) dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan umum dan garis panduan khusus 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. Ia juga perlu merujuk kepada dasar-dasar, pekeliling, arahan dan piawaian-piawaian yang digubal dan dikuatkuasakan oleh pihak-pihak berkuasa berpandukan kepada skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang, serta garis panduan-garis panduan perancangan lain yang digubal oleh PLANMalaysia.

ISI KANDUNGAN		MUKA SURAT
1.0	TUJUAN	1
2.0	LATAR BELAKANG	1
3.0	SKOP GARIS PANDUAN	1
4.0	DEFINISI	2
5.0	KEPENTINGAN DAN KEBAIKAN PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR	2
6.0	PERUNTUKAN PERUNDANGAN DAN DASAR	3
7.0	PRINSIP PERANCANGAN	3
8.0	GARIS PANDUAN UMUM	4
	8.1 Zon Perancangan Guna Tanah dan Kelas Guna Tanah	4
	8.2 Status Tanah	4
	8.3 Kriteria Penentuan Lokasi	4
	8.4 Reka bentuk Pembangunan	4
	8.5 Penggunaan dan Aktiviti Yang Dibenarkan	7
	8.6 Tajuk Permohonan Kebenaran Merancang	7
9.0	GARIS PANDUAN KHUSUS	7
	9.1 Intensiti Pembangunan	7
	9.2 Saiz Tapak Pembangunan	7
	9.3 Keluasan Ruang Lantai	7
	9.4 Anjakan Bangunan	7
	9.5 Laluan Keluar Masuk	7
	9.6 Akses ke Unit Kediaman dan Kegunaan Lain	8
	9.7 Penyediaan Kemudahan Masyarakat	8
	9.8 Penyediaan Kawasan Lapang	15
	9.9 Penyediaan ' <i>Perimeter Planting</i> '	15
	9.10 Penyediaan Tempat Letak Kenderaan	15
	9.11 Kadar Percukaian	15
	9.12 Caj Utiliti	15
	9.13 Penyediaan Rumah Mampu Milik dan Kos Rendah	15
10.0	PENUTUP	16

SENARAI FOTO

		MUKA SURAT
Foto 1	Contoh pembangunan penggunaan bercampur menegak (<i>vertical</i>).	8

SENARAI RAJAH

		MUKA SURAT
Rajah 1	Contoh ilustrasi penggunaan bangunan yang saling melengkapi antara satu sama lain.	2
Rajah 2	Penyediaan dalam petak bangunan/sebahagian lot pembangunan.	8
Rajah 3	Contoh penyediaan kemudahan dalam pembangunan penggunaan bercampur.	9
Rajah 4	Penyediaan di lot berasingan (mematuhi masa perjalanan optimum ke kemudahan masyarakat).	9
Rajah 5	Masa perjalanan optimum ke kemudahan masyarakat.	10

SENARAI LAMPIRAN

		MUKA SURAT
Lampiran 1	Pembangunan Penggunaan Bercampur di dalam Kelas Kegunaan Tanah Rancangan Tempatan	i
Lampiran 2	Keperluan Penyediaan Tempat Letak Kenderaan di Pembangunan Penggunaan Bercampur	ii

SINGKATAN NAMA

PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PTG	Pejabat Tanah dan Galian
BPK	Blok Perancangan Kecil
RT	Rancangan Tempatan
TOD	<i>Transit Oriented Development</i>
OKU	Orang Kurang Upaya
TLK	Tempat Letak Kenderaan
SOHO	<i>Small Office Home Office</i>
SOFO	<i>Small Office Flexible Office</i>
SOVO	<i>Small Office Virtual Office</i>
KPM	Kementerian Pendidikan Malaysia
KKM	Kementerian Kesihatan Malaysia
PDRM	Polis Diraja Malaysia
KDN	Kementerian Dalam Negeri
GPP	Garis Panduan Perancangan

1.0 TUJUAN

Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*) di Zon Komersial disediakan sebagai panduan untuk penyediaan kediaman kekal di zon komersial, melalui **pembangunan penggunaan bercampur menegak (*vertical*)** yang terdiri daripada gabungan komponen perumahan, komersial dan kemudahan di dalam suatu plot tanah.

Garis panduan perancangan ini digubal bagi membantu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) dan agensi teknikal di dalam merancang dan mengawal pembangunan penggunaan bercampur menegak (*vertical*) di zon komersial di peringkat penyediaan rancangan pemajuan dan memproses permohonan kebenaran merancang. Ia juga bertujuan untuk memandu dan memudahcara pihak pemaju di dalam mereka bentuk susun atur serta menyediakan kemudahan dan infrastruktur bagi tujuan pembangunan ini.

2.0 LATAR BELAKANG

Di Malaysia, konsep pembangunan bercampur semakin mendapat sambutan daripada pemaju hartanah. Pengezonan *single use* di dalam rancangan tempatan sememangnya membenarkan konsep pembangunan bercampur mendatar (*horizontal*) melalui kawalan kelas guna tanah. Contohnya, zon guna tanah perumahan yang membenarkan guna tanah komersial sebanyak 20% dan zon guna tanah komersial yang membenarkan 30% perumahan di mana pengezonan dibuat mengikut blok perancangan kecil (BPK).

Pada masa kini, pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dijual sebagai unit strata individu bagi kegunaan kediaman kekal semakin banyak dilaksanakan. **Pangsapuri perkhidmatan adalah kegunaan komersial** yang dilengkapi dengan ameniti bagi tujuan sewaan jangka masa pendek atau panjang,

melibatkan penyediaan perkhidmatan bilik (*housekeeping*) sebagaimana operasi hotel. Pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dijual sebagai unit kediaman kekal telah menimbulkan beberapa isu seperti berikut;

- i. Dasar dan pelaksanaan yang berbeza di peringkat negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- ii. Pembangunan pangsapuri perkhidmatan tidak tertakluk kepada syarat yang dikenakan kepada pembangunan perumahan;
- iii. Ketidaksedaran pembeli berkaitan kos tinggi yang perlu dibiayai untuk mendiami dan membayar tarif komersial bagi pangsapuri perkhidmatan (unit komersial);
- iv. Ketidacukupan kemudahan awam;
- v. Harga jualan yang tinggi dan tidak mampu milik; dan
- vi. Kewujudan stok tidak terjual (lebih penawaran) yang tinggi.

Bagi mengatasi isu - isu pangsapuri perkhidmatan serta keperluan mewujudkan persekitaran bandar yang berdaya huni, garis panduan ini disediakan untuk memastikan perancangan dan pembangunan perumahan dapat dibuat secara bersepadu (penggunaan bercampur) di dalam kawasan pusat bandar yang dizonkan untuk tujuan komersial tanpa mengabaikan keperluan penyediaan kemudahan awam yang boleh disediakan secara bercampur di dalam suatu bangunan.

3.0 SKOP GARIS PANDUAN

Garis panduan perancangan ini hanya memberi fokus kepada panduan dan piawai pembangunan penggunaan bercampur secara menegak, iaitu pembangunan di dalam sebuah bangunan atau bangunan - bangunan yang kesemuanya didirikan di atas satu plot tanah. Pembangunan bercampur secara mendatar atau di atas satu zon hendaklah merujuk kepada kelas kegunaan tanah di dalam rancangan tempatan (RT). Komponen - komponen pembangunan penggunaan bercampur hendaklah terdiri daripada campuran perumahan, komersial dan kemudahan.

4.0 DEFINISI

Pembangunan penggunaan bercampur menegak (*vertical*) adalah pembangunan yang membenarkan **lebih dari satu penggunaan di dalam sebuah bangunan atau bangunan - bangunan** yang kesemuanya didirikan di atas **satu plot tanah di zon komersial** yang lazimnya merupakan pembangunan berstrata. **Jenis penggunaan bercampur hendaklah saling menyokong** di antara satu sama lain dan terdiri daripada **penggunaan bercampur kediaman, komersial dan kemudahan awam**.

5.0 KEPENTINGAN DAN KEBAIKAN PEMBANGUNAN PENGGUNAAN BERCAMPUR

i. Pembangunan yang saling melengkapi

Pembangunan penggunaan bercampur dapat memastikan "*livability*" kawasan pusat bandar sepanjang waktu dengan menggalakkan aktiviti bekerja, kediaman dan riadah (*work, live and play*) di pusat bandar. Konsep pembangunan ini juga dapat menggalakkan pembangunan ekonomi di peringkat tempatan dengan mewujudkan pasaran sedia ada bagi penggunaan yang dirancang. Contohnya kediaman menyediakan pasaran tempatan yang pasti bagi menyokong aktiviti komersial yang dicadangkan.

ii. Mengurangkan jarak perjalanan aktiviti harian

Perletakan kawasan perumahan, pejabat, komersial, kemudahan dan aktiviti riadah yang berdekatan antara satu sama lain dapat mengurangkan waktu perjalanan penduduk ke tempat bekerja, membeli-belah, mendapatkan perkhidmatan kemudahan dan beriadah yang secara langsung mengurangkan kos perjalanan.

iii. Meningkatkan kualiti kehidupan

Perancangan penggunaan bercampur yang menempatkan pelbagai penggunaan berdekatan antara satu sama lain akan menggalakkan aktiviti berjalan kaki, berbasikal dan penggunaan pengangkutan awam. Ini dapat menggalakkan gaya hidup sihat di kalangan penduduk di samping mengurangkan kesesakan lalu lintas di kawasan bandar.

iv. Pembangunan Mampan

Pembangunan penggunaan bercampur yang menyokong konsep pembangunan padat (*Compact Development, Smart Growth dan New Urbanism*) dapat mengurangkan *carbon footprint* dan menggalakkan penggunaan tenaga secara efisien. Tahap kemudahsampaian yang tinggi ke tempat bekerja, membeli - belah dan beriadah dapat mengurangkan penggunaan kenderaan persendirian.

v. Meminima Risiko Pelaburan

Pembangunan penggunaan bercampur dapat mengurangkan risiko pelaburan pemaju melalui kaedah "*diversification*". Persaingan di antara jenis penggunaan yang sama dapat diminimalkan. Sebaliknya, ia dapat menyediakan pasaran dan permintaan sedia ada kepada aktiviti komersial yang dicadangkan.



Rajah 1 :

Contoh ilustrasi penggunaan bangunan yang saling melengkapi antara satu sama lain.

6.0 PERUNTUKAN PERUNDANGAN DAN DASAR

Garis panduan ini digubal berpandukan peruntukan perundangan dan dasar-dasar utama seperti berikut:

- i. Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56];
- ii. Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318];
- iii. Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757];
- iv. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172];
- v. Rancangan Malaysia Lima Tahun;
- vi. Rancangan Fizikal Negara;
- vii. Dasar Perbandaran Negara; dan
- viii. Perundangan dan dasar lain yang berkaitan.

7.0 PRINSIP PERANCANGAN

i. Kepelbagaian Penggunaan

Penggunaan yang pelbagai dalam sebuah bangunan atau bangunan-bangunan yang kesemuanya didirikan di atas satu plot tanah dapat menyediakan persekitaran yang kondusif untuk didiami, bekerja, beriadah dan membeli - belah. Pelaksanaan konsep ini dapat mengurangkan keperluan untuk bergerak dari satu tempat ke satu tempat yang lain dan meminimalkan kebergantungan kepada kenderaan bermotor.

ii. Keserasian Penggunaan

Penggunaan bercampur yang bersesuaian dan menyokong antara satu sama lain diintegrasikan dengan justifikasi kehendak dan keperluan pembangunan. Contohnya bangunan berbilang tingkat dengan penggunaan bercampur melibatkan kegunaan kediaman di aras atas dengan kemudahan dan aktiviti komersial runcit di aras bawah. Pengenalpastian jenis penggunaan yang serasi memastikan persekitaran yang kondusif untuk masyarakat.

iii. Integrasi dan Ketersambungan dengan Pembangunan Sekitar dan Kemudahsampaian

Pembangunan penggunaan bercampur perlu diselaras dan diintegrasikan dengan reka bentuk pembangunan sekitar. Ia perlu diutamakan di lokasi dengan tahap kemudahsampaian yang optima seperti di dalam kawasan pembangunan berorientasikan transit (*TOD*) dan mempunyai akses terus dari jalan utama. Ia juga perlu dibangunkan dengan perancangan sistem ketersambungan yang baik untuk memastikan akses yang maksima serta dilengkapi dengan kemudahan ruang pejalan kaki dan basikal.

iv. Berdaya Huni

Perancangan pembangunan penggunaan bercampur yang merangkumi penggunaan kediaman kekal perlu memastikan komponen kemudahan disediakan dengan mencukupi mengikut tadahan penduduk di kawasan pembangunan, serta disediakan dalam lingkungan jarak dan masa perjalanan yang optima.

v. Pembangunan Inklusif

Pembangunan penggunaan bercampur perlu menerapkan reka bentuk universal yang mengambil kira keperluan pelbagai golongan dan kumpulan umur seperti golongan Orang Kurang Upaya (OKU), warga emas dan kanak-kanak.

vi. Perancangan ruang yang selesa dan meningkatkan interaksi

Pembangunan penggunaan bercampur perlu mengutamakan perancangan susun atur, reka bentuk bangunan dan ruang dalaman yang mengambil kira aspek keselesaan serta menggalakkan interaksi penduduk. Reka bentuk perlu bersesuaian dengan persekitaran dan budaya setempat.

8.0 GARIS PANDUAN UMUM

8.1 Zon Perancangan Guna Tanah dan Kelas Kegunaan Tanah

- a. Zon khusus untuk pembangunan penggunaan bercampur **tidak perlu** diwujudkan di dalam Rancangan Tempatan (RT).
- b. Zon komersial yang **dibenarkan** untuk pembangunan penggunaan bercampur menegak hendaklah dikenal pasti di dalam RT. Pembangunan penggunaan bercampur hendaklah dinyatakan sebagai aktiviti yang dibenarkan dengan syarat dalam kelas kegunaan tanah zon komersial yang berkenaan di dalam RT.
- c. Contoh kelas kegunaan tanah bagi pembangunan penggunaan bercampur adalah seperti yang ditunjukkan di **Lampiran 1**.

8.2 Status Tanah

Pembangunan penggunaan bercampur hendaklah dijalankan di lot - lot tanah dengan kategori dan syarat nyata tanah seperti berikut:

- a. Kategori Tanah : Bangunan
- b. Syarat Nyata Tanah : Pembangunan Bercampur

8.3 Kriteria Penentuan Lokasi

- a. Pembangunan penggunaan bercampur menegak (*vertical*) hanya dibenarkan di zon komersial (di dalam RT) di lokasi-lokasi seperti berikut:
 - i. Kawasan *Transit Oriented Development TOD* (kawasan lingkungan perlu ditentukan di dalam RT);
 - ii. Kawasan pusat bandar (mengikut penetapan di dalam RT);
 - iii. Kawasan pembangunan semula bandar (*Urban Regeneration*); dan

- iv. Kawasan khas yang dikenal pasti oleh PBN.


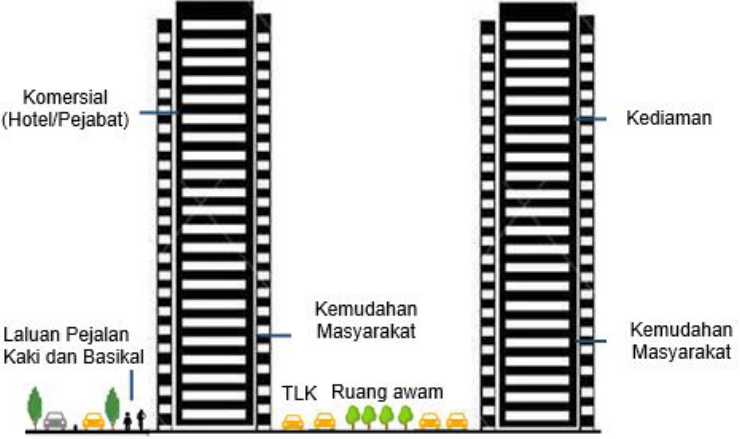
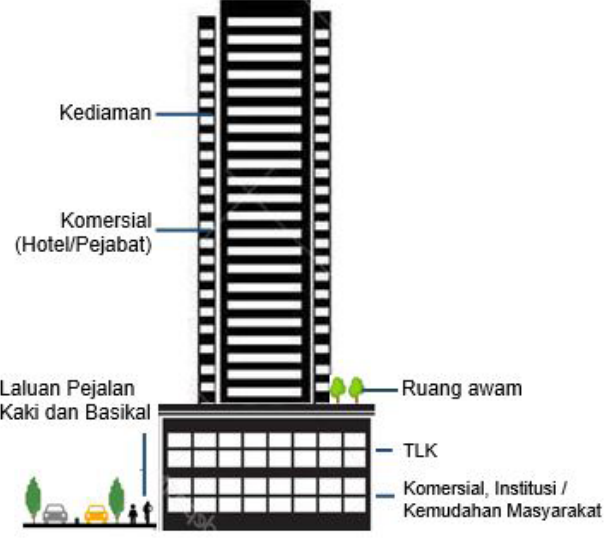
- b. Pembangunan penggunaan bercampur hanya dibenarkan di lokasi - lokasi di atas dengan syarat tapak kemudahan masyarakat yang perlu disediakan dapat disediakan sama ada di dalam bangunan, plot pembangunan atau di tapak - tapak lain dalam lingkungan masa perjalanan yang optima ke kemudahan masyarakat tersebut mengikut garis panduan khusus di perenggan 9.7.

8.4 Reka Bentuk Pembangunan

Pembangunan penggunaan bercampur menegak (*vertical*) boleh dirancang dan direka bentuk dalam keadaan seperti berikut :-

- a. Sebuah bangunan di atas satu lot tanah.
- b. Bangunan - bangunan yang dibina di atas satu lot tanah.
- c. Bangunan atau bangunan - bangunan yang bersambung di atas satu lot tanah seperti:-
 - i. Sebuah bangunan di atas podium di atas satu lot tanah;
 - ii. Bangunan - bangunan di atas podium di atas satu lot tanah;
 - iii. Bangunan - bangunan yang bersambung melalui '*basement*'; dan
 - iv. Bangunan - bangunan yang bersambung melalui struktur penghubung, podium dan '*basement*'.

Jadual 1: Jenis Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak

Jenis	Contoh Ilustrasi
i. Sebuah bangunan di atas satu lot tanah	 <p>Kediaman</p> <p>Komersial (Hotel/Pejabat)</p> <p>Komersial, Institusi / Kemudahan Masyarakat</p> <p>TLK Ruang awam</p> <p>Laluan Pejalan Kaki dan Basikal</p>
ii. Bangunan - bangunan yang dibina di atas satu lot tanah	 <p>Komersial (Hotel/Pejabat)</p> <p>Kediaman</p> <p>Kemudahan Masyarakat</p> <p>Kemudahan Masyarakat</p> <p>TLK Ruang awam</p> <p>Laluan Pejalan Kaki dan Basikal</p>
iii(a). Sebuah bangunan di atas podium di atas satu lot tanah	 <p>Kediaman</p> <p>Komersial (Hotel/Pejabat)</p> <p>Ruang awam</p> <p>TLK</p> <p>Komersial, Institusi / Kemudahan Masyarakat</p> <p>Laluan Pejalan Kaki dan Basikal</p>

<p>iii(b). Bangunan - bangunan di atas podium di atas satu lot tanah</p>	
<p>iii(c). Bangunan - bangunan yang bersambung melalui <i>basement</i></p>	
<p>iii(d). Bangunan - bangunan yang bersambung melalui struktur penghubung, podium, dan <i>basement</i></p>	

8.5 Penggunaan dan Aktiviti yang Dibenarkan

Antara jenis penggunaan dan aktiviti yang sesuai untuk dibangunkan secara bersepadu dalam suatu pembangunan bercampur adalah:

a. Kediaman

- Perumahan Kekal Strata

b. Komersial

- *Small Office Home Office (SOHO)*,
Small Office Flexible Office (SOFO),
Small Office Virtual Office (SOVO)
- Perkedaian
- Pusat beli-belah/*Hypermarket*
- Pusat Hiburan
- Kemudahan Penginapan/Hotel
- Pangsapuri Perkhidmatan
- Restoran
- Pejabat
- Institusi Swasta (Klinik, TADIKA, TASKA)
- Pusat Kewangan

c. Institusi dan Kemudahan Masyarakat

- Kemudahan Pendidikan
- Kemudahan Kesihatan
- Kemudahan Keselamatan
- Kemudahan Bomba dan Penyelamat
- Tempat Ibadat
- Pusat Komuniti

d. Kawasan Lapang

- Kawasan Rekreasi
- Taman Permainan

8.6 Tajuk Permohonan Kebenaran Merancang

Permohonan kebenaran merancang bagi projek pembangunan bersepadu yang melibatkan kediaman kekal dalam guna tanah komersial hendaklah disebut sebagai pembangunan bercampur dan komponen - komponen pembangunan hendaklah dinyatakan secara terperinci dalam tajuk permohonan. Permohonan kebenaran merancang bagi **projek pembangunan yang melibatkan**

kediaman kekal tidak boleh menggunakan terma "pangsapuri perkhidmatan".

9.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

9.1 Intensiti Pembangunan

Aspek Intensiti	Piawaian
Nisbah Plot	Sebagaimana yang ditetapkan dalam RT yang diwartakan.
Kawasan Liputan Bangunan (<i>Plinth Area</i>)	Maksimum 60% daripada keluasan bersih tapak bangunan.
Ketinggian Bangunan	Sebagaimana yang ditetapkan dalam RT yang diwartakan.

9.2 Saiz Tapak Pembangunan

Saiz minima tapak untuk pembangunan penggunaan bercampur adalah mengikut kesesuaian pembangunan, setelah mengambil kira keperluan yang mencukupi bagi penyediaan anjakan bangunan, kawasan '*plinth*', kawasan lapang, tempat letak kenderaan dan ketinggian bangunan.

9.3 Keluasan Ruang Lantai

Penetapan keluasan ruang lantai mengikut jenis penggunaan/unit di dalam pembangunan penggunaan bercampur adalah tertakluk kepada Dasar Kerajaan Negeri dan komposisi demografi setempat.

9.4 Anjakan Bangunan

Anjakan Bangunan	Kelebaran Anjakan
Anjakan hadapan	40 kaki
Anjakan tepi (sempadan bersama)	20 kaki
Anjakan belakang	20 kaki

9.5 Laluan dan Akses Keluar Masuk

Laluan keluar masuk yang berasingan perlu disediakan bagi kegunaan bangunan yang lain. Laluan keluar masuk tidak boleh menghadap terus ke jalan utama yang mempunyai rizab 20 meter (66') ke atas. Jalan susur (15 meter) hendaklah disediakan antara jalan utama dengan kawasan pembangunan penggunaan bercampur.

9.6 Akses Ke Unit Kediaman dan Kegunaan Lain

Akses (lif dan laluan khusus) mengikut kegunaan bangunan perlu disediakan secara berasingan, terutamanya bagi akses ke unit-unit kediaman bagi menjamin keselamatan dan keselesaan penghuni.

9.7 Penyediaan Kemudahan Masyarakat Awam

a. Keperluan Penyediaan

Kemudahan masyarakat adalah wajib disediakan bagi pembangunan penggunaan bercampur kerana ianya melibatkan kediaman kekal.

b. Tanggungjawab Penyediaan dan Penyelenggaraan

Pihak pemaju bertanggungjawab untuk menyedia, membina dan menyumbang tapak atau menyediakan ruang khusus untuk kemudahan awam yang disyaratkan ke atas pemajuannya. Pihak kerajaan bertanggungjawab untuk mengurus dan menyelenggara bangunan atau ruang yang dirizab atau dikhususkan untuk kemudahan awam tersebut.

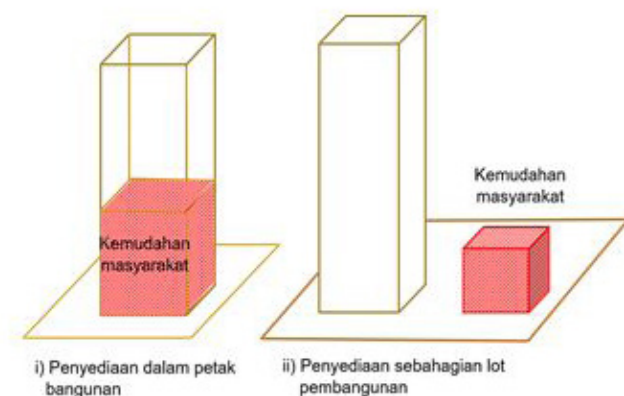
c. Kaedah Penyediaan

Kemudahan masyarakat di kawasan pembangunan penggunaan bercampur boleh disediakan melalui dua kaedah,

iaitu penyediaan dalam petak bangunan/lot pembangunan dan penyediaan di lot berasingan.

i. Penyediaan dalam Petak Bangunan/Sebahagian Lot Pembangunan

Bagi pembangunan yang mencapai tadahan penduduk yang ditetapkan untuk penyediaan suatu kemudahan masyarakat, kemudahan tersebut perlu disediakan oleh pemaju di dalam petak bangunan / sebahagian lot pembangunan.



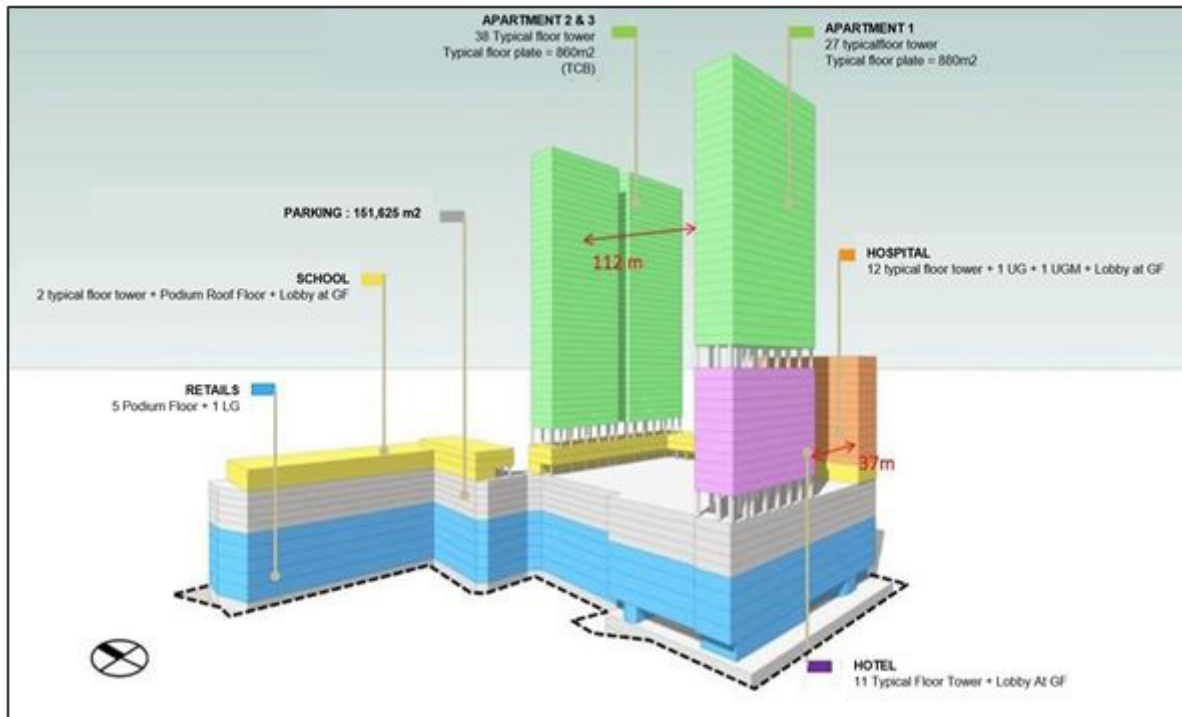
Rajah 2 :

Penyediaan dalam petak bangunan/sebahagian lot pembangunan.



Foto 1 :

Contoh pembangunan penggunaan bercampur menegak (vertical).



Sumber : <http://thestmoritzmakassar.blogspot.com/>

Rajah 3 : Contoh penyediaan kemudahan dalam pembangunan penggunaan bercampur.

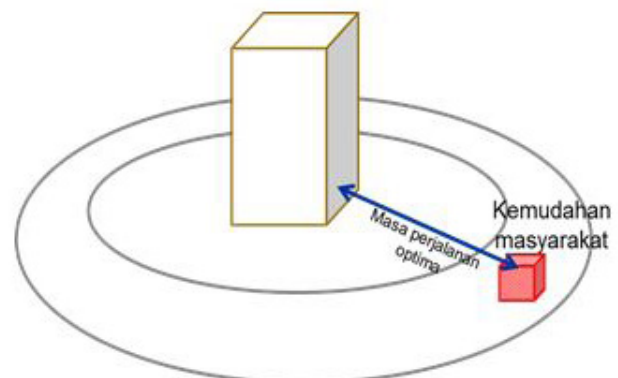
ii. Penyediaan di Lot Berasingan (mematuhi masa perjalanan optima ke kemudahan masyarakat)

Bagi pembangunan yang tidak mencapai tadahan penduduk yang ditetapkan untuk penyediaan suatu kemudahan masyarakat tetapi kemudahan tersebut perlu disediakan bagi gabungan beberapa skim pembangunan penggunaan bercampur dan perumahan yang berdekatan, PBT perlu mengenal pasti tapak penyediaan kemudahan masyarakat di mana lokasinya perlu dalam lingkungan masa perjalanan optimum. Penyediaannya boleh dilaksanakan melalui kaedah berikut:

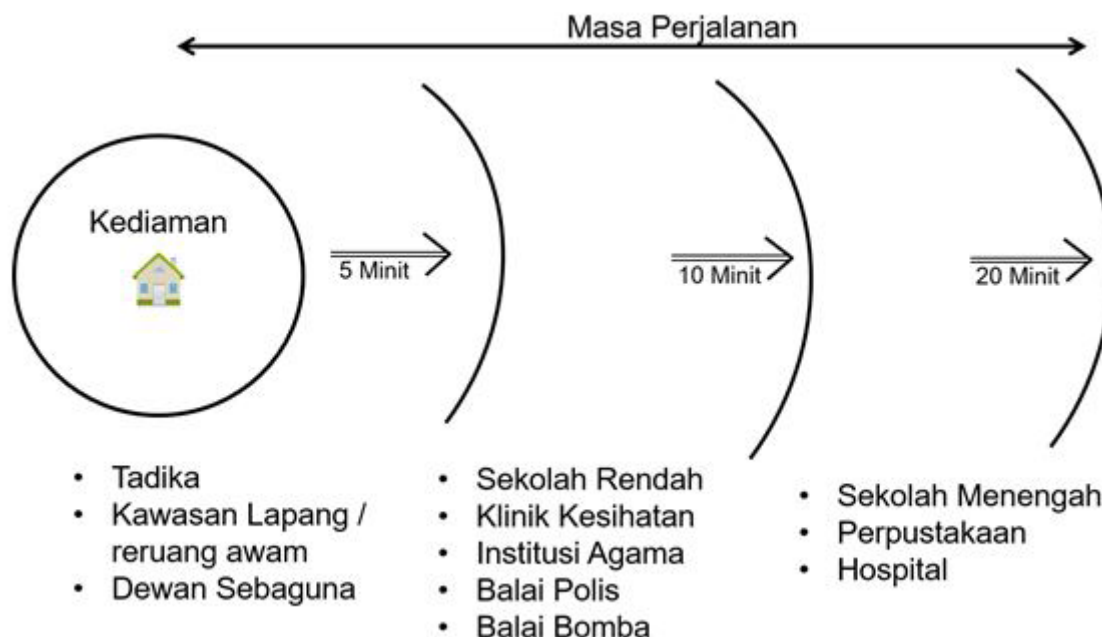
- Tawaran sumbangan kewangan/caruman penyediaan kemudahan masyarakat daripada pemaju kepada kerajaan bagi:
 - membina dan menyediakan kemudahan masyarakat di tapak yang baharu sama ada di atas tanah atau di dalam bangunan bersepadu yang mengintegrasikan pelbagai jenis kemudahan. Tapak/bangunan tersebut

perlu berada di dalam lingkungan masa perjalanan optima yang ditetapkan mengikut jenis kemudahan masyarakat.

- menaik taraf kemudahan sedia ada bagi menampung keperluan penduduk di pembangunan penggunaan bercampur (tertakluk kepada persetujuan daripada agensi penyedia kemudahan masyarakat).



Rajah 4 : Penyediaan di lot berasingan (mematuhi masa perjalanan optimum ke kemudahan masyarakat).



Rajah 5 : Masa perjalanan optimum ke kemudahan masyarakat.

d. Piawaian dan Lokasi Penyediaan

Piawaian perancangan kemudahan masyarakat di pembangunan penggunaan bercampur adalah seperti berikut:

Kemudahan Kesihatan

i. Hospital

Bil. Penduduk	>300,000
Bil. Katil	>600 katil
Keluasan Tapak	>20 ekar
Lokasi	Tapak Berasingan
Panduan Tambahan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hospital hendaklah boleh diakses secara terus dengan mudah dan tidak terhalang oleh aktiviti lain yang berada di bangunan yang sama. 2. Had ketinggian maksimum hospital ialah pada aras 30, dikira dari aras akses perkakasan bomba (cadangan bomba). 3. Penyediaan hospital adalah tertakluk kepada akta - akta, undang - undang kecil dan garis panduan berkaitan terkini yang diterimapakai oleh Kementerian Kesihatan, PBN dan PBT.

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2017

ii. Klinik Kesihatan

Jenis Klinik	I	II	III	IV	V	VI	VII
Bil. Penduduk	-	>50,000	30,000 - 50,000	20,000 - 30,000	10,000 - 20,000	5,000 - 10,000	<5,000
Kehadiran Pesakit Harian	>800	500 - 800	300 - 500	150 - 350	100 - 150	50 - 100	<50
Keluasan Tapak	-	2.0 ekar	2.0 ekar	2.0 ekar	1.5 ekar	1.5 ekar	0.5 ekar - 1.5 ekar
Keluasan petak	-	4000m ²	3,200m ²	2500m ²	1,600m ²	800m ²	250m ² - 500m ²
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> Petak bangunan / di atas sebahagian lot pembangunan Tapak berasingan 						
Panduan Tambahan	Penyediaan klinik kesihatan swasta adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta 1998 (Akta 586), akta lain, undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diterimapakai oleh Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM), PBN dan PBT.						

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2018

Kemudahan Pendidikan

i. TADIKA/TASKA

Bil. penduduk	1,000 orang
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> Petak bangunan Di atas sebahagian lot pembangunan
Keluasan ruang lantai di petak bangunan (minimum)	92m (986 kaki ²)
Keluasan tapak di atas tanah (minimum)	0.2 hektar (0.5 ekar)
Panduan tambahan	<ul style="list-style-type: none"> Had ketinggian maksimum TADIKA di bangunan bertingkat adalah bergantung kepada kegunaan dan reka bentuk bangunan. Bagi pembangunan penggunaan bercampur dengan akses berasingan, had ketinggian adalah sama mengikut kegunaan bahagian bangunan tersebut. Bagi pembangunan penggunaan bercampur dengan akses bersama, had ketinggian berdasarkan penggunaan dominan di aras 1. Perincian syarat perletakan dan penubuhan TADIKA seperti ditetapkan dalam garis panduan yang diterima pakai. Penubuhan TADIKA juga perlu mengambil kira peruntukan Akta Pendidikan 1996 (Akta 550), undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diguna pakai oleh Kementerian Pendidikan Malaysia (KPM), PBN dan PBT.

Sumber: Garis Panduan Perancangan dan Penubuhan TADIKA dan TASKA, 2017

ii. Sekolah Rendah dan Sekolah Menengah

	Sekolah Rendah	Sekolah Menengah
Bil. penduduk	3,000 – 7,000 orang	9,000 orang
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan
Keluasan ruang lantai di petak bangunan (minimum)	3,732m ² - 8,429m ² (40,170 kaki ² - 90,730 kaki ²)	6,738m ² - 10,884m ² (72,527 kaki ² - 11,7154 kaki ²)
Keluasan tapak di atas tanah (minimum)	2.43 hektar - 3.24 hektar (6 ekar - 8 ekar)	3.24 hektar - 4.86 hektar (8 ekar - 12 ekar)
Panduan tambahan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sekolah rendah dan menengah boleh disedia bersebelahan dan digalakkan berkongsi kemudahan asas seperti padang permainan, gelanggang sukan, perpustakaan, dewan serba guna, surau, taman dan kawasan rekreasi. 2. Sekolah rendah dan menengah yang diletak bersebelahan digalakkan tidak terletak lebih daripada 10 minit perjalanan dari kediaman, iaitu jarak yang tidak terlalu jauh untuk murid sekolah rendah berjalan. 3. Penyediaan sekolah rendah dan menengah adalah tertakluk kepada Akta Pendidikan 1996 (Akta 550), akta lain, undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diguna pakai oleh KPM, PBN dan PBT. 	

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2018

Kemudahan Keselamatan

i. Balai Polis

Jenis	Balai Polis	Pondok Polis
Bil. penduduk	10,000 orang - 15,000 orang	5,000 orang - 10,000 orang
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan
Keluasan ruang lantai di petak bangunan (minimum)	1,400 m ² (15,070 kaki ²)	485 m ² (5,220 kaki ²)
Keluasan tapak di atas tanah (minimum)	2 hektar - 4 hektar (5 ekar - 10 ekar)	0.8 hektar (2 ekar)
Panduan Tambahan	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan institusi polis perlu mengambil kira peruntukan akta, undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diguna pakai oleh Polis Diraja Malaysia (PDRM), Kementerian Dalam Negeri (KDN), PBN dan PBT. • Ia hendaklah terletak di jalan atau laluan utama untuk memudahkan akses orang awam dan kenderaan polis pada waktu kecemasan. 	

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2018

ii. Balai Bomba

Jenis	Balai Bomba Kategori C	Balai Bomba Kategori D
Bil. penduduk	< 50,000 orang	< 20,000 orang
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan
Keluasan ruang lantai di petak bangunan (minimum)	840 m ² (9,040 kaki ²)	250m ² – 350m ² (2,690 kaki ² - 3,770 kaki ²)
Keluasan tapak di atas tanah (minimum)	0.6 hektar - 1.2 hektar (1.5 ekar - 3.0 ekar)	0.2 hektar - 0.4 hektar (0.5 ekar - 1.0 ekar)
Panduan Tambahan	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan balai bomba perlu mengambil kira peruntukan dasar, akta, undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diguna pakai oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, PBN dan PBT. • Balai bomba hendaklah terletak di jalan atau laluan utama untuk memudahkan akses kenderaan bomba pada waktu kecemasan. 	

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2018

Kemudahan Komuniti

i. Dewan Serba Guna

Bil. Penduduk	10,000		
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan 		
Keluasan tapak/lantai	2 gelanggang badminton	<ul style="list-style-type: none"> • 3 gelanggang badminton atau; • 1 gelanggang bola keranjang 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 gelanggang badminton atau; • 2 gelanggang bola keranjang atau; • 1 gelanggang bola jaring atau; • 1 gelanggang futsal.
	960m ² (10,333 kaki ²)	1,620 m ² (17,438 kaki ²)	2,700 m ² (29,063 kaki ²)
Panduan Tambahan	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan dewan serba guna perlu mengambil kira peruntukan dasar, akta, undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diguna pakai oleh PBN dan PBT. 		

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2018

ii. Perpustakaan

Jenis	Perpusatakaan Awam Komuniti A	Perpustakaan Awam Komuniti B	Perpustakaan Awam Komuniti C
Bil. Penduduk	10,000 orang - 50,000 orang	7,000 orang - 10,000 orang	1,000 orang - 7,000 orang
Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak berasingan • Petak bangunan/di atas sebahagian lot pembangunan 		
Keluasan ruang lantai di petak bangunan (minimum)	1,394m ² (15,000 kaki ²)	139 m ² - 465m ² (1,500 kaki ² - 5,000 kaki ²)	112 m ² - 139m ² (1,200 kaki ² - 1,500 kaki ²)
Keluasan tapak di atas tanah (minimum)	0.4 hektar (1 ekar)	-	-
Panduan Tambahan	Penyediaan perpustakaan awam perlu mengambil kira peruntukan dasar, akta, undang - undang kecil dan garis panduan terkini yang diguna pakai oleh Jabatan Perpustakaan Negara Malaysia, PBN dan PBT.		

Sumber: Kajian Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak, 2018

Kemudahan Kebajikan

Syarat dan garis panduan penyediaan kemudahan kebajikan seperti pusat aktiviti warga emas dan pusat pemulihan dalam komuniti perlu merujuk kepada GPP Kemudahan Masyarakat terkini dan juga garis panduan lain yang disediakan oleh PLANMalaysia. Sebarang cadangan penyediaan kemudahan juga perlu merujuk ketetapan di dalam RT yang diwartakan di kawasan PBT berkaitan.

9.8 Penyediaan Kawasan Lapang

Penyediaan sekurang - kurangnya 10% kawasan lapang daripada keluasan cadangan pembangunan di mana:

- a. 7% kawasan lapang perlu disediakan dan dikekalkan sebagai kawasan lapang untuk kegunaan bersama :
 - i. sekurang-kurangnya 5% disediakan di aras tanah (*ground floor*); dan
 - ii. 2% boleh disediakan di dalam atau di atas bangunan.
- b. 3% boleh diambil kira daripada:
 - i. zon penampakan (kawasan hijau/landskap);
 - ii. Laluan pejalan kaki;
 - iii. Laluan basikal;
 - iv. *Perimeter planting*; dan
 - v. Kemudahan rekreasi seperti kolam renang dan gimnasium.

***Nota : Penyediaan kawasan lapang adalah tertakluk kepada GPP berkaitan tanah lapang yang telah diterima pakai.**

Penyediaan kawasan lapang di dalam kawasan pembangunan penggunaan bercampur perlu diasingkan mengikut kegunaan yang lain dan tidak perlu diserahkan kepada kerajaan. Ia dikategorikan sebagai harta bersama (*common property*) selaras dengan Akta Hakmilik Strata, 2015.

9.9 Penyediaan *Perimeter Planting*

- a. *Perimeter planting* perlu disediakan selebar 3.3 meter (10 kaki) di sekeliling kawasan pembangunan.
- b. Jarak *perimeter planting* boleh diambil kira bagi tujuan pengiraan anjakan bangunan.
- c. Keluasan kawasan *perimeter planting* boleh diambil kira sebagai sebahagian daripada keluasan kawasan lapang.

9.10 Penyediaan Tempat Letak Kenderaan

Garis panduan penyediaan tempat letak kenderaan (TLK) di pembangunan penggunaan bercampur adalah seperti yang ditunjukkan di **Lampiran 2**.

9.11 Kadar Percukaian

- a. Melalui penetapan jenis kegunaan petak sebagai syarat nyata kepada dokumen hakmilik strata, dengan penguatkuasaan Seksyen 4C Akta Hakmilik Strata 1985, **pengenaan kadar percukaian yang berlainan mengikut jenis kegunaan petak** dalam suatu bangunan boleh dilaksanakan.
- b. Kadar cukai tanah bagi kediaman di pembangunan penggunaan bercampur hendaklah kurang daripada kadar penggunaan komersial dan tidak kurang daripada kadar cukai tanah penggunaan kediaman sedia ada.
- c. Kadar cukai harta hendaklah diselaraskan dengan pelan bangunan yang telah diluluskan di peringkat PBT dan petak strata yang dikeluarkan oleh PTG Negeri.

9.12 Caj Utiliti

Kadar caj utiliti perlu ditetapkan berdasarkan jenis kegunaan petak yang ditetapkan di dalam syarat nyata dokumen hakmilik strata.

9.13 Penyediaan Rumah Mampu Milik dan Kos Rendah

Keperluan penyediaan rumah mampu milik dan rumah kos rendah adalah mengikut dasar semasa Kerajaan Negeri.

10.0 PENUTUP

Garis panduan perancangan ini telah menggariskan perkara asas seperti skop, dasar, prinsip perancangan, garis panduan umum dan garis panduan khusus yang perlu dipatuhi dalam perancangan dan pembangunan projek pembangunan penggunaan bercampur.

Adalah menjadi hasrat di peringkat jabatan agar aspek - aspek yang dicadangkan dalam garis panduan perancangan ini dapat dipatuhi dan memandu Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan pemaju di dalam merancang, mengawal dan memantau perancangan pembangunan penggunaan bercampur secara lebih berkesan.

Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*) di Zon Komersial

Lampiran 1 : Pembangunan Penggunaan Bercampur di dalam Kelas Kegunaan Tanah Rancangan Tempatan

KOLUM 1	KOLUM II	KOLUM III		KOLUM IV	KOLUM V
JENIS GUNA TANAH	AKTIVITI YANG DIBENARKAN	AKTIVITI YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT		AKTIVITI YANG TIDAK DIBENARKAN	LAIN-LAIN SYARAT
		AKTIVITI	SYARAT		
KOMERSIAL	KELAS A – KOMERSIAL A1 - Runcit A2 - Kompleks perniagaan A4 - Perkhidmatan A6 - Kemudahan penginapan A8 - Pendidikan swasta A10 - Stesen Minyak A11 - Tempat letak kenderaan swasta	KELAS A – KOMERSIAL A9 – Pembangunan Penggunaan Bercampur KELAS D – INSTITUSI AWAM D1 – Pendidikan D2 – Kesihatan D3 – Keagamaan D7 – Kemudahan Masyarakat D8 – Kegunaan Kerajaan KELAS E – PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR & UTILITI E4 – Jalan E5 – Infrastruktur dan Utiliti KELAS F - TANAH LAPANG DAN REKREASI F1 – Tanah Lapang 1. Kawasan Hijau 2. Lot Permainan 3. Padang Permainan 4. Padang Kejiranan 5. Taman Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> Dibenarkan dengan syarat tapak kemudahan masyarakat yang perlu disediakan dapat disediakan sama ada di dalam bangunan, lot pembangunan atau di tapak-tapak lain dalam lingkungan masa perjalanan yang optima ke kemudahan masyarakat tersebut mengikut garis panduan khusus yang ditetapkan dalam Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (<i>Vertical</i>) di Zon Komersial. Yang berkaitan dengan Kolum II Tertakluk kepada keperluan piawaian perancangan dan keperluan jabatan/agensi teknikal 	Semua Aktiviti Yang Tidak Tersenarai Dalam Kolum II, III	<ul style="list-style-type: none"> Semua pemajuan perlu mematuhi garis panduan dan piawaian yang diterima oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Lampiran 2 : Keperluan Penyediaan Tempat Letak Kenderaan di Pembangunan Penggunaan Bercampur

Bil.	Penggunaan	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	
		Keperluan TLK	Tempat Letak Motorsikal
A. Perumahan			
1.	Pangsapuri studio	- 1 petak/unit - Tambahan 10% petak untuk pelawat	10% daripada jumlah TLK
2.	Pangsapuri kos rendah	- 1 petak/unit - Tambahan 10% petak untuk pelawat	1 petak/2 unit
3.	Pangsapuri kos sederhana	- 1 petak/unit - Tambahan 10% petak untuk pelawat	20% daripada jumlah TLK
4.	Pangsapuri mewah	- 2 petak/unit - Tambahan 10% petak untuk pelawat	10% daripada jumlah TLK
B. Komersial			
1.	Premis perniagaan dan pejabat	1 petak/100m ² ruang lantai	1 motosikal/84m ² ruang lantai
2.	Perkhidmatan komersial (bank, institusi kewangan, pos, Telekom, TNB dan seumpamanya)	- 1 petak/1 kakitangan pengurusan - Tambahan 1 petak/4 kakitangan lain - Tambahan 1 petak/25m ² ruang lantai perniagaan	20% daripada jumlah TLK
3.	Kompleks perniagaan	- 1 petak/100m ² ruang lantai - 1 petak ruang memungkah /800m ² -1200m ² daripada ruang lantai kasar. - Tambahan 1 petak ruang memungkah bagi setiap 4645m ² berikutnya. Maksimum ruang memungkah disediakan ialah 6 petak. - 1 petak bas bagi setiap 425m ² ruang lantai bangunan kompleks perniagaan. - Tambahan minimum 3 ruang 'lay-by' bagi bas dan 10 ruang 'lay-by' bagi ruang hentian teksi untuk menurun atau mengambil penumpang.	1 motosikal/84m ² ruang lantai

Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*) di Zon Komersial

Bil.	Penggunaan	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	
		Keperluan TLK	Tempat Letak Motorsikal
4.	<i>Hypermarket</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta / 20m² ruang lantai. - Minimum 30 petak kereta bagi pekerja. - 1 petak kereta / 2 unit premis ruang niaga sokongan dengan bilangan minimum 15 petak. - 1 petak kereta / gerai dengan bilangan minimum 15 petak. - 1 petak ruang memunggah /800m²-1200m² daripada ruang lantai kasar. - Tambahan 1 petak ruang memunggah bagi setiap 4,645m² berikutnya. Maksimum ruang memunggah disediakan ialah 6 petak. - 1 petak bas bagi setiap 425m² ruang lantai bangunan pasar raya besar. - Tambahan 3 ruang '<i>lay-by</i>' bagi ruang hentian bas dan tambahan 10 ruang '<i>lay-by</i>' bagi ruang hentian teksi untuk menurun atau mengambil penumpang. 	10% tempat letak motosikal berbumbung dan berkunci dari jumlah keseluruhan TLK.
5.	Hotel mewah (>300 bilik)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/50m² ruang lantai bersih (ditolak 40% ruang servis/mekanikal). - 1 petak ruang memunggah / 100 bilik tetamu atau 1 petak ruang memunggah / 8000m² luas lantai kasar. Maksimum ruang memunggah disediakan ialah 4 petak. - 1 petak bas bagi setiap 425m² ruang lantai bangunan hotel atau 1 petak bas bagi setiap 200 unit bilik pengunjung - Tambahan 2 ruang '<i>lay-by</i>' bagi ruang hentian bas untuk menurun atau mengambil penumpang. - Tambahan minimum 3 ruang hentian teksi untuk menurun/ mengambil penumpang. 	-

**Garis Panduan Perancangan
Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*) di Zon Komersial**

Bil.	Penggunaan	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	
		Keperluan TLK	Tempat Letak Motorsikal
6.	Hotel (<300 bilik)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/50m² ruang lantai bersih (ditolak 35% ruang servis/mekanikal). - 1 petak bas bagi setiap 425m² ruang lantai bersih bangunan hotel atau 1 petak bas bagi setiap 100 bilik tetamu. - 1 petak ruang memunggah / 100 bilik tetamu atau 1 petak ruang memunggah / 8000m² luas lantai kasar. Maksimum ruang memunggah disediakan ialah 4 petak. - Tambahan minimum 1 ruang '<i>lay-by</i>' bagi ruang hentian bas untuk menurun atau mengambil penumpang. - Tambahan minimum 3 ruang hentian teksi untuk menurun/ mengambil penumpang. 	-
7.	Pangsapuri perkhidmatan	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/unit. - Tambahan 20% petak kereta untuk pengunjung - Tambahan 1 petak bas (3m x 12m)/40 unit pangsapuri. 	20% daripada jumlah TLK
8.	SOHO	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak/unit - Tambahan 10% petak untuk pelawat 	20% daripada jumlah TLK
9.	Kafetaria/Restoren/Bar	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/25m² ruang lantai. 	1 petak motosikal/50m ² ruang lantai
10.	Restoren makanan segera	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/20m² ruang lantai. 	Tambahan 1 petak motosikal/20m ² ruang lantai.
C.	Kemudahan Masyarakat		
1.	TADIKA/TASKA	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/2 kakitangan pengajar atau pentadbir. - Tambahan 20% petak kereta pelawat. - Tambahan minimum 5 petak kereta untuk mengambil/ menurunkan penumpang. 	Tambahan 20% petak motosikal bagi 1 petak letak motosikal/100m ² .
2.	Sekolah Rendah	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/2 kakitangan pengajar atau pentadbir. - Tambahan 10% petak kereta pelawat. - Tambahan 3 ruang '<i>lay-by</i>' bagi ruang hentian bas untuk menurun atau mengambil penumpang. 	Tambahan 20% petak motosikal.

Garis Panduan Perancangan Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*) di Zon Komersial

Bil.	Penggunaan	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	
		Keperluan TLK	Tempat Letak Motorsikal
3.	Sekolah Menengah	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/2 kakitangan pengajar atau pentadbir. - Tambahan 20% petak kereta pelawat. - Tambahan 2 ruang 'lay-by' bagi ruang hentian bas untuk menurun atau mengambil penumpang. 	Tambahan 20% petak motosikal.
4.	Institusi Pengajian Tinggi	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/1 kakitangan akademik atau pentadbiran. - Tambahan 1 petak kereta/3 kakitangan lain. - Tambahan 1 petak kereta/30 pelajar. - Tambahan 10% petak kereta pelawat. - Bilangan tempat letak bas ditentukan mengikut keperluan. - Ruang 'lay-by' bagi ruang hentian bas untuk menurun atau mengambil penumpang ditentukan mengikut keperluan. 	Tambahan 1 petak motosikal/5 pelajar.
5.	Klinik	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/25m² ruang lantai. 	Tambahan 50% petak motosikal.
6.	Hospital	<ul style="list-style-type: none"> - 1 petak kereta/4 katil pesakit. - Tambahan 1 petak kereta/1 doktor dan kakitangan profesional lain. - Tambahan 1 petak kereta/3 kakitangan lain. - Minimum 1 petak bagi 929m² hingga 2787m² luas lantai kasar. Maksimum 4 petak ruang memunggah disediakan. - 5 ruang 'lay-by' untuk hentian teksi. 	Tambahan 20% petak motosikal.
7.	Balai Polis	<ul style="list-style-type: none"> a. Kawasan Pentadbiran <ul style="list-style-type: none"> - 1 petak TLK/46.4m² luas lantai kasar - 20% TLK pelawat b. Kawasan Kuarters <ul style="list-style-type: none"> - 1 petak TLK/1 unit kediaman - 10% TLK pelawat 	Tambahan 20% petak motosikal.
8.	Balai Bomba	<ul style="list-style-type: none"> a. Kawasan Pentadbiran <ul style="list-style-type: none"> - 1 petak TLK/46.4m² luas lantai kasar - 20% TLK pelawat b. Kawasan Kuarters <ul style="list-style-type: none"> - 1 petak TLK/1 unit kediaman - 10% TLK pelawat 	Tambahan 20% petak motosikal.

**Garis Panduan Perancangan
Pembangunan Penggunaan Bercampur Menegak (*Vertical*) di Zon Komersial**

Bil.	Penggunaan	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	
		Keperluan TLK	Tempat Letak Motorsikal
9.	Dewan Serba Guna	- 1 petak TLK/46.4m ² luas lantai kasar - 20% TLK pelawat	Tambahan 20% petak motosikal.
10.	Perpustakaan Awam	- 1 petak TLK/46.4m ² luas lantai kasar - 20% TLK pelawat	Tambahan 20% petak motosikal.
11.	Masjid/Surau	- 1 petak TLK/15m ² ruang solat - 20% TLK pelawat	1 petak TLM/15m ² ruang solat
12.	Tempat ibadat bukan Islam	- 1 petak TLK/46.4m ² luas lantai kasar - 20% TLK pelawat	Tambahan 20% petak motosikal.

Nota : Tertakluk kepada penerimapakaian di peringkat PBT, penyediaan tempat letak kenderaan perlulah merujuk kepada garis panduan lain yang berkaitan serta dokumen RT yang telah diwartakan.



PLANMalaysia

Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa),
Blok F5, Kompleks F, Presint 1, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62675 PUTRAJAYA,

Tel: 03-8091 0000 | Faks: 03-8091 0455

<https://www.planmalaysia.gov.my>