مجليس فربندران فتاليغ جاي

MAJLIS PERBANDARAN PETALING JAYA

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1

(PENGUBAHAN 3)

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN

Disediakan oleh:
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA,
JALAN YONG SHOOK LIN, 46675 PETALING JAYA, SELANGOR

DRAF RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1

PENGUBAHAN (3)

Nota :
Bagi garis panduan dan kelas kegunaan tanah yang tidak terdapat di dalam Laporan Garis Panduan dan Pelaksanaan RTPJ 1, Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor Edisi Ketiga adalah terpakai.

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

RANCANGAN TEMPATAN PETALING JAYA 1 (DRAF PENGUBAHAN 3)

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN

Disediakan oleh:

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
JALAN YONG SHOOK LIN
46675 PETALING JAYA
SELANGOR DARUL EHSAN

ISI KANDUNGAN

LAMPIRAN A : **KELAS KEGUNAAN TANAH**

LAMPIRAN B : **GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN**

LAMPIRAN B1 : GARIS PANDUAN PERDAGANGAN/PERNIAGAAN
LAMPIRAN B2 : GARIS PANDUAN REKA BENTUK BANDAR
LAMPIRAN B3 : GARIS PANDUAN PERUMAHAN
LAMPIRAN B4 : GARIS PANDUAN PERINDUSTRIAN
LAMPIRAN B5 : GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS
LAMPIRAN B6 : GARIS PANDUAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
LAMPIRAN B7 : GARIS PANDUAN LANDSKAP
LAMPIRAN B8 : GARIS PANDUAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
LAMPIRAN B9 : GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN ALAM SEKITAR (PENGURUSAN DAN PEMBANGUNAN KAWASAN 'GREEN BELT' BUKIT GASING)
LAMPIRAN B10 : GARIS PANDUAN PENGURUSAN ALAM SEKITAR

LAMPIRAN A

KELAS KEGUNAAN TANAH

JADUAL KELAS KEGUNAAN TANAH **MUKASURAT**

A.1	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perumahan KepadatanRendah	A - 1
A.2	Kegunaan / Aktivit Bagi Kawasan Perumahan Kepadatan Sederhana	A - 2
A.3	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi	A – 3
A.4	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perdagangan	A – 4
A.5	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perdangangan Terhad (Perkhidmatan)	A – 6
A.6	Kegunaan// Aktiviti Bagi Kawasan Perdagangan Terhad (Institusi)	A – 7
A.7	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Institusi	A – 8
A.8	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Institusi Keagamaan	A – 9
A.9	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Institusi Pendidikan	A – 10
A.10	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Tanah Perkuburan	A – 11
A.11	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Lapang	A – 12
A.12	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perindustrian	A – 13
A.13	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Rizab Utiliti	A – 15
A.14	Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan “Green Belt” Bukit Gasing	A - 16

LAMPIRAN A : KELAS KEGUNAAN TANAH

(Lampiran A dan Jadual A1.1 hingga Jadual A1.14 dibaca bersama Rajah 5.43 : GUNA TANAH UTAMA 2010 MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA)

Jadual A.1 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perumahan Kepadatan Rendah.

PERUMAHAN KEPADATAN RENDAH (Melibatkan perumahan jenis sesebuah dan jenis kembar			**RUJUKAN**
KEGUNAAN/ AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	Perumahan	1. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Tadika 2. Taska 3. Pejabat Pengurusan yang berkaitan dengan 'NGO' 4. Bilik perabot antik 5. Bilik pameran hiasan dalaman 6. Pejabat persendirian 7. Tempat penyelidikan persendirian 8. Asrama (Di kawasan tertentu sahaja) 9. Klinik (bukan untuk haiwan)	1. Lampiran B6(Bahagian 6.2 dan 6.3), GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA. 2. Lampiran B1 (Bahagian 1.1), GARIS PANDUAN PERDAGANGAN TERHAD (INSTITUSI) 3. Lampiran B3 (Bahagian 3.3), GARIS PANDUAN ASRAMA 4. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.2 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perumahan Kepadatan Sederhana

PERUMAHAN KEPADATAN SEDERHANA (Melibatkan rumah teres dan rumah bandar (‘town house’)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	Perumahan	1. Setiap cadangan pembangunan ‘Rumah Selangorku’ perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Tadika 2. Taska (di lot tepi yang mempunyai kawasan lapang)	1. Lampiran B6(Bahagian 6.2 dan 6.3), GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA. 2. Setiap cadangan pembangunan ‘Rumah Selangorku’ perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.3 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi

PERUMAHAN KEPADATAN TINGGI (Melibatkan perumahan jenis pangsa)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	Perumahan	1. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Tadika 2. Taska (Di tingkat bawah sahaja) 3. Surau 4. Kedai Kejiranan 5. Gelanggang Squasy 6. Tenis 7. Badminton 8. Taman Permainan Kanak-kanak 9. Kolam Renang 10. Dewan 11. Rumah Kedai 12. Pejabat Pengurusan 13. Asrama	1. Lampiran B6(Bahagian 6.2 dan 6.3), GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA. 2. Lampiran B3 (Bahagian 3.1), GARIS PANDUAN PERUMAHAN PANGSA 3. Lampiran B3 (Bahagian 3.2), GARIS PANDUAN PERUMAHAN PANGSA KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH 4. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.4 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perdagangan

PERUMAHAN KEPADATAN TINGGI (Melibatkan perumahan jenis pangsa)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Runcit (Makanan, minuman, tembakau. Daging & ayam, barangan rumah & persendirian. Motosikal, kenderaan bermotor, minyak petrol dsb.) 2. Kedai Makan / Restoran : (Restoran, kedai makan & tempat makan& minuman yang lain). 3. Hotel Rumah Tumpangan : (Hotel, rumah sewa). 4. Pembinaan : (Pembinaan. Kontraktor perdagangan khas). 5. Pengangkutan Dan Penyimpanan Gudang : (Pengangkutan darat / air/ udara. Perkhidmatan yang berkaitan dengan pengangkutan). 6. Telekomunikasi / Perhubungan : (Perhubungan) 7. Institusi Kewangan : (Institusi Kewangan. Bank. Kedai pajak gadai. Institusi kewangan yang tidak dikelaskan di mana-mana. Perkhidmatan kewangan) 8. Insurans : (Insurans nyawa & kemalangan. Kumpulan Wang Simpanan & pencen. Organisasi keselamatan sosial. Perkhidmatan insurans.)	1. Aktiviti adalah mengikut Kod Klasifikasi Industri Malaysia 2. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

KEGUNAAN / AKTIVITI		9. Perkhidmatan Kebersihan : (Perkhidmatan kebersihan & perkhidmatan yang berkaitan.) 10. Perkhidmatan Sosial / Awam : (Perkhidmatan pendidikan. Institut Penyelidikan & sains. 11. Perkhidmatan Isirumah Dan Persendirian : Perkhidmatan pembaikan barangan kulit / elektrik / kenderaan / barang kemas / dll. Kedai dobi, salun / kedai gambar dan lain-lain perkhidmatan persendirian.)	
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Borong (Makanan, minuman, tembakau. Barangan rumah & persendirian. Motosikal, kenderaan bermotor, minyak petrol dsb. Peralatan dan bahan perusahaan, pertanian & perniagaan. Pemborong am besar.) 2. Perkhidmatan Rekreasi / Kebudayaan : (Perkhidmatan tayangan gambar & perkhidmatan hiburan lain. Perpustakaan, perkhidmatan hiburan, kebudayaan dan rekreasi yang tidak dikelaskan di mana-mana.) 3. Perumahan. 4. Asrama 5. Servis Kereta 6. Taska.	1. Lampiran B1 (Bahagian 1.3) GARIS PANDUAN UNTUK MENJALANKAN SERVIS KERETA DI BANGUNAN RUMAH KEDAI 2. Lampiran B6 (Bahagian 6.2 DAN 6.3), GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA 3. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	

Jadual A.5 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perdagangan Terhad (Perkhidmatan)

PERDAGANGAN TERHAD (PERKHIDMATAN) (Merangkumi Seksyen 13, 19, sebahagian Seksyen 51 dan 51A)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Pusat reka bentuk & pembangunan IT. 2. Kejuruteraan & industri berteknologi tinggi 3. Penyelidikan & perubatan 4. Kegunaan / Aktiviti yang berkaitan dengan komputer & multimedia 5. Teknologi – bio 6. Pejabat 7. Pusat latihan dan jualan 8. Pusat pengedaran 9. Pusat servis teknikal 10. Kemudahan masyarakat 11. Tempat letak kereta awam 12. Plaza 13. Taman awam 14. Asrama pekerja	1. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Kedai 2. Bilik pameran 3. Restoran 4. Pusat makanan 5. Pusat hiburan (dalaman / luaran) 6. Kedai serbaneka 7. Pusat keagamaan 8. Taska 9. Tadika 10. Hospita 11. Dobi 12. Pusat pendidikan swasta 13. Perumahan	1. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN (kecuali atas sebab-sebab yang khas)	1. Pusat membeli-belah 2. 'Hypermarket' 3. Pasar 4. Hotel 5. Perumahan 6. Pangsapuri servis 7. Stesyen minyak 8. Bank 9. Bengkel	

Jadual A.6 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perdagangan Terhad (Institusi)

PERDAGANGAN TERHAD (PERKHIDMATAN) (Merangkumi Seksyen 13, 19, sebahagian Seksyen 51 dan 51A)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Senarai aktiviti yang dibenarkandigantikan seperti berikut:- 2. Balaisenilukis 3. Dewan Pameran (kecuali kereta) 4. Rumah orang tua 5. Agensi (perkapalan, berita, pelancongan, iklan, seranta, pemasaran) 6. Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan aktiviti NGO. 7. Agen hartanah 8. Perhidmatan perundangan 9. Perkhidmatan perakaunan 10. Perkhidmatan memproses data 11. Perkhidmatan pakarunding perancangan, kejuruteraan, senibina, hiasan dalaman dan lain-lain yang berjenis teknikal.	**Lampiran B1**
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Sekolah swasta 2. Institut pengajian tinggi swasta 3. Auditorium 4. Pusat pendidikan 5. Asrama 6. Tadika 7. Taska 8. Klinik (bukan untuk haiwan)	1. Lampiran B3 (Bahagian 3.3) GARIS PANDUAN ASRAMA 2. Lampiran B6 (Bahagian 6.2 dan 6.3), GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b)	

Jadual A.7 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Institusi

INSTITUSI (Melibatkan pejabat kerajaan, balai polis, balai bomba, klinik kesihatan, hospital, pejabat pos, dewan orang ramai, perpustakaan)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Pejabat kerajaan 2. Balai polis 3. Balia bomba 4. Klinik kesihatan 5. Hospital 6. Pejabat pos 7. Balairaya 8. Dewan orang ramai 9. Perpustakaan	-
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Kafeteria 2. Kedai 3. Dewan serbaguna 4. Kemudahan rekreasi / sukan 5. Bengkel 6. Stor	-
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.8 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Institusi Keagamaan

INSTITUSI KEAGAMAAN (Melibatkan surau, masjid, kuil Hindu, kuil Sikh, kuil Buddha, to'kong, capel, gereja, tempat agama lain)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	Dewan Sembahyang	-
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Pejabat Pengurusan 2. Kafeteria 3. Dewan orang ramai 4. Tadika 5. Taska 6. Sekolah agama 7. Ruang niaga (bagi barang-barang keagamaan) 8. Ruang pameran 9. Pusat kaunseling 10. Perpustakaan 11. Perumahan kakitangan 12. Asrama (Untuk pengguna institusi tersebut sahaja) 13. Kawasan Rekreasi 14. Tempat Letak Kereta (untuk pengguna institusi sahaja)	1. Lampiran B3 (Bahagian 3.3), GARIS PANDUAN ASRAMA. 2. Lampiran B6 (Bahagian 6.2 dan 6.3) GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA 3. Lampiran B5 (Bahagian 5.4), PIAWAIAN TEMPAT LETAK KERETA.
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.9 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Institusi Pendidikan

INSTITUSI PENDIDIKAN KERAJAAN (Melibatkan tadika, taska, sekolah rendah, sekolah menengah, institusi pengajian tinggi)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Tadika 2. Taska 3. Sekolah rendah 4. Sekolah menengah 5. Institut pengajian tinggi	1. Lampiran B6 (Bahagian 6.2 dan 6.3) GARIS PANDUAN TADIKA DAN TASKA
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Pejabat Pengurusan 2. Perpustakaan 3. Makmal 4. Dewan Serbaguna 5. Dewan Rekreasi / Sukan 6. Bank 7. Pejabat Pos 8. Kemudahan Agama 9. Asrama 10. Perumahan Kakitangan 11. Kafeteria 12. Pusat Makanan 13. Ruang niaga buku dan alat tulis 14. Koperasi 15. Kelab komputer	1. Lampiran B3 (Bahagian 3.3), GARIS PANDUAN ASRAMA.
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	

Jadual A.10 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Tanah Perkuburan

TANAH PERKUBURAN (Melibatkan tanah perkuburan semua kaum, kermatorium)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Kubur 2. Tempat membakar mayat	-
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Bangunan Menyimpan Abu Mayat makam (‘mausoleum’) 2. Pejabat Pengurusan 3. Tempat Sembahyang 4. Tempat Letak Kereta 5. Stor	-
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.11 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Lapang

KAWASAN LAPANG (Melibatkan kawasan lapang / rekreasi)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Taman Bandaran 2. Taman Tempatan 3. Taman Kejiranan 4. Taman Permainan 5. Lot Permainan Kanak-kanak 6. Tandas awam 7. Tempat letak kereta awam	Lampiran B6 (Bahagian 6.1) PIAWAIAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Stadium 2. Dewan Serbaguna 3. Kompleks Sukan 4. Pejabat Pengurusan 5. Dataran 6. Restoran 7. Gerai (kiosk)	Piawaian perancangan MBPJ
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.12 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perindustrian

PERINDUSTRIAN			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	1. Alat-alat kelengkapan kereta; menjual dan memasang 2. Alat-alat kelengkapan sains; menjual dan membaiki 3. Barang-barang stor; menyimpan secara kecil – kecilan tidak melebihi 610.0 meter persegi luas lantai) 4. Basikal dan kenderaan; menjual dan membaiki 5. Bateri; menjual dan mencas 6. Bengkel kereta dan motosikal, membaiki (dan seumpamanya) 7. Bingkai gambar; membuat 8. Buku' menjilid (secara kecil – kecilan, tidak melebihi 610.0 meter persegi luas lantai) 9. Papan tanda, iklan dan lain-lain seumpamanya; membuat dan menjual (secara kecil – kecilan, tidak melebihi 610.0 meter persegi luas lantai) 10. Percetakan (secara kecil – kecilan, tidak melebihi 610.0 meter persegi luas lantai) 11. Makanan dan minuman, kilang membuat dan menjual (secara kecil-kecilan) 12. Tayar; menjual dan membuat 13. Barang peralatan elektrik; pemasangan 14. Komputer dan perisian; penyelidikan dan pembangunan. 15. Peralatan Fotografi; memproses, memperbaiki dan memasang 16. Gudang 17. Stor 18. Alat-alat muzik; kilang membuat 19. Alat-alat pengukur saintifik dan profesional; kilang membuat 20. Alat pengawalan; selain dari yang telah dikelaskan; kilang membuat	Bagi kawasan perindustrian SS9A, hanya industri 1-17 Rancangan Tempatan Seksyen 13

Sambungan…

		21. Barang-barang untuk kereta, barang-barang kayu selain dari yang telah dikelaskan; kilang membuat 22. Barang-barang sukan dan olahraga; kilang membuat 23. Barang-barang tembaga; kilang membuat 24. Kasut pertukangan, terompah kayu, selipar dan barang-barang kelengkapan kasut; kilang membuat 25. Kerja-kerja seni dan ukiran mahir dalam institusi percetakan 26. Kontena dan kotak dari kertas dan kadbod; kilang membuat	
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Pejabat 2. Ruang pameran 3. Kafeteria 4. Asrama Pekerja 5. Gerai 6. Surau 7. Bilik Bacaan	1. Lampiran B4 (Bahagian 4.1) GARIS PANDUAN BAGI KILANG-KILANG BERPANGSA 2. Lampiran B4 (Bahagian 4.2), GARIS PANDUAN UNTUK BANGUNAN INDUSTRI 3. Lampiran B4 (Bahagian 4.3) GARIS PANDUAN INDUSTRI TERES 4. Lampiran B3 (Bahagian 3.3), GARIS PANDUAN ASRAMA.
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.13 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Rizab Utiliti

KAWASAN RIZAB UTILITI (Melibatkan rizab rentisan elektrik dan sub-station, bekalan air, pengairan dan saliran, pembetungan, 'Light Rapid Transit' (LRT), keretapi, telekomunikasi dan stesen pemindahan pelupusan sampah.			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	Sebarang aktiviti yang berkaitan dengan penyediaan bekalan utiliti awam.	-
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Pejabat pengurusan yang berkaitan dengan bekalan utiliti. 2. Stesen 3. Kafeteria 4. Depot 5. Tempat letak kereta 6. Tapak penyemaian dan penjagaan tanaman 7. Aktiviti rekreasi 8. Pusat Penjaja	-
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	-

Jadual A.14 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan 'Green Belt' Bukit Gasing

KAWASAN LAPANG (Melibatkan kawasan lapang / rekreasi)			**RUJUKAN**
KEGUNAAN / AKTIVITI	a) YANG DIBENARKAN	Sebarang aktiviti rekreasi pasif yang mesra alam seperti trek untuk berjogging	Lampiran B9 GARIS PANDUAN AM BAGI PENGURUSAN DAN PEMBANGUNAN 'GREEN BELT' BUKIT GASING
	b) YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT	1. Pusat Maklumat 2. Tempat Letak Kereta 3. Tandas Awam	Piawaian perancangan MBPJ
	c) YANG TIDAK DIBENARKAN	Selain daripada disenaraikan dalam (a) dan (b).	

LAMPIRAN B

GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN

LAMPIRAN B1

GARIS PANDUAN PERDAGANGAN /PERNIAGAAN

GARIS PANDUAN PERDAGANGAN DAN PERNIAGAAN MUKASURAT

1.1	Garis Panduan Kawasan Perdagangan Terhad	B1-1
1.2	Garis Panduan Pangsapuri Komersil Perkhidmatan	B1-7
1.3	Garis Panduan Menjalankan Aktiviti Servis Kereta Di Bangunan Rumah Kedai	B1-8
1.4	Garis Panduan Pembangunan Gerai	B1-14
1.5	**Garis Panduan Perancangan Penukaran Guna Tanah Perdagangan Terhad Kepada Perniagaan Di Kawasan Seksyen 1, 2, 3 Dan 4, PJ Old Town**	**B1-19**
1.6	**Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot Kawasan TOD Petaling Jaya**	**B1-20**

LAMPIRAN B1 : GARIS PANDUAN PERDAGANGAN DAN PERNIAGAAN

1.1 GARIS PANDUAN KAWASAN PERDAGANGAN TERHAD

1.1.1 Garis Panduan Pembangunan

	KRITERIA	CATATAN
1.	Lokasi	Rumah-rumah sesebuah yang telah dikenalpasti terletak di jalan-jalan yang disenaraikan di bawah **SAHAJA** 1. Jalan SS2/24 (sebahagian) 2. Jalan Universiti (sebahagian) 3. Jalan Utara (sebahagian) 4. Lorong Utara 5. Jalan Kemajuan 6. Jalan Timur (sebahagian) 7. Jalan Gasing 8. Jalan Selangor (sebahagian) 9. Jalan Othman (sebahagian) 10. Jalan Penchala (sebahagian) 11. Jalan Pasar 12. Rumah-rumah teres yang terletak di antara Jalan 14/20 dan 14/24 13. Rumah-rumah teres yang terletak di antara Jalan 14/14 dan 14/20 14. Jalan Dato' Abu Bakar 15. Jalan 20/7 (sebahagian) 16. Jalan 21/1 (sebahagian) 17. No. 1, Jalan 1A/73 18. No. 3, Jalan 1A/73 19. No. 3, Jalan 1A/73A 20. Jalan Templer (Sebahagian) 21. No. 7(Lot 191), Jalan Selangor 22. No. 3, Jalan Timur 23. No. 31, Jalan SS2/59
2.	Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti yang dibenarkan adalah seperti disenaraikan dalam Lampiran A, Kelas Kegunaan Tanah (Jadual A.6). Aktiviti-aktiviti selain daripada yang disenaraikan tidak dibenarkan.
3.	Tempat Letak Kereta (TLK)	1. Kemudahan TLK yang disediakan mengikut piawaian tempat letak (TLK) kereta yang ditetapkan (Lampiran B5 : GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS). 2. Kemudahan TLK perlu disediakan dalam sempadan lot.
4.	Keperluan Jabatan Teknikal MBPJ.	Perlu mematuhi semua keperluan jabatan-jabatan teknikal MBPJ

Bagi kawasan SS atau mana-mana kawasan yang pelan tatatur asal kediaman diluluskan dengan ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan untuk mengguna secara sementara bangunan kediaman tersebut untuk perdagangan terhad. Sekiranya kediaman tersebut dirobohkan, ketinggian bangunan kediaman baru untuk perdagangan terhad dibenarkan 1tingkat sahaja.

Walaubagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat rekabentuk / fasad premis harus kekal dan mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar.

5. Ciri-ciri Bangunan

1. **Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad) ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja.**

   Walaubagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat dengan syarat rekabentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar.

6. Keperluan Jabatan-jabatan Teknikal

1. **Jabatan Teknikal akan menentukan rekabentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar.**

2. **Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.**

1.1.2 Garis Panduan Menukar Kegunaan Bangunan / Tanah

2. Prosedur Memproses Permohonan

i. Mengemukakan borang permohonan yang lengkap kepada Jabatan Perancangan Pembangunan.

ii. Semasa mengemukakan permohonan, pemohon dikehendaki menyertakan maklumat-maklumat yang diperlukan :-

1. Pihak pemaju perlu mengemukakan permohonan kepada pihak MBPJ untuk menukarguna bangunan/ tanah.

a. Penyewa bangunan semasa mengemukakan permohonan hendaklah melampirkan sekali surat persetujuan dari pemilik bangunan bagi tujuan menukar kegunaan bangunan kepada kegunaan lain. Butir-butir pemilik rumah seperti nama dalam kad pengenalan, No. kad pengenalan (Baru), alamat terkini.

b. 1 salinan hakmilik tanah bagi tapak cadangan.
c. 7 salinan pelan tapak yang menunjukkan butir-butir bangunan.
d. 3 salinan pelan bangunan sedia ada yang telah diluluskan oleh Majlis.
e. Gambar foto luar, dalam dan belakang bangunan yang dicadangkan (saiz 5R).
f. Mengemukakan kepada Majlis surat pengesahan dari Jabatan Hasil Dalam Negeri dan Salinan Pengecualian Cukai terhadap aktiviti yang dijalankan oleh persatuan-persatuan ‘NGO’.
g. Menyediakan tempat letak kereta dan motosikal dalam lot sendiri mengikut kadar yang ditetapkan oleh Majlis.
h. Mengemukakan jenis-jenis aktiviti yang akan dijalankan di premis yang dicadangkan.
i. Mengemukakan nama-nama pemilik bangunan bersempadanan sama (‘adjoining lot’) sahaja.

3. Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal

i. Jabatan Perancangan Pembangunan

a. Reka Bentuk Bangunan

1. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka reka bentuk bangunan hendaklah dikekalkan seperti bangunan asal iaitu bangunan yang berada di kawasan itu semasa RTPJ 1 diwartakan pada 13hb. Mac 2003.

Walaubagaimanapun jika pemilik tanah membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka rekabentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar.

Sebarang pindaan atau tambahan kepada bangunan asal dari segi rekabentuk/ fasad, ketinggian, anjakan bangunan, jarak antara bangunan dan lain-lain hendaklah mengikut kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

2. Jika pemilik tanah tidak membayar premium penuh tukar Syarat Nyata Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), ketinggian bangunan dihadkan kepada 1 tingkat sahaja.

Walaubagaimanapun jika pemilik tanah telah membayar premium penuh tukar guna tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah (PTD) untuk menukar Syarat Nyata Tanah daripada Kediaman kepada Perniagaan (Perdagangan Terhad), maka ketinggian 2 tingkat boleh dibenarkan walaupun tatatur asal adalah 1 tingkat syarat rekabentuk/ fasad premis harus kekal dan mempunyai mempunyai nilai-nilai estetika, harmoni dan tiada kacau ganggu di kawasan sekitar.

3. Jabatan Teknikal akan menentukan rekabentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar.

4. Pemaju dikehendaki mengemukakan Lapuran Cadangan Pemajuan (LCP) dan Lapuran Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

5. Kelulusan adalah secara sementara setahun ke setahun. Pemohon diminta membaharui kelulusan setiap tahun.

6. Majlis berhak menarik balik kelulusan sekiranya mendapat bantahan daripada penduduk sekitar atau sekiranya berlaku kesesakan lalulintas/ kenderaan diletakkan di rizab jalan.

b. Sirkulasi Lalu Lintas

1. Kemudahan tempat letak kereta yang disediakan perlulah boleh menampung keperluan pengusaha dan pelawat ke premis ini.
2. Mengadakan jalan sehala mengelilingi bangunan yang dicadangkan untuk kegunaan lain.
3. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk keluar/masuk ke premis.

c. Kebersihan Kawasan

Memastikan kebersihan kawasan sentiasa bersih dan terpelihara dari pembuangan sampah dan sisa makanan.

ii. Jabatan Pembangunan dan Penyelenggaraan

a. Keperluan dari segi kejuruteraan / infrastruktur seperti berikut :-

1. Menyediakan kemudahan tempat letak kereta dalam lot. Tidak dibenarkan meletak kereta di rizab jalan.
2. Mengadakan pengawal lalu lintas untuk mengawal kenderaan keluar masuk ke premis yang dicadangkan.
3. Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang ditetapkan oleh Jabatan Kejuruteraan.

iii. Jabatan Bangunan

a. Keperluan Bahagian Bangunan seperti berikut :-

1. Mengemukakan pelan bangunan untuk kelulusan Majlis bagi penambahan / sambungan yang dibuat ke atas bangunan yang dicadangkan.
2. Mematuhi semua keperluan ‘Building By Law’ bagi pembinaan rumah kediaman.
3. Mematuhi lain-lain keperluan yang ditetapkan oleh Jabatan Bangunan.

iv. Bahagian Taman dan Rekreasi

a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut :-

Mematuhi lain-lain keperluan infrastruktur yang akan ditetapkan oleh Bahagian Taman dan Rekreasi

v. Jabatan Pembangunan Persekitaran

a. Keperluan Jabatan Kesihatan seperti berikut :-

1. Memohon lesen perniagaan daripada Jabatan Kesihatan Majlis.

2. Mematuhi lain-lain spesifikasi yang akan ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan.

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN

1.2.1 Garis Panduan Pangsapuri Komersial Perkhidmatan

1.	Luas Minima Tapak	:	0.81 hektar (2ekar)
2.	Syarat Nyata Tanah	:	Servis Apartment
3.	Zoning	:	Perdagangan
4.	Kepadatan	:	400 orang / 0.4 hektar (1 ekar)
5.	Anjakan Bangunan	:	Minima 6.10 meter (20 kaki)
6.	Keperluan Kawasan	:	i. 10% bagi 10 tingkat dan ke Landskap bawah ii. 15% bagi 11 tingkat hingga 20 tingkat
7.	Kemudahan Awam	:	- Surau - Tadika / Taska - Kedai – kedai kejiranan - Gelanggang permainan - Taman permainan kanak-kanak - Dewan serbaguna - Kolam renang - Sauna - Gymnasium - Gelanggang squash / tennis / badminton - Restoran - Kedai dobi layan diri ('Laundrett') - Lain-lain kemudahan sukan
8.	Keperluan Tempat Letak Kereta/ kenderaan	:	**-** 2 TLK/Unit + 10% pelawat
	• **TLK Orang Kurang Upaya (OKU)**		**- Bagi ruang lantai perniagaan:** **1 TLK per 46 mp (495 kp) ruang lantai kasar** **1 TLM per 84 mp (905 kp) ruang lantai kasar**
9.	Pemilikan Bangunan	:	Lebih 80% tidak dijual
10.	Catatan Tambahan	:	Kiraan Kepadatan adalah berdasarkan 5 orang bagi setiap unit.
11.	Keperluan Jabatan – Jabatan Teknikal	:	1. Jabatan Teknikal akan menentukan rekabentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. 2. Pemaju dikehendaki mengemukakan Lapuran Cadangan Pemajuan (LCP) dan Lapuran Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

1.3 GARIS PANDUAN MENJALANKAN AKTIVITI SERVIS KERETA DI BANGUNAN RUMAH KEDAI

1.3.1 Perletakan

i. Lokasi yang dibenarkan.

Rumah kedai sudut / hujung dalam satu deretan bangunan kedai di pusat tempatan sahaja dibenarkan.

ii. Lokasi yang tidak dibenarkan.

a. Pusat Bandar Seksyen 52

b. Rumah kedai yang terletak bersebelahan kilang-kilang ringan sedia ada. Kawasan yang dimaksudkan adalah seperti berikut :-
   1. Seksyen 13
   2. Seksyen 19
   3. Seksyen 51
   4. Seksyen 51A

1.3.2 Jenis Aktiviti.

i. Aktiviti yang dibenarkan adalah seperti berikut :-.

a. Menjual / menukar / memasang tayar motosikal
b. Menjual / menukar / memasang alat ganti dan aksesori kereta.
c. Menjual dan mengecas bateri.
d. Menjual / membaiki / memasang peti penyejuk.
e. Menjual / memasang / ‘balancing’/ ‘alignment’ tayar kereta.
f. Lain – lain aktiviti yang akan ditentukan dari semasa ke semasa.

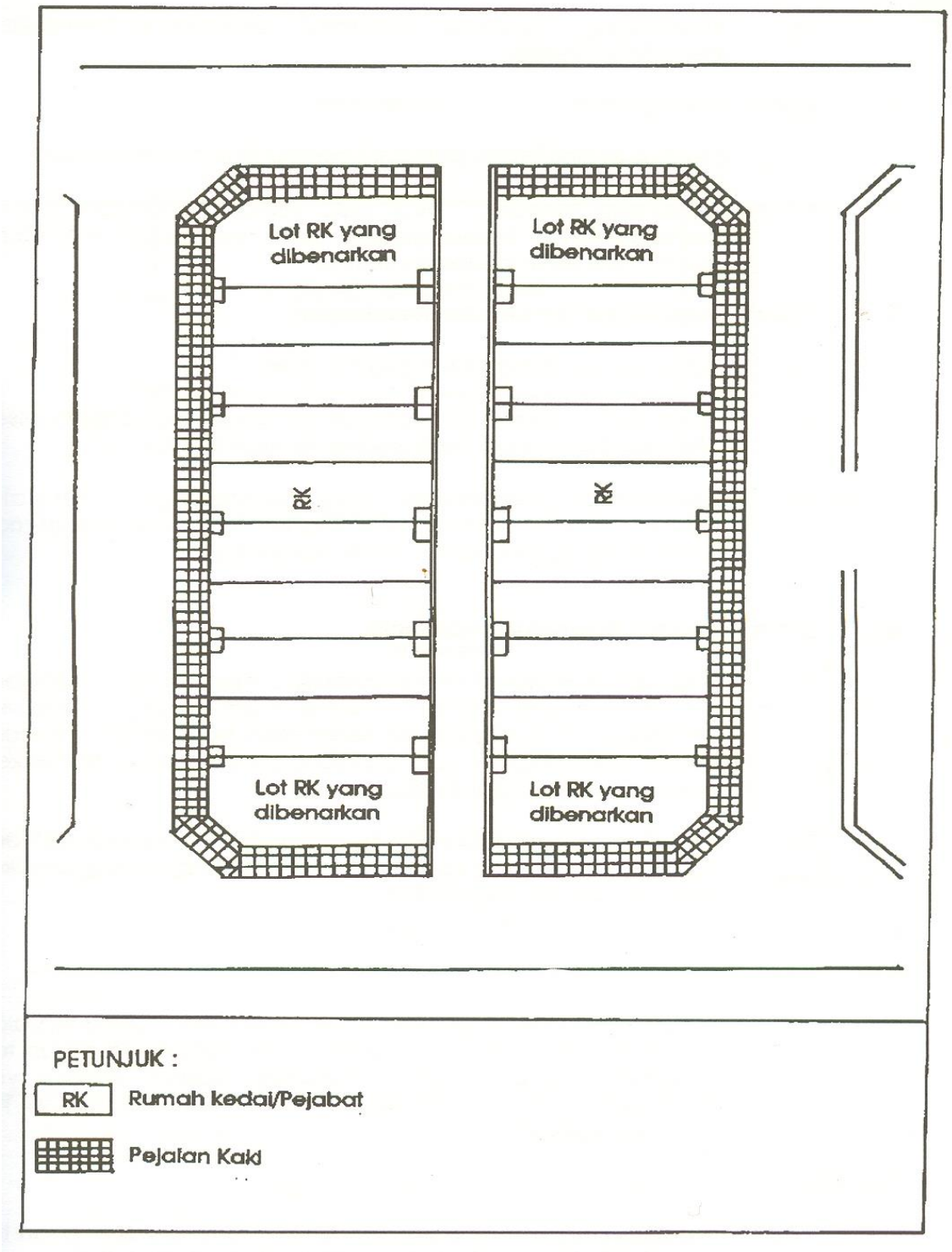
ii. Aktiviti berikut adalah tidak dibenarkan :-

a. Bengkel membaiki kereta.
b. Bengkel menyembur cat
c. Menjual dan mengecas bateri.
d. Sebarang kerja pertukangan yang melibatkan pemotongan dan kimpalan
e. Menjual / membaiki jentera – jentera kecil kereta.
f. Membaiki motosikal.

1.3.3 Peruntukan Undang – Undang.

Peruntukan undang – undang yang digunapakai adalah Seksyen 70 (12), Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 (Akta 133) dan juga Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) Kaedah – Kaedah Kawalan Perancangan (Am) 1996.

Rajah B1.1menunjukkan rumah kedai yang dibenarkan bagi aktiviti servis kereta.



Rajah B1.1 : Lokasi aktiviti Servis Kereta Yang Dibenarkan Dalam Deretan Rumah Kedai

1.3.4 Pematuhan Terhadap Keperluan Teknikal

i. Aspek Kesihatan dan kebersihan

a. Memasang 'Oil-Water-Separator' di longkang berhadapan dengan lot kedai.

ii. Aspek Keselamatan

a. Mematuhi peraturan dan garis panduan Jabatan Bomba.

b. Sebarang jentera, jika ada yang digunakan mestilah menggunakan kuasa elektrik dan hendaklah mempunyai kuasa tidak lebih daripada 10 h.p.

iii. Aspek Kepentingan Awam dan Keselesaan.

a. Tidak menghalang laluan pejalan kaki.

b. Petak letak kereta di hadapan lot kedai hendaklah disewa oleh penguasaha bagi sepanjang tempoh kelulusan

c. kerja – kerja pembaikan dan pemasangan hendaklah dijalankan di bahagian belakang kedai. Laluan keluar – masuk dari belakang atau tepi adalah digalakkan.

iv. Garis Panduan Susunatur Pusat Servis

a. Bagi aktiviti menjual dan membaiki / memasang / mengecas, aktiviti menjual dengan ruang pamerannya hendaklah diletakkan di hadapan lot kedai dan hendaklah menduduki sekurang – kurangnya 10% daripada jumlah ruang lantai kedai beroperasi (Rujuk Rajah B1-2).

b. Kerja – kerja pembaikan dan pemasangan hendaklah di jalani di bahagian belakang kedai. Laluan keluar – masuk dari belakang atau tepi adalah digalakkan.

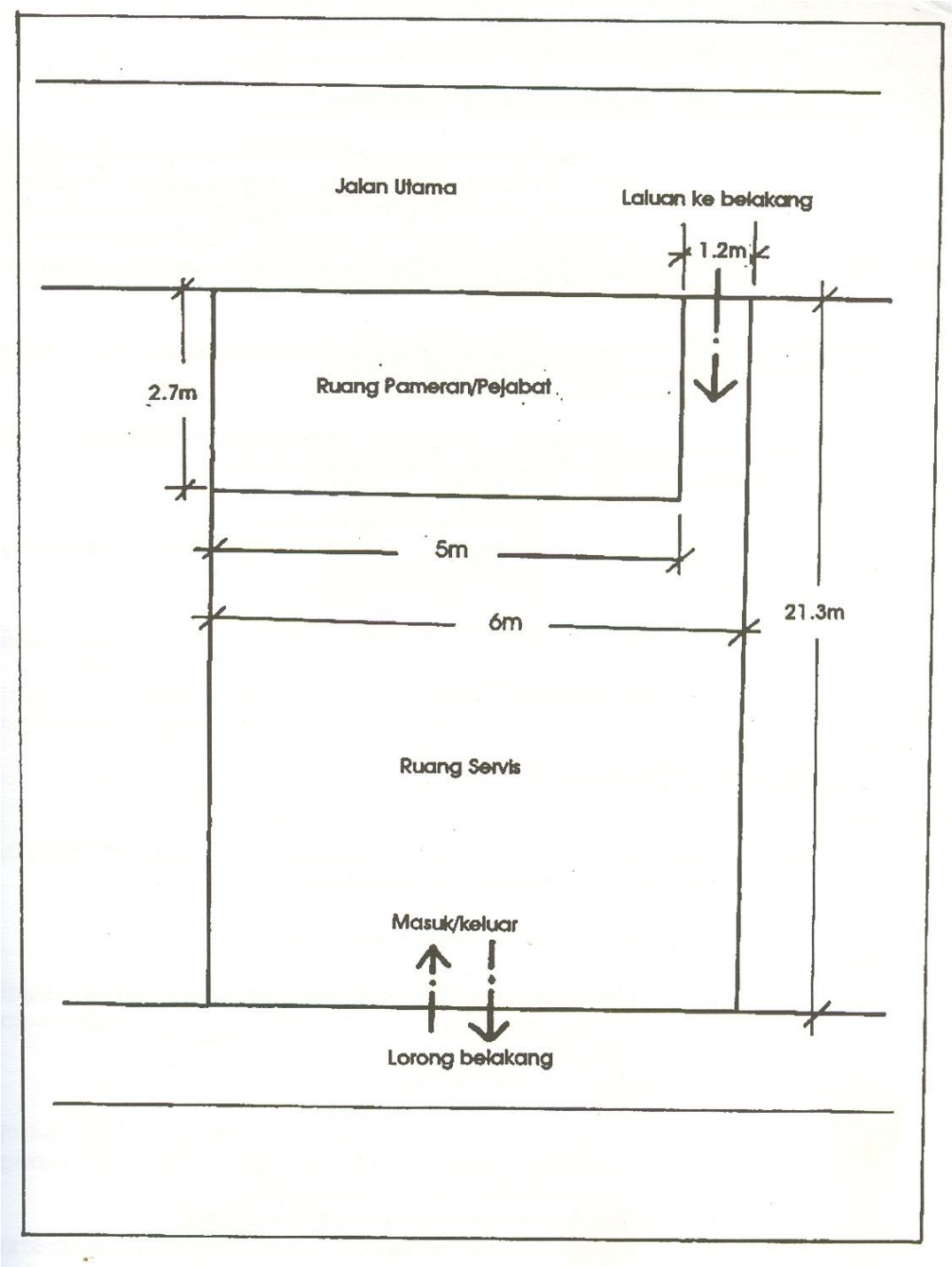
v. Lain - Lain

a. Aktiviti servis kereta adalah tidak dibenarkan sekiranya aktiviti lain yang sensitif dengan bahan kimia dan pencemaran telah beroperasi di lot bersempadanan sama. Aktiviti yang dimaksudkan adalah termasuk restoren / kedai makan, klinik dan kelas tuisyen.

1.3.5 Bayaran Fee

i. Fee memproses permohonan sebanyak RM200 akan dikenakan bagi setiap permohonan yang dikemukakan.

ii. Caj bayaran sebanyak RM2000 setahun akan dikenakan ke atas permohonan yang diluluskan oleh Majlis.



Rajah B1.2 : Susun Atur Pusat Servis

1.3.6 Garis Panduan Perlaksanaan

i. Prosidur Mengemukakan Permohonan

a. Tukar Kegunaan Secara Sementara.

1. Permohononan tukar guna bangunan bersama dokumen dan bayaran hendaklah dikemukakan kepada Jabatan Perancangan Pembangunan untuk diproses. Aktiviti tidak dibenarkan bermula / dijalankan sebelum kelulusan dan pemberian lesen perniagaan daripada Majlis.

2. Mematuhi semua keperluan teknikal, kesihatan, bomba dan keselamatan.

3. Memastikan kebersihan kawasan sentiasa terjaga dan terpelihara melalui tindakan berikut :-

   - Penyediaan tong sampah
   - Memasang'Oil-Water-Separator' di longkang berhadapan dengan lot kedai.

b. Mendapatkan Lesen Perniagaan

c. Mendapatkan Lesen Iklan

ii. Prosidur Memproses Permohonan

a. Mengemukakan borang permohonan yang lengkap kepada Jabatan Perancangan Pembangunan.

b. Dokumen berikut hendaklah disertakan :-

1. Melampirkan sekali surat perjanjian sewa dan juga surat persetujuan daripada pemilik untuk menukar guna bangunan.
2. 1 salinan hakmilik tanah.
3. 7 salinan pelan tapak.
4. 3 salinan pelan bangunan sediada yang telah diluluskan dengan lakaran dan tandakan ruang mengikut aktiviti yang dicadangkan.
5. Gambar foto luar, dalam dan belakang.
6. Mengemukakan jenis – jenis aktiviti yang akan dijalankan di premis yang dicadangkan.
7. Permohonan akan dirujuk kepada Jabatan Teknikal Dalaman Majlis seperti Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Kesihatan, Jabatan Bangunan untuk ulasan Jabatan teknikal luar yang berkenaan juga akan dirujuk untuk ulasan sekiranya perlu.

c. Kelulusan adalah untuk tempoh 12 bulan sahaja. Pemohon dikehendaki mengemukakan permohonan membaharui kelulusan setiap. Kelulusan akan ditarik balik serta – merta ataupun tidak akan diperbaharui jika Majlis menerima bantahan awam yang berkenaan terhadap aktiviti yang dijalankan.

iii. Syarat Kelulusan Permohonan

a. Permohonan yang telah diluluskan oleh Majlis, pemohon hendaklah mematuhi syarat – syarat berikut :-

1. Membaharui kelulusan setiap tahun. Kelulusan akan ditarik balik sekiranya Majlis menerima bantahan awam terhadap aktiviti yang dijalankan.

2. Membayar fee untuk menggunakan bangunan asal kepada kegunaan lain mengikut dasar yang ditetapkan oleh Majlis

3. Mendapatkan kelulusan lesen perniagaan dan lesen iklan (jika ada) dari Jabatan Kesihatan Majlis.

PERINGATAN

Kegagalan pihak tuan / puan mematuhi syarat – syarat kelulusan Majlis boleh mengakibatkan kelulusan tuan / puan ditarik balik.

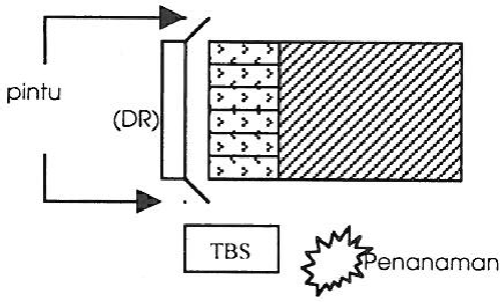
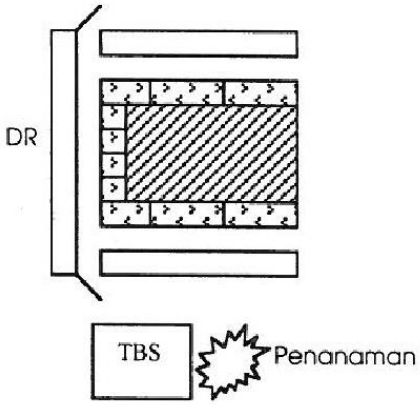
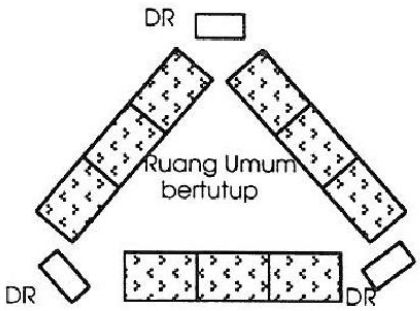
Sekiranya pihak tuan / puan masih menjalankan aktiviti tersebut, maka Majlis akan mengambil tindakan penguatakuasaan di bawah peruntukan undang – undang yang disediakan.

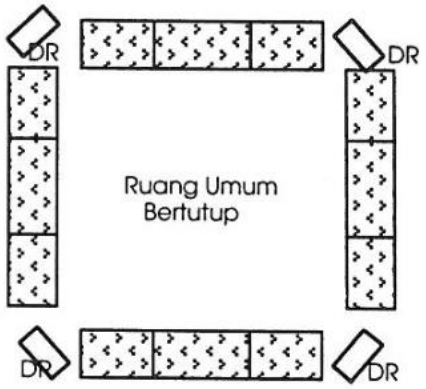
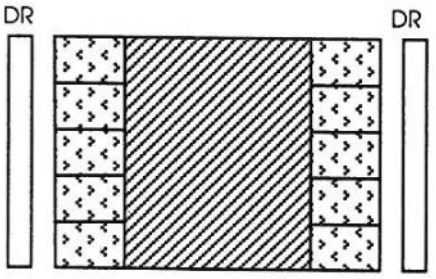
1.4 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN GERAI

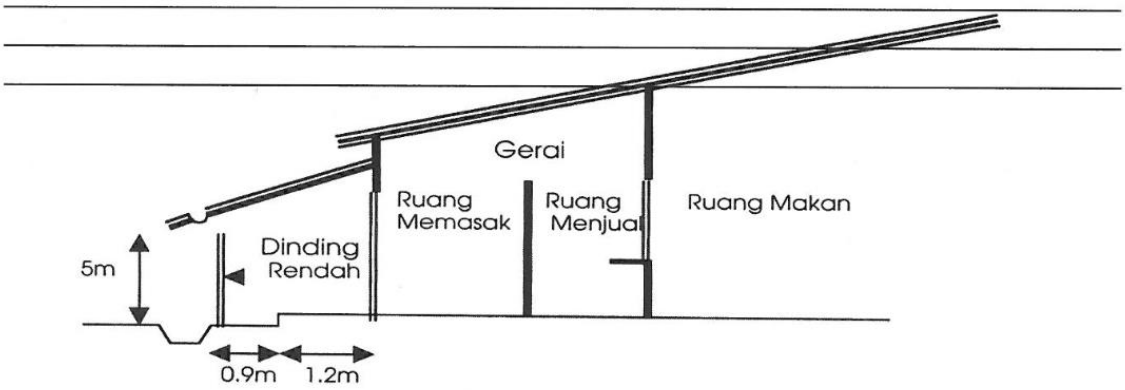
1.4.1 Garis Panduan Pembangunan Gerai

	KRITERIA	CATATAN
1.	Lokasi	Dalam kawasan perumahan, perdagangan, perindustrian dan taman bandar yang terpilih. Perletakan gerai perlu dikelompokkan dan diasingkan mengikut barangan yang dijual dan masa beroperasi.
2.	Aktiviti Yang Dibenarkan	**Secara Kecil-Kecilan :** i. Jualan makanan dan minuman siap ii. Penyediaan makanan iii. Penyelenggaraan
3.	Kemudahan Yang Perlu Disediakan	**Bagi Setiap Gerai :** i. Bekalan air/elektrik/'extractor fan' ii. Sinki iii. Paip luar **Am :** i. Sinki untuk pelanggan membasuh tangan ii. Tempat makan (meja dan kerusi iii. Tempat pembuangan sampah berpusat yang terletak secara berasingan daripada kawasan gerai, diadang daripada pandangan struktur dan elemen landskap. iv. Tempat letak kenderaan v. Tandas awam vi. Surau
4.	Rekabentuk Setiap Gerai	Elemen yang perlu disediakan **Am :** i. Ruang jualan **Khusus Untuk Gerai Makan ('Food Court')** i. Ruang jualan/hidangan, ruang memasak, ruang membasuh dan mengering pinggan mangkuk, ruang menyimpan barangan. ii. Ruang memasak perlu diadangkan daripada ruang jualan/hidangan dengan dinding. Hanya ruang memanas makanan boleh disatukan dengan ruang jualan hidangan iii. Lorong belakang bagi tujuan punggah/ memunggah barang serta pembuangan sampah
5.	Keperluan Jabatan Teknikal MBPJ	Perlu mematuhi semua keperluan jabatan – jabatan teknikal MBPJ.
6.	Contoh Susunatur Gerai	Sila rujuk Rajah B1.3

Rajah B1.3 : Contoh Susunatur Gerai

BIL	GAMBARAN	CATATAN
i.		**Gerai Dan Ruang Makan Pelanggan Di Susun Selari ('Parallel')** Susunatur yang fleksibel, sesuai bagi pelbagai jenis kawasan. Boleh diwujudkan atas kawasan yang terhad (dari segi keluasan(tetapi terbuka.
ii.		**Susun Berbentuk 'U'; Gerai Mengelilingi Ruang Makan Pada 3 Sisi** Sesuai bagi kawasan gerai yang dikelilingi oleh kawasan yang telah dibangunkan di mana akses terhad daripada satu hala sahaja.
iii.		**Susunan Berkelompok Berbentuk Segi Tiga; Gerai Disusun Secara Berkelompok Dikelilingi Oleh Ruang Makan.** Sesuai bagi kawasan rekreasi, atau kawasan yang terletak di tanah tinggi yang mempunyai pandangan yang menarik ('view')

BIL	GAMBARAN	CATATAN
iv.		**Sususan Berkelompok Berbentuk Segi Empat: Gerai Disusun Secara Berkelompok Dikelilingi Oleh Ruang Makan.** Sesuai bagi kawasan rekreasi, atau kawan yang terletak di tanah tinggi yang mempunyai pandangan yang menarik (‘view’)
v.		**Susunan Berlapis: Ruang Makan Ditengah Diapit Dua Barisan Gerai** Sesuai bagi gerai yang terletak di kawasan yang mempunyai dua akses atau di kawasan yang menjadi penghubung di antara dua kawasan.



Rajah B.4 : Keratan Rentas Susunatur Gerai

1.4.2 Garis Panduan Pembangunan Gerai Dalam Bangunan Perdagangan

	KRITERIA	CATATAN
1.	Lokasi	Dalam bangunan perdagangan – perletakan gerai perlu dikelompokkan dan diasingkan mengikut barangan yang dijual.
2.	Ruang	2% daripada ruang lantai bersih
3.	Aktiviti Yang Dibenarkan	**Secara Kecil-kecilan** i. Jualan barang makanan kering ii. Jualan buah - buahan iii. Jualan barangan dapur/rumah/pakaian iv. Jualan makanan dan minuman siap v. Penyediaan makanan vi. Penyelenggaraan
4.	Kemudahan Yang Perlu Disediakan	**Bagi Gerai Makan ('food court') sahaja:** i. Sinki untuk pelanggan membasuh tangan ii. Tempat makan (meja dan kerusi) iii. Bekalan air/elektrik/'extractor fan' – bagi setiap gerai
5.	Rekabentuk Setiap Gerai	**Am :** Ruang jualan **Khusus Untuk Gerai Makan ('Food Court')** i. Ruang jualan/hidangan, ruang memasak, ruang membasuh dan mengering pinggan mangkuk, ruang menyimpan barangan. ii. Ruang memasak perlu diadangkan daripada ruang jualan/hidangan dengan dinding. Hanya ruang memanas makanan boleh disatukan dengan ruang jualan hidangan.

6.	Keperluan Jabatan Teknikal MBPJ	Perlu mematuhi semua keperluan jabatan – jabatan teknikal MBPJ.
7.	Hakmilik	Keseluruhan kawasan gerai (‘food court’) hendaklah diserahkan kepada MBPJ

1.5 GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENUKARAN GUNA TANAH PERDAGANGAN TERHAD KEPADA PERNIAGAAN DI KAWASAN SEKSYEN 1, 2, 3 DAN 4, PJ OLD OWN, PETALING JAYA.

i. "PJ Old Town" meliputi kawasan seluas 392.88 ekar dan terbahagi kepada 4 bahagian iaitu Seksyen, Seksyen, Seksyen 3 dan Seksyen 4.

ii. Ianya merupakan penempatan paling awal yang dibangunkan di kawasan Petaling Jaya iaitu sekitar tahun 1950-an. Di peringkat awal, ianya berfungsi sebagai bandar satelit bagi menampung keperluan perumahan golongan pekerja yang bekerja di Kuala Lumpur.

iii. Gunatanah utama terdiri daripada premis-premis kediaman (2,012 unit) dan disokong dengan kemudahan-kemudahan lain seperti rumah kedai, sekolah, rumah ibadat, stesyen bas, stesyen minyak, kawasan lapang dan institusi-institusi kerajaan.

1.5.1 Cadangan Garis Panduan Perancangan Penukaran Guna Tanah Perdagangan Terhad Kepada Perniagaan, Petaling Jaya

1.	Aktiviti dibenarkan	: Perniagaan
2.	Serahan Jalan	: 20 kaki
3.	Plot Ratio	: 1:1
4.	Plinth Area	: 40% (maksima)
5.	Building Setback (Dikira selepas serahan jalan)	: i. Hadapan 25' ii.Sisi 10' iii.Belakang 10'
6.	Bil. Tingkat	: 3
7.	Ketinggian	: 45 kaki (maksima) termasuk bumbung (9')
8.	TLK	: i. 1 unit: 500 kp+20% Pelawat ii. 1 unit TLK OKU
9.	Landskap	: 5% (minima)
10.	Laluan Pejalan Kaki	: 9 kaki

1.6 GARIS PANDUAN PEMBERIAN NISBAH PLOT KAWASAN TOD PETALING JAYA

i. Nisbah Plot Dibenarkan : ½ daripada nisbah plot maksima

ii.Insentif diberikan mengikut kriteria seperti berikut:-

SEKTOR	KRITERIA	MARKAH	PENCAPAIAN (%)		
1.			/	x	
	MOBILITI (KEGUNAAN AWAM DILUAR TAPAK PEMBANGUNAN				
	• "FEEDER BUS", Laluan Khas Teksi dan Ruang Menunggu	2			
	• Laluan basikal	2			
	• Laluan pejalan kaki berbumbung 3 meter minima dan kaki lima berlanskap	2			
	• Tangga bergerak / "Travelator" di tempat awam (di luar tapak bangunan)	2			
	• "Pick Up and Drop Off Point"	2			
	• Jejantas / Titian Langit	2			
	• Jalan Bawah Tanah / Service Level Connectivity	2			
	JUMLAH KECIL	**14**			
2.	**KEMUDAHAN AWAM**				
	• Perhentian Bas / Teksi dan "Lay By"	2			
	• Wifi Percuma kepada Orang Awam	1			
	• "Water Cooler" Percuma	1			
	• Kemudahan Basikal (Bike Sharing)	2			
	JUMLAH KECIL	**6**			
3.	**BANGUNAN HIJAU / GREEN BUILDING** (GBI / LEEDS / GREEN MARK ATAU SETARAF DENGANNYA YANG DIIKTIRAF OLEH MAJLIS) (Certified – 50% / Silver – 80% / Gold & Platinum – 100%)				
	• "Energy Efficient"	25			
	• "Indoor Environment Quality"				
	• "Sustainable Site Planning & Management"				
	• "Material & Resources"				
	• "Water Efficiency"				
	• "Innovation"				
	JUMLAH KECIL	**25**			
4	**INOVASI**				
	• Penyediaan Kawasan Lanskap Berfungsi / Taman Awam melebih keperluan minima (Aras Tanah "Ground Level")	35			
	– 11 % - 15% – **5 POINT**				
	– 16% - 20% – **10 POINT**				
	– 21% - 25% – **15 POINT**				
	– 26% - 30% atau sekurangnya 2 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi *) – **20 POINT**				
	– 31% – 35% atau sekurangnya 3 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi *) – **25 POINT**				
	– 36% – 40% atau sekurangnya 4 ekar berpusat (yang mana lebih tinggi *) – **35 POINT**				
	• Kadar Caj Tempat Letak Kereta mengikut kadar yang ditetapkan Majlis atau lebih rendah.	20			
	JUMLAH KECIL	**55**			
	JUMLAH KESELURUHAN	**100**			

NOTA :
/ - Disediakan
X – Tidak Disediakan

- Garis Panduan Pemberian Nisbah Plot ini tertakluk kepada pematuhan Pra Syarat pembaikan infrastruktur berdasarkan Kajian Impak Lalulintas ***"Traffic Impact Analysis"*** Majlis dan keupayaan untuk menampung serta akujanji secara sukarela memberi sumbangan kepada pembangunan infrastruktur.

- Sekiranya nisbah plot yang dicadangkan melebihi kelayakan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan berdasarkan jadual justifikasi, pihak pemaju dikehendaki memberi sumbangan secara sukarela untuk Majlis menaiktaraf kawasan landskap sediada yang berada dalam Zon TOD tersebut, nisbah plot yang dibenarkan adalah mengikut kelayakan yang diperolehi berdasarkan jadual justifikasi sahaja.

- Jikalau di dalam Zon TOD terdapat kawasan lapang berpusat sedia ada yang mencukupi dengan luas di dalam jadual penyediaan kawasan landskap diatas, di dalam keadaan ini, apabila kiraan berdasarkan peratus (%) penyediaan kawasan lapang bagi tanah yang luas melebihi keluasan 4 ekar berpusat, Majlis boleh menggunakan piawaian yang mana lebih rendah dengan pemohon dikenakan syarat –syarat yang ditetapkan oleh Majlis.

- Penetapan nisbah plot di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) berdasarkan kepada Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

- Ianya juga terpakai di kesemua stesen-stesen transit (LRT, MRT dan Komuter) sediada/ akan datang/ mana-mana yang termasuk dalam takrif sebagai stesen transit (LRT, MRT dan Komuter).

LAMPIRAN B2

GARIS PANDUAN
REKA BENTUK BANDAR

GARIS PANDUAN REKA BENTUK BANDAR **MUKASURAT**

2.1	Garis Panduan Pembangunan Semula	B2-1
2.2	Garis Panduan Pembaikan dan Pengubahsuaian Ruang Perniagaan	B2-2
2.3	Garis Panduan Dataran Mini PJ	B2-2
2.4	Garis Panduan Dataran Petaling Jaya (Padang Jalan Timur)	B2-2
2.5	Garis Panduan Rangkaian Pejalan Kaki	B2-4
2.6	Garis Panduan Kawalan Reka Bentuk Bandar	B2-5
2.7	Garis Panduan Elemen-elemen Perabot Jalan	B2-10

LAMPIRAN B2 : GARIS PANDUAN PERDAGANGAN REKA BENTUK BANDAR

2.1 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN SEMULA

i. Pembangunan semula yang digalakkan adalah secara :-

a. Pembangunan secara berasingan atau individu
b. Pembangunan secara komprehensif

Pembangunan semula secara berasingan atau individu dihadkan di kawasan kedai pejabat sahaja (mengikut kawasan yang telah dikenalpasti).Pembangunan semula dibenarkan di atas tapak asal dengan ketingian tidak melebihi lima tingkat.

Manakala pembangunan semula secara komprehensif melibatkan kawasan luas dan dibangunkan secara kelompok dalam bentuk bangunan 'free standing'.

ii. Insentif pembangunan boleh diberi kepada pemaju atau pemilik yang memajukan tanah dengan memenuhi syarat-syarat tambahan seperti menyediakan kemudahan masyarakat, laluan pejalan kaki, jejantas dan sebagainya.

iii. Pembangunan baru yang mempunyai pecanggahan gunatanah yang menjejaskan aktiviti perniagaan tidak dibenarkan.

iv. Ketinggian bangunan mesti memenuhi syarat perancangan, nisbah plot dan ketinggian maksima yang ditentukan.

v. Mempunyai ruang tempat letak kenderaan berdasarkan piawaian perancangan.

vi. Reka bentuk bangunan yang dicadangkan hendaklah bersesuaian dan berharmoni dengan kawasan persekitaran.

vii. Reka bentuk hadapan dan belakang bangunan mempunyai ciri-ciri persamaan terutama bagi lot-lot yang menghadapi 'double frontage'. Keadaan ini bagi mengelakkan pandangan kurang menarik dari jalan-jalan tertentu.

ix. Kawasan plinth maksima yang dibenarkan adalah 60 peratus dari keluasan tapak yang dicadangkan.

x. Aktiviti-aktiviti perniagaan jenis servis seperti bengkel kereta dan motor perlu memenuhi garis panduan aktiviti jenis servis (Lampiran B1 (Bahagian 1.3)

2.2 GARIS PANDUAN PEMBAIKAN DAN PENGUBAHSUAIAN RUANG PERNIAGAAN

i. Pembaikan dan pengubahsuaian terhadap bangunan perniagaan terutama kedai pejabat hanya akan dibenarkan jika pembangunan tersebut mengikut peraturan-peraturan berikut :-

a. Tidak menjejaskan struktur asal bangunan sedia ada.
b. Tambahan dan pengubahsuaian fasad bangunan hanya boleh dibuat secara berkelompok dan berkonsepkan ciri-ciri seni bina moden.

2.3 GARIS PANDUAN DATARAN MINI MPPJ

Dataran Mini MPPJ diwujudkan bagi memperkukuhkan lagi imej kawasan pusat bandar. Di samping itu juga, dataran ini dapat mengalakkan interkasi sosial yang sihat di kalangan warga MPPJ. Berikut adalah garis panduan pembangunan Dataran Mini MPPJ.

i. Dataran ini perlu dilengkapi dengan mini pentas terbuka bagi tujuan pertunjukkan.

ii. Kemudahan perabot jalan seperti tiang-tiang bendera, lampu hiasan dan elemen penting pancutan air berirama bagi tujuan pertunjukkan dan meyejukkan suasana pemandangan persekitaran (Rajah B2.1).

iii. Dataran ini dihubungi dengan rangkaian pejalan kaki yang sedia ada.

iv. Kemudahan mini kios untuk menjual barangan berbentuk minuman, surat khabar dan majalah serta makanan ringan disediakan

2.4 GARIS PANDUAN DATARAN PETALING JAYA (PADANG JALAN TIMUR)

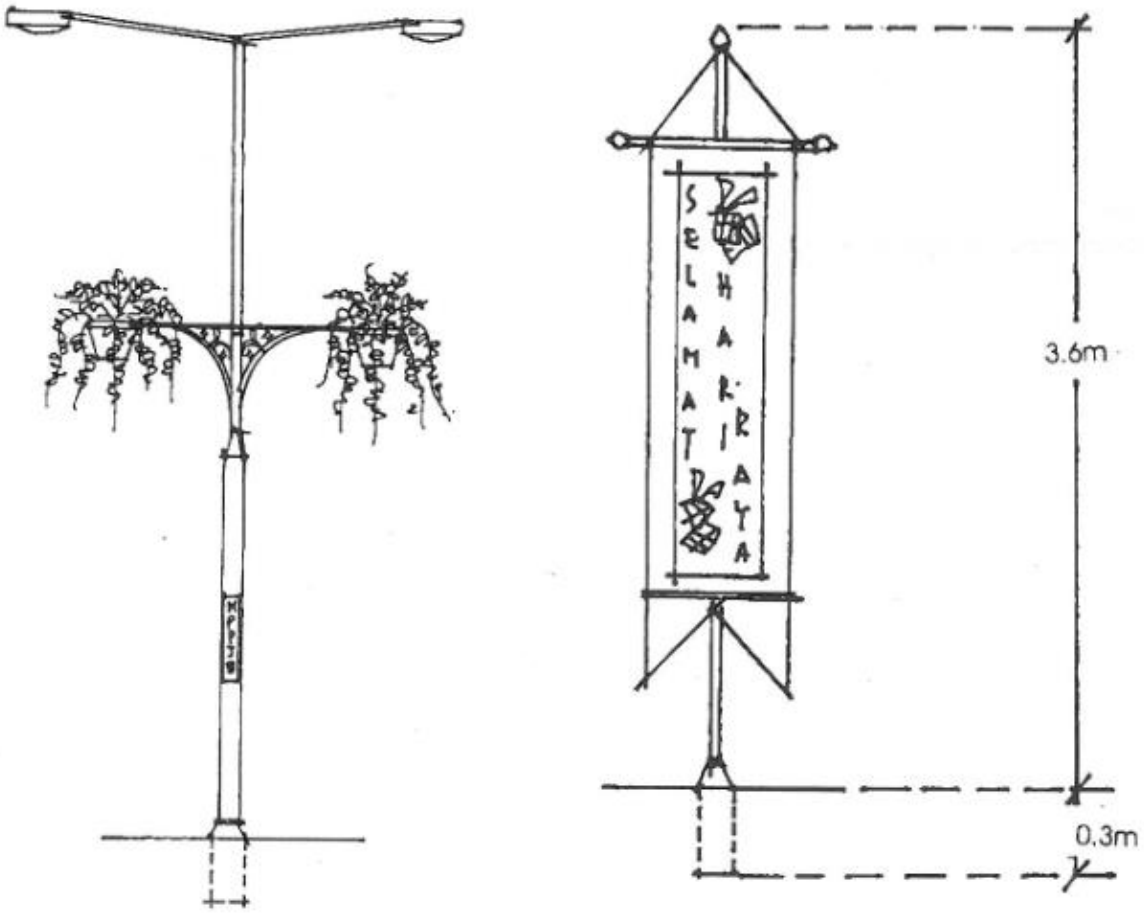
Konsep reka bentuk adalah berdasarkan mesra alam yang mengguna unsur semula jadi hijau dan tahap alam binaan yang menggunakan konsep manusia-aktiviti-lapangan. Kawasan ini juga mestilah menyediakan kawasan rekreasi untuk semua golongan penduduk iaitu merangkumi kanak-kanak, remaja, dewasa dan gologan tua. Berikut adalah garis panduan pembangunan Padang Jalan Timur.

i. Kawasan lapang/hijau sedia ada perlu dikekalkan untuk tujuan rekreasi pasif dan aktif.

ii. Dataran ini hendaklah dilengkapi dengan pentas dan skrin T.V bagi tujuan pertunjukkan dan sebagainya.

iii. Aktiviti seperti ‘shopping mall’, ‘food court’, art and cultural gallery’,’show stage’, ‘video arcade’, ‘bowling alley’, akan dibenarkan di Lorong Sultan.

iv. Kemudahan perabot jalan hendaklah disediakan secara menyeluruh dan bersepadu sehingga mewujudkan satu identiti di Padang Timur.



Rajah B2.1 : Contoh Elemen Perabot Jalan (Tiang Lampu Dan Tiang Kain Rentang)

v Padang Timur hendaklah dihubungkan dengan rangkaian pejalan kaki secara menyeluruh dan bersepadu dengan stesen LRT dan Pusat Bandar.

vi Kemudahan tempat letak kenderaan akan ditempatkan di aras bawah tanah sebanyak 3 tingkat. Kemudahan ini boleh dimanfaatkan bukan sahaja oleh pengguna Padang Jalan Timur tetapi juga pengguna perkhidmatan LRT dan Pusat Bandar.

2.5 GARIS PANDUAN RANGKAIAN LALAUN PEJALAN KAKI/KAKI LIMA

2.5.1 Laluan Pejalan Kaki

i. Kelebaran laluan pejalan kaki di bahu jalan yang dicadangkan adalah selebar diantara 1.2 –1.8 meter.

ii. Bahan binaan haruslah dari batu-bata berbentuk empat segi dan enam segi dan disusun mengikut corak geometri bagi mewujudkan satu identiti lalu pejalan kaki tersendiri di kawasan perniagaan.

iii. Ruang-ruang kaki lima yang menjadi laluan pejalan kaki hendaklah dikosongkan daripada aktiviti perniagaan.

iv. Kawasan laluan pejalan kaki yang berbentuk ‘mall’ bebas daripada gangguan kenderaan kenderaan bermotor.

v. Laluan pejalan kaki hendaklah bebas dai gangguan perletakan perabot jalan yang tidak teratur seperti tong sampah, telefon awam, papan tanda dan lampu jalan.

vi. Kawasan laluan hendaklah dilandskapkan dan dapat berfungsi sebagai peneduh kepada pengguna pejalan kaki.

2.5.2 Laluan Kaki Lima

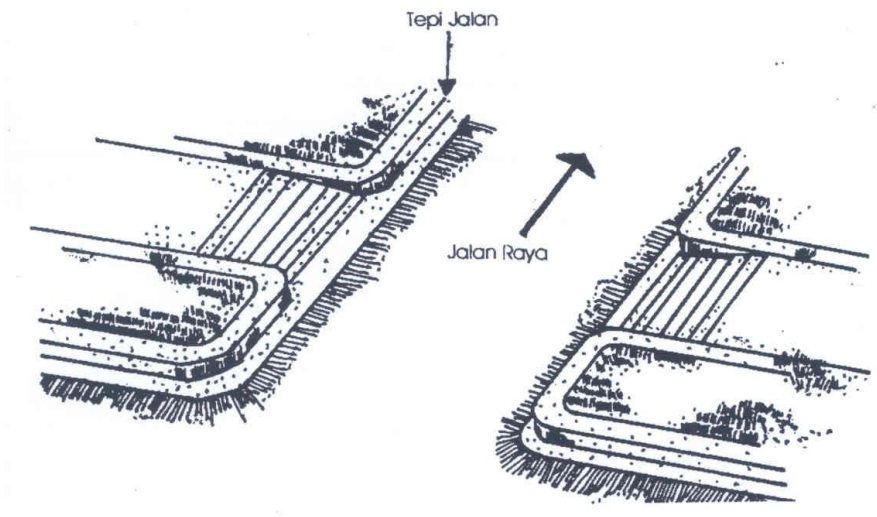
i. Kelebaran laluan kaki lima kedai pejabat /rumah kedai adalah di anatara 2.1 meter hingga 3.0 meter.

ii. Bahan binaan yang digunakan di kaki lima mestilah tidak licin dan merbahaya kepada semua pengguna termasuk golongan yang kurang keupayaan.

iii. Laluan kaki lima di deretan kedai pejabat mesti berterusan dan sama rata kecuali kawasan yang mempunyai rupa bentuk bumi yang curam.

iv. Corak reke bentuk lantai laluan kaki lima mesti dirujuk kepada Jabatan Perancangan Pembangunan MPPJ.

v. Laluan pejalan kaki mesti direndahkan ke paras jalan raya apabila sampai ke tepi jalan bagi tujuan keselamatan npengguna kurang keupayaan (Rajah B2.2).



Rajah B2.2 : Contoh Laluan Kaki Lima

2.6 GARIS PANDUAN KAWALAN REKA BENTUK BANDAR

2.6.1 Nisbah Plot

i. Nisbah plot yang dicadangkan bagi pembangunan masa hadapan adalah seperti dalan Jadual B2.1. nisbah plot ini merangkumi semua bentuk pembangunan fizikal yang ingin dibangunkan di kawasan perniagaan. Berikut adalah jadual nisbah plot bagi keseluruhan kawasan kajian.

Jadual B2.1 : Nisbah Plot dan Ketinggian Bangunan

Kawasan	Nisbah Plot Yang Dibenarkan	Nisbah Plot Maksima	Ketinggian Bangunan Maksima
Pusat Bandar Separa Wilayah i. Lingkungan Jalan Sultan dan Jalan Yong Shook Lin ii. Deretan Kedai Pejabat iii. Kawasan selain daripada (i) dan (ii)	- - 3.0	- - 6.0	5 Tingkat 5 Tingkat Dikawal oleh nisbah plot
Pusat Perniagaan	3.0	4.0	Dikawal oleh nisbah plot
Pusat Kejiranan	-	-	2 tingkat
Perniagaan Terhad (Perkhidmatan)	1.5	2.5	6 tingkat
Perniagaan Terhad (Institusi)	-	-	1 tingkat(untuk bangunan kediaman dibenarkan 2 tingkat)

ii. Bagi pembangunan yang dibuat secara komprehensif tambahan nisbah plot akan diberikan sehingga nisbah plot maksima dengan mengikut budibicara MPPJ sebagai galakan. Namun begitu keperluan untuk tempat letak kenderaan harus dipenuhi mengikut piawaian yang telah ditetapkan.

iii. Nisbah plot bagi sesuatu kawasan boleh diubahsuai sekiranya bangunan yang ingindibangunkan memainkan peranan atau berfungsi sebagai mercu tanda sokongan kepada Menara MBPJ.

iv. Nisbah plot bagi kawasan-kawasan tertentu dan kawasan berhampiran dengan Menara MPPJ tidak boleh diubahsuai bagi memastikan pandangan visual tidak terhalang.

v. Insentif tambahan ruang lantai diberikan sekiranya pembangunan yang dicadangkan menyediakan kemudahan seperti plaza, laluan pejalan kaki berlandskap, tangga bergerak di tempat awam, 'travellator', jejantas, titian langit, jalan bawah tanah dan kemudahan awam.

Tambahan yang diberikan adalah seperti Jadual B2.2 dengan syarat jumlah keseluruhan ruanglantai (termasuk iinsentif) tidak melebihi nisbah plot maksima yang diyatakan dalam Jadual B2.1.

Jadual B2.2 : Kadar Pemberian Insentif

Kemudahan	Kadar
Plaza Pejalan Kaki dan kaki Lima Berlandskap	Setiap 1.0 meter persegi plaza pejalan kaki dan kaki lima yang dilandskapkan akan diberikan tambahan 3.0 meter persegi ruang lantai ke atas pembangunan tersebut
Tangga Bergerak di Tempat Awam (di dalam atau di luar Tapak Bangunan)	Setiap 1 unit tangga bergerak diberikan tambahan 4.0 meter persegi ruang lantai bersih ke atas pembangunan tersebut.
'Travellator'	Setiap 1.0 meter persegi 'travellator' akan diberikan tambahan 2.0 meter ersegi ruang lantai bersih ke atas pembangunan tersebut.
Jejantas	Setiap 1.0 meter persegi diberikan tambahan 2.0 meter persegi ruang lantai bersih ke atas pembangunan tersebut
Titian Langit	Setiap 1.0 meter persegi, diberikan tambahan 10.0 meter persegi ke atas pembangunan tersebut
Jalan Bawah Tanah	Setiap 1.0 meter persegi, diberikan tambahan 5.0 meter persegi ruang lantai bersih ke atas pembangunan tersebut.
Kemudahan Awam (Surau, Perhentian Bas Dan Teksi, 'Water Cooler' (Air yang boleh diminum) disediakan secara bersepadu.	Setiap 1.0 meter persegi, diberikan tambahan 4.0 meter persegi ke atas pembangunan tersebut.

2.6.2 Ketinggian Bangunan

i. Ketinggian maksima bangunan perlu mengikut Jadual B2.1. Di antara nisbah plot dan ketinggain bangunan, mana yang lebih rendah.

ii. Bagi kawasan PBSW, bangunan-bangunan kedai pejabat di dalam lingkungan Jalan Yong Shook Lin dan Jalan Sultan yang ingin dibangunkan secara individu digalakkann mengikut ketinggian deretan bangunan sedia ada atau maksima 5 tingkat. Syarat yang sama dikenakan bagi deretan kedai pejabat di luar kawasan ini. Manakala bagi kawasan di luar lingkungan Jalan Yong Shook Lin dan Jalan Sultan, ketinggian bangunan ditentukan oleh nisbah plot sekiranya pembangunan secara komprehensif dijalankan.

iii. Bagi kawasan Pusat Perniagaan, ketinggain bangunan ditentukan oleh nisbah plot kecuali di Jalan SS9A/1. Bagi kawasan di Jalan SS9A/1 (kawasan yang asalnya perumahan), ketinggain bangunan bagi pembangunan semula secara individu adalah 5 tingkat. Tetapi jika ianya dibangunkan semula secara gabungan, ketinggain bangunan ditentukan oleh nisbah plot.

iv. Ketinggian bangunan maksima bagi kawasan Pusat Kejiranan, yang dibenarkan adalah 3 tingkat.

v. Ketinggian maksima bangunan bagi perdagangan terhad 9perkdimatan) adalah 6 tingkat dengan syarat menepati garis panduan pembangunan dan piawaian perancangan yang ditetapkan.

vi. Ketinggian maksima bangunan bagi perdagangan terhad (institusi) adalah 5 tingkat kecuali di Jalan Pasar iaitu 3 tingkat.

vii. Ketinggian bangunan melebihi 5 tingkat hanya dibenarkan dibuat ke atas lot-lot tanah yang besar seperti pembangunan yang berbentuk ‘Free Standing’, disamping mempunyai anjakan bangunan yang mencukupi (hanya terhad di PBSW dan Pusat Perniagaan).

viii. Bangunan-bangunan yang dibina melebihi 5 tingkat juga mesti memastikan keperluan tempat letak kenderaan adalah mencukupi di samping mempunyai ruang landskap (rujuk Lampiran B1 dan B5).

2.6.3 Kawasan Plinth

Secara keseluruhannya had kawasan plinth adalah 60 peratus. Kawasan plinth boleh dibangunkan dan selebihnya dibiarkan sebagai ruang sirkulasi dan ruang landskap kecuali yang dinyatakan (Jalan Selangor dan Jalan Pasar).

2.6.4 Anjakan Dan Kelebaran Bangunan

i. Anjakan bangunan ‘free standing’ adalah seperti berikut :-
   a. Anjakan hadapan – 6.1 meter dari sempadan dan rizab jalan
   b. Anjakan sisi di antara bangunan sekurang-kurangnya 6.1 meter atau 3 meter (10 kaki) sekiranya bersempadan dengan rezab kerajaan (rizab utiliti)
   c. Anjakan belakang – sekurang-kurangnya 6.1 meter dari sempadan lot atau 3 meter (10 kaki) sekiranya bersempadan dengan rezab kerajaan (rizab utiliti) .

ii. Pembangunan secara 'in-fill' di kawasan- kawasan yang telah dijalankan, anjakan bangunan hendaklah mengikut garisan sedia adakecuali kawasan-kawasan yang perlu menyerahkan tanah untuk pembesaran jalan dan sebagainya.

iii. Kelebaran lot-lot kedai baru hendaklah di antara 6.1 meter x 21.3 meter dan 7.3 meter x 24.4 meter. Kelebaran ini bergantung kepada bentuk dan saiz lot.

2.6.5 Fasad Bangunan

i. Reka bentuk fasad bangunan kedai pejabat mestilah mengambilkira faktor-faktor berikut :-

a. Kesinambungan reka bentuk dengan bangunan berselahan.
b. Tiada perbezaan dari segi bahan binaan dengan bangunan bersebelahan.
c. Perletakan papan iklan.
d. Reka bentuk fasad mestilah mempunyai ciri-ciri moden. Ini selaras dengan cdangan mewujudkan Bandar Petaling Jaya sebagai Bandar Makmur dan Unggul.

ii. Perletakan alat penghawa dingin di fasad bangunan secara terbuka tidak dibenarkan (Rajah B2.3).

iii. Permohonan untuk pembaikan atau pengubahsuaian terhadap fasad bangunan sedia ada mestilah merujuk kepada Jawatankuasa Kecil Fasad Bangunan yang ditubuhkan. Jawatankuasa Kecil Fasad Bangunan ini di bawah Jawatankuasa Perancang Bandar Dan Pelan Bangunan. Ahli Jawatankuasa Kecil yang dicadangkan terdiri daripada akitek (bahagian Bangunan, Jabatan Pemabngunan dan Penyelenggaraan), pegawai perancang (Jabatan Perancangan Pembangunan), jurutera (Jabatan Pembangunan Dan Penyelenggaraan), dan pegawai undang-undang (Jabatan Undang-Undang).

iv. Penggunaan bahan tambahan di fasad bangunan sedia ada dibenarkan dengan syarat iaitu :-

a. 60 peratus bahan yang digunakan adalah bahan tempatan.

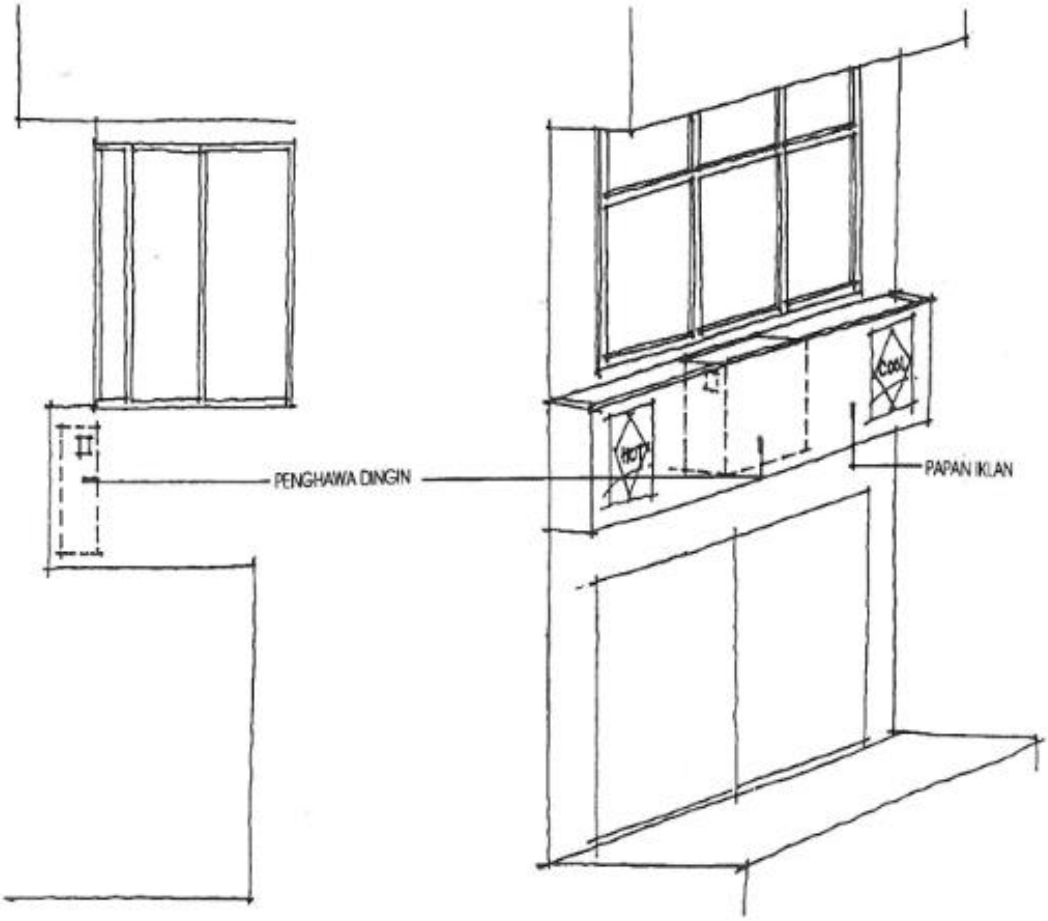
b. Penggunaan dinding kaca ('exterior glass') jenis 'double glazing' yang tidak membalikkan cahaya dan melantunkan haba.

v. Pembangunan semual fasad bangunan bagi kedai teres secara individu hendaklah mengikut fasad baru yang telah dibangunkan.

vi. Pembangunan rupa bentuk dan fasad bangunan bagi 'free standing' bagi kawasan PBSW dan Perdangangan Terhad (Perkhidmatan) mestilah :-

a. Penggunaan bahan moden yang hanya memerlukan pemyelenggaraan yang minima.

b. Bahan binaan juga mestilah jenis tahan lama, warnanya tidak mudah luntur dan kotor dan tidak mudah terbakar



Rajah B2.3 : Contoh Perletakan Alat Penghawa Dingin

c. Semua dinding kaca mestilah jenis ‘double galzing’, pemantulan cahaya yang rendah serta tidak melantunkan haba dan cahaya kepada bangunan sekeliling dan ruang bawah (‘ground space’).

2.6.6 Warna Bangunan

i. Warna setiap bangunan mestilah mengambilkira warna-warna bersebelahan dan bangunan di kawasan persekitaran.

ii. Penggunaan warna yang terang di permukaan dinding yang luas tidak digalakkan.

iii. Penggunaan warna pada bangunan-bangunan tinggi digalakkan menggunakan warna-warna lembut seperti putih, biru muda dan sebagainya.

iv. Menggalakkan penggunaan warna yang sama secara komprehensif di deretan kedai pejabat bagi mewujudkan identiti di sesauatu kawasan.

2.7 GARIS PANDUAN ELEMEN-ELEMEN PERABOT JALAN

2.7.1 Papan Iklan

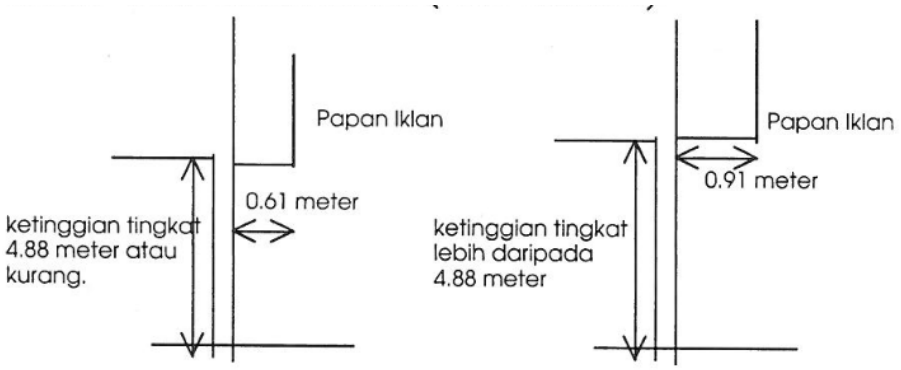
i. MPPJ haruslah lebih tegas di dalam menentukan lokasi perletakan, susunan dan saiz papan iklan.

ii. Perletakan papan iklan secara melintnag mestilah dibuat di antara pembahagain lantai bangunan mengikut tingkat bangunan.

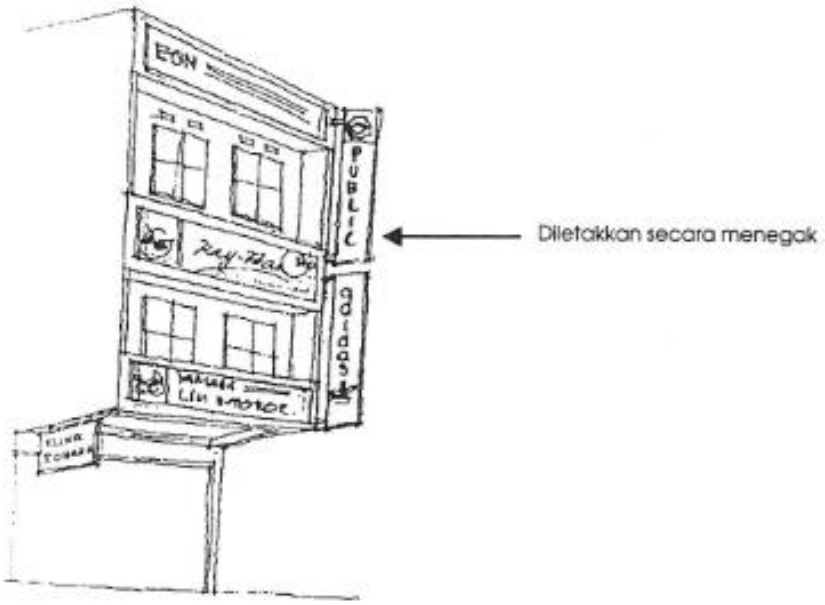
iii. Perletakan papan iklan secara menegak mestilah diletakkan di antara tepi tiang bangunan yang memisahkan sesuatu bangunan perniagaan (Rajah B2.4).

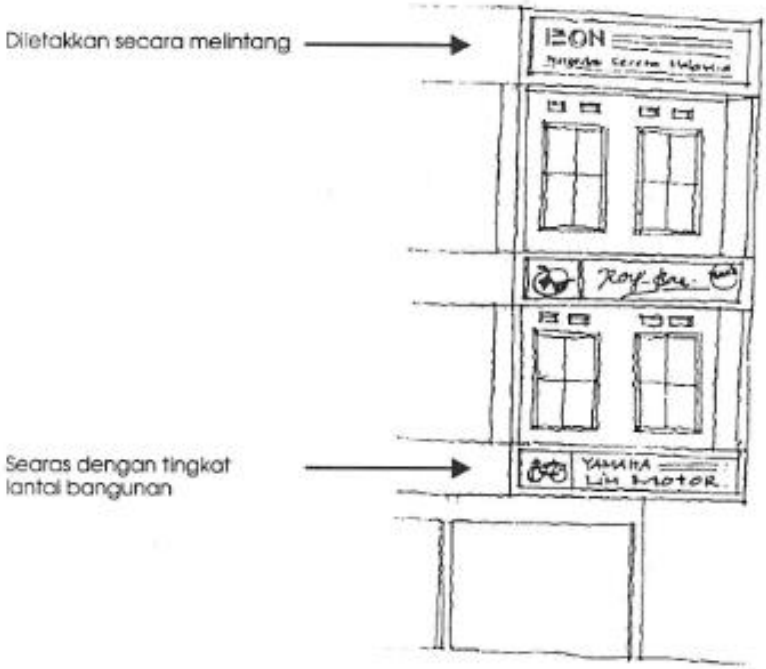
iv. Juluran keluar maksima papan iklan yang dibenarkan bagi ketinggain tingkat 4.88 meter (16 kaki) dan ke bawah adalah 0.61 meter (2 kaki). Manakala juluran keluar maksima papan iklan bagi ketinggian tingkat melebihi 4.88 meter adalah 0.91 meter sahaja.

v. Standard saiz papan iklan yang digantung pada rasuk (‘beam’) adalah 0.3 meter x 0.76 meter (1 kaki x 2.5kaki)



Rajah B2.5 : Jarak Maksima Juluran Keluar Papan Iklan





Rajah B2.4 : Contoh Perletakan Papan Iklan

vi. Perletakan papan iklan di atas bangunan perniagaan hanya dibenarkan jika papan iklan tersebut mempunyai kaitan dengan guna ruang perniagaan di bangunan tersebut. Jika papan iklan di atas bangunan tidak mempunyai apa-apa kaitan denegan guna ruang perniagaan di bangunan tersebut, maka ia tidak dibenarkan.

vii. Papan iklan tidak boleh diletakkan diserami, pintu, tingkat atau di mana-mana fasad bangunan sekiranya melindungi ciri-ciri reka bentuk bangunan tersebut.

viii. Papan iklan yang dicadangkan perlulah dapat berfungsi pada waktu siang dan malam. Bahan-bahan binaan papan iklan dari jenis yang boleh memberi silauan ke atas pemandu kenderaan tidak dibenarkan.

ix. Penggunaan bahasa pada papan iklan perniagaan dihadkan kepada dua (2) bahasa sahaja. Bahasa kebangsaan diwajibkan dan bahasa kedua adalah pilihan pemilik perniagaan. Reka bentuk dan saiz huruf mestilah menarik dan huruf bhasa kebangsaan mestilah lebih besar daripada huruf bahasa kedua.

x. Pertetakan lokasi papan iklan lagit ‘sky sign’ mestilah dikawal agar perletakan papan iklan ini tidak akan menutup sesuatu pandangan menarik belakangnya.

2.7.2 Papan Iklan Jejantas

i. Perletakan papan iklan mestilah disusun secara melintang dan ditempatkan diantara pembahagian lantai jejantas dengan paras susuran (‘rail’) jejantas.

ii. Saiz papan iklan mestilah seragam dalam lingkungan 1 meter lebar dan panjang mengikut had panjang jejajantas melintasi jalan raya.

iii. Papan iklan yang dicadangkan dapat berfungsi pada waktu siang dan malam.

iv. Penggunaan bahasa kebangaan sahaja dibenarkan.

v. Bahan yang digunakan tidak merbahaya kepada pengguna jalan raya dan pejalan kaki.

vi. Perletakan papan iklan di ruang dalam laluan jejantas digalakkan dan saiznya lebih kecil bergantung kepada dinding dan reka bentuk jejantas.

vii. Perletakan papan iklan mesti dirujuk kepada Jabatan Perancangan Pembangunan MPPJ.

2.7.3 Iklan Kain Rentang (‘Banner’)

i. Perletakan iklan kain rentang digalakkan menggunakan tiang di pembahagi jalan, tiang lampu atau di kawasan yang ditetapkan oleh Jabatan Perancangan Pembangunan MPPJ.
ii. Ukuran ketinggian tiang kain rentang seperti Rajah B2.1. Ukuran bagi kain rentang 1.0 meter lebar dan panjang maksima 5.0 meter.
iii. Penggunaan bahasa utama adalah bahasa kebangsaan dan bahasa kedua adalah pilihan pemilik atau Syarikat tajaan.

2.7.4 Papan Tanda Jalan

i. Perletakan papan tanda arah jalan dan nama jalan haruslah strategik dan terletak pada posisi yang jelas. Rajah B2.6 merupakan contoh perletakan papan tanda jalan secara bersepadu.
ii. Penggunaan warna dan bahan binaan bagi papan tanda arah jalan dan nama jalan haruslah yang dapat membalikkan cahaya lampu kenderaaan dengan baik dan tidak menyilau penglihatan pemandu kenderaan.
iii. Perletakan papan-papan tanda disepadukan dari segi bentuk, saiz dan warna bagi memudahkan penglihatan pengguna dan di bawah kawalan Jabatan Perancangan Pembangunan MPPJ.
iv. Perletakan Peta Panduan Jalan hendaklah berdekatan dengan ‘lay -by’ bagi membolehkan pengguna jalan raya berhenti untuk melihatnya dan pada masa yang sama tidak menggangu kelancanran lalu lintas.

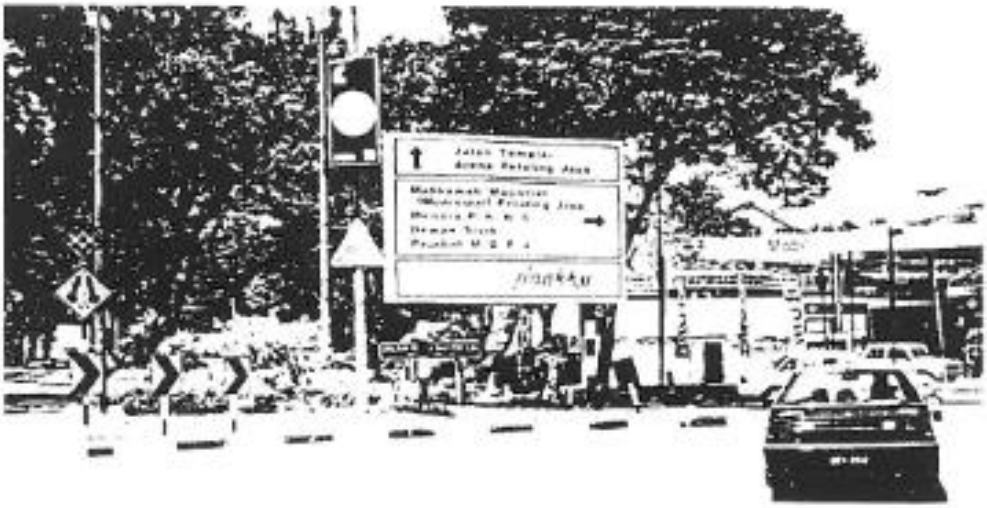
2.7.5 Monumen Pengenalan Pusat Perniagaan dan Kawasan Pentadbiran MPPJ

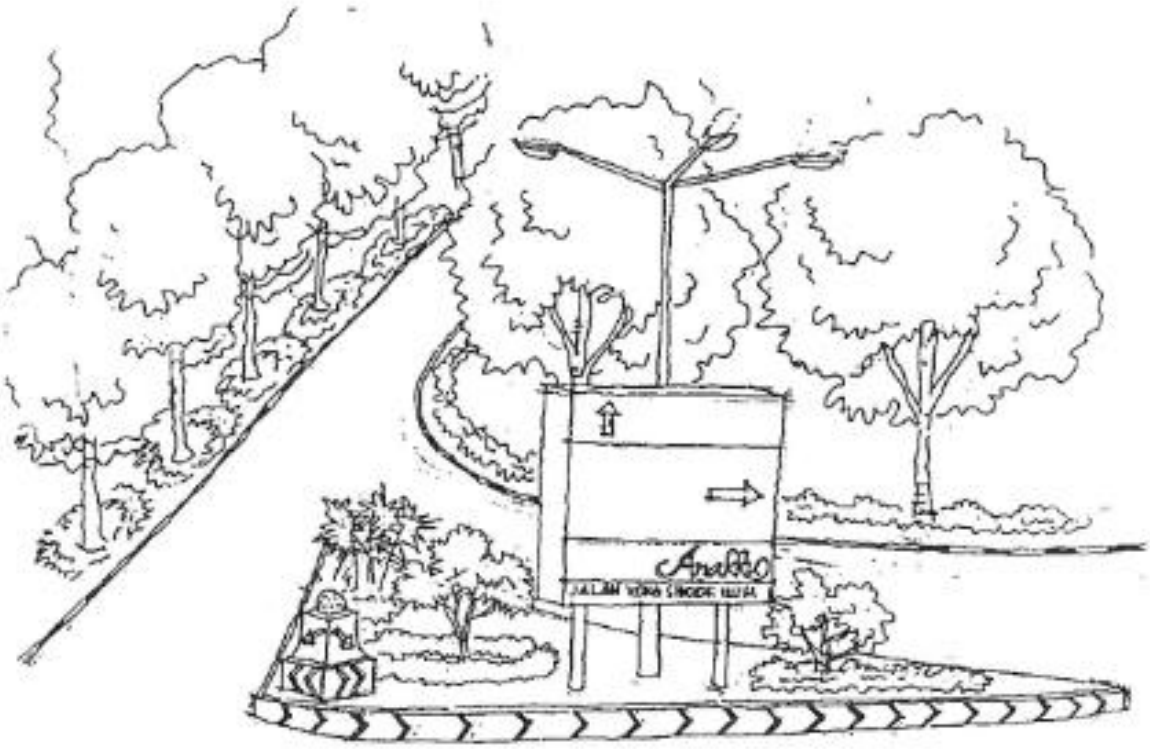
Kriteria perletakan monumen pengenalan pusat perniagaan dan kawasan pentadbiran MPPJ adalh seperti berikut :

i. Diletakkan dilaluan utama sahaja
ii. Di dalam lingkungan 500 meter – 1 kilometer dari kawasan pusat perniagaan
iii. Diletakkan di bahu jalan yang mempunyai rizab yang mencukupi untuk menempatkan monumen pengenalan.
iv. Dilaluan lurus untuk memudahkan pemandangan ke arah monumen Rajah B2.7 dan B2.8 menunjukkan cadangan monumen pengenalan kawasan pusat perniagaan dan kawasan pentadbiran MPPJ.

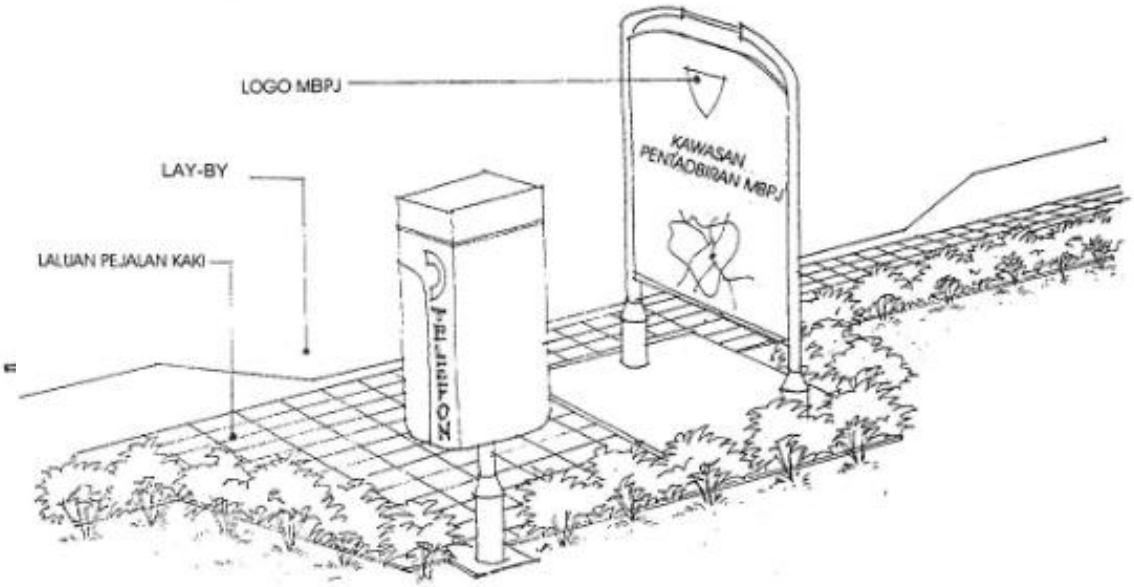
2.7.6 Perhentian Bas

i. Setiap perhentian bas mesti disediakan dengan ‘ly-by;.
ii. Pengusaha-pengusaha bas perlu menyediakan jadual-jadual perjalanan disetiap perhentian.
iii. Setiap perhentain bas dikehendaki dilandskap dengan elemen landskap yang sesuai seperti pokok-pokok renek bagi mewujudkan satu kawasan persekitaran perhentian bas yang menarik.
iv. Perhentian bas utama di kawasan perniagaan dan pusat bandar digalak menyediakan satu ruang khas bagi tujuan perniagaan seperti penjualan surat khabar dan majalah, gula-gula dan makanan ringan.





Rajah B2.6 : Perletakan Papan Tanda Jalan Secara Bersepadu



Rajah B2.8 : Cadangan Monumen Pengenalan Kawasan Pentadbiran MPPJ

v. Setiap perhentian bas disediakan dengan tong sampah.
vi. Setiap perhentian bas disediakan ruang pengiklanan dan papan notis maklumat untuk kegunaan orang ramai dan agensi kerajaan.
vii. Reka bentuk perhentian bas di setiap kawasan perniagaan hendaklah berbeza bagi mewujudkan karektor atau identitinya tersendiri.

2.7.7 Perhentian Teksi

i. Setiap perhentian teksi disediakan dengan 'lay-bay'
ii. Lokasi perhentian teksi mestilah berdekatan dengan perhentian bas.
iii. Di kawasan perniagaan baru yang berbentuk perniagaan/pejabat, lokasi khas disediakan di laluan utama di kawasan tersebut. Manakala di kompleks perniagaan, perhentian teksi hendaklah disediakan dihadapan bangunan.
iv. Setiap perhentian teksi disediakan papan tanda dan alat kawalan panggilan teksi.
v. Perletakan perhentian teksi mesti dirujuk kepada Jabatan Perancangan Pembangunan MPPJ.

2.7.8 Pondok Telefon

i. Pondok-pondok telefon awam hendaklah di lokasi yang menjadi tumpuan dan laluan utama orang ramai.
ii. Perletakan pondok-pondok telefon awam hendaklah tidak menggangu kelancaran pergerakan kenderaan dan pejalan kaki.
iii. Ianya mesti diletakkan di tepi laluan pejalan kaki (rujuk Rajah B2.8)
iv. Setiap pondk telefon mestilah menyediakan alas ('base') yang selesa, selamat dan menarik (rujuk Rajah B2.8)
v. Setiap perletakan pondok-pondok telefon awam mesti mendapat kebenaran dari pihak MPPJ.
vi. Setiap 3 unit pondok telefon, unit yang keempat perlu menyediakan untuk kegunaan orang cacat.
vii. Setiap perhentian bas/teksi perlu menyediakan sekurang-kurangnya 2 unit pondok telefon.

2.7.9 Tong Sampah

i. Tong-tong sampah mesti disediaakan di kawasan-kawasan perniaaan, laluan pejalan kaki, perhentian bas dan teksi dan tempat-tempat awam yang menjadi tumpuan orang ramai.
ii. Reka bentuk tong sampah hendaklah menarik dan diseragamkan dari segi saiz dan warna mengikut kawasan bagi mewujudkan karektor setempat.
iii. Reka bentuk tong sampah mestilah mudah diguna dan mempunyai ciri-ciri perlindungan sampah dari tiupan angin dan hujan.
iv. Bahan binaan tong sampah mesti dari bahan tidak mudah terbakar.
v. Setiap tong sampah mesti disediakan alas ('base') bagi tujuan tidak mudah alih.
vi. Tong sampah mesti berwarna gelap dan mempunyai jalur berwarna terang dan dapat melantun cahaya pada waktu malam.
vii. Perletakan tong sampah mesti dikawal dan tidak menghalang pergerakan pejalan kaki.
viii. Penentuan perletakan lokasi tong sampah mesti dirujuk kepada Jabatan Perancangan Pembangunan MPPJ.

2.8 **"MANUAL GUIDELINE**"

Majlis akan menyediakan 'manual guidelines'berdasarkan kemampuan majlis.

LAMPIRAN B3

GARIS PANDUAN PERUMAHAN

GARIS PANDUAN PERUMAHAN **MUKASURAT**

3.1	Garis Panduan Perumahan Pangsa (Merangkumi Kesemua Perumahan Bertingkat Kecuali Kos Rendah dan Sederhana Rendah)	B3-1
3.2	Garis Panduan Rumah Pangsa Kos Rendah dan Sederhana Rendah	B3-3
3.3	Garis Panduan Asrama	B3-4
3.4	Garis Panduan Perumahan ‘Town House’	B3-6
3.5	Garis Panduan Rumah Sesebuah	B3-7
3.6	Garis Panduan Pembangunan Semula Kawasan Perumahan Jenis Sesebuah di Seksyen 1,2,3 dan 4	B3-8
3.7	Garis Panduan Pembangunan Semula Kawasan Perumahan Jenis Sesebuah di Seksyen 17A.	B3-9
3.8	Garis Panduan Pembangunan Semula Kawasan Perumahan Jenis Sesebuah di Seksyen SS9A.	B3-10
3.9	Garis Panduan Pembangunan Semula Kawasan Perumahan Jenis Teres di Seksyen 2,3,4 dan 8.	B3-11
3.10	Garis Panduan Pembangunan Perumahan Di Seksyen 14, Pusat Separa Wilayah.	B3-12

LAMPIRAN B3 : GARIS PANDUAN PERUMAHAN

3.1 GARIS PANDUAN PERUMAHAN PANGSA (MERANGKUMI KESEMUA PERUMAHAN BERTINGKAT KECUALI KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH)

1.	Luas Minima Tapak	:	0.81 hektar (2 ekar)
2.	Syarat Nyata Tanah	:	Rumah Pangsa
3.	Zoning	:	Perumahan
4.	Kepadatan	:	i. Maksima 1,000 orang/hektar (400 orang/ekar).
		:	ii. Diantara 1,000-1,500 orang/ hektar (600 orang/ ekar) hanya bagi kos sederhana, projek kerajaan dan projek penempatan semula setinggan secara “kes demi kes”dengan mengambil kira keupayaan infrastruktur dan kemudahan sosial masyarakat.
5.	Anjakan Bangunan Antara Bangunan	:	1/3 daripada ketinggian bangunan atau 6.1 meter. Pilih mana lebih tinggi
6.	Anjakan Bangunan Dari Sempadan	:	6.1 meter (minima)
7.	Kawasan Landskap	:	i. 10 tingkat dan ke bawah, 10% dari keluasan kawasan.
		:	ii. 11 tingkat hingga 20 tingkat, 15% dari keluasan kawasan.
8.	Kemudahan Awam	:	i. Surau ii. Tadika / Taska iii. Kedai – kedai kejiranan iv. Gelanggang sukan seperti gelanggang skuasy, tennis dan badminton. v. Taman permainan kanak-kanak vi. Ruang Perhimpunan vii. Pejabat Pengurusan
9.	Keperluan Tempat Letak Kereta/ Kenderaan	:	i. 2 TLK – 1 unit + 10% pelawat ii. 1 TLM – 2 unit **iii. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) - 2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
10.	Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal	:	1. Jabatan Teknikal akan menentukan Jabatan-Jabatan rekabentuk dan ketinggian bangunan Teknikal supaya harmoni dengan kawasan sekitar. 2. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

11. Catatan Tambahan :

i. Kiraan Kepadatan
1 bilik – 2 orang
2 bilik – 3 orang
3 bilik – 5 orang dan ke atas.

ii. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

12. Keluasan Ruang Lantai Maksima

Luas Lantai (maksima)	**650**	**850**	**1000**	**1500**	**Tiada Had**
Bil. Tidur (maksima)	1	2	2	3	Tiada Had
Bil. Mandi (maksima)	1	2	2	3	Tiada Had
Bil. Ruang dapur (maksima)	1	1	1	1	Tiada Had

3.2 GARIS PANDUAN PERUMAHAN PANGSA KOS RENDAH DAN SEDERHANA RENDAH

1.	Luas Minima Tapak	:	0.81 hektar (2 ekar)
2.	Syarat Nyata Tanah	:	Rumah Pangsa
3.	Zoning	:	Perumahan
4.	Kepadatan	:	1,000-1,500 orang /hektar (400-600 orang/ ekar) termasuk projek-projek kerajaan, penempatan semula setinggan dan kos sederhana rendah secara “kes demi kes” dengan mengambilkira keupayaan infrastruktur dan kemudahan sosial masyarakat.
5.	Anjakan Bangunan		i. Antara Bangunan - 1/3 daripada ketinggian bangunan atau 6.1 meter. Pilih mana lebih tinggi. ii. Dengan Sempadan - 6.1 meter (minima)
6.	Kawasan Landskap	:	10% dari keluasan kawasan.
7.	Kemudahan Awam	:	i. Surau ii. Tadika / Taska iii. Kedai – kedai kejiranan iv. Gelanggang permainan v. Taman permainan kanak-kanak vi. Ruang Perhimpunan vii. Pejabat Pengurusan
8.	Tempat Letak Kereta	:	i. 1 TLK bagi 2 unit kediaman (kos rendah) ii. 1 TLK bagi 1 unit kediaman (kos sederhana rendah) **iii. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) - 2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
9.	Pemilikan Bangunan	:	Dijual
10.	Catatan Tambahan		i. Perlu mematuhi semua syarat kelulusan MMKN. ii. <u>Kiraan Kepadatan</u> 1 bilik – 2 orang 2 bilik – 3 orang 3 bilik – 5 orang dan ke atas. iii. Setiap cadangan pembangunan ‘Rumah Selangorku’ perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

3.3 GARIS PANDUAN ASRAMA

3.3.1 Apa Yang Dimaksudkan Asrama?

Mengikut definisi Kamus Dewan : Asrama bermaksud " Bangunan Tempat Tinggal Kumpulan tertentu Seperti Murid Sekolah, Pekerja Kilang, Mahasiswa, Jururawat dan sebagainya.

Di bawah peruntukan Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 (AKTA 133) Seksyen 70(12) menjelaskan bahawa seseorang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud yang lain dari kelulusan asal tanpa mendapat kebenaran bertulis dari Pihak Berkuasa Tempatan boleh disabitkan dengan denda tidak melebihi RM 1,000.00 dan juga akan dikenakan denda tambahan tidak lebih daripada RM100 diteruskan bagi tiap – tiap hari kesalahan.

3.3.2 Peruntukan Perundangan Yang Dikuatkuasakan

Di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 (Akta 133).

a. Seksyen 70(12) : Menukar kegunaan bangunan tanpa kebenaran. Denda RM1,000.00 dan denda tambahan RM100 tiap-tiap hari kesalahan diteruskan.

b. Seksyen 70(13) : Binaan tanpa kebenaran. Denda RM10,000.00 dan denda tambahan RM250 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan.

Di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (171)

a. Seksyen 78 : Rumah yang diduduki dengan 'penuh sesak' (kurang dari 32.5 meter persegi pada setiap orang). Denda RM2,000.00 atau penjara tidak lebih 6 bulan atau denda RM100 bagi tiap-tiap satu hari kesalahan diteruskan.

Di bawah Akta Perkhidmatan Bomba 1988 (Akta 341)

a. Seksyen 58 : Denda RM5,000.00 atau penjara maksimum 3 tahun atau kedua-duanya.

Di bawah Akta Bekalan Elektrik 1990

a. Seksyen 122 : Pendawaian tanpa kelulusan denda tidak melebihi RM1,000.00 atau penjara tidak lebih 6 bulan atau kedua-duanya.

3.3.3 Peruntukan Keperluan Yang Perlu Dipatuhi

1.	**Kawasan Yang Dibenarkan**	:	Kawasan Perdagangan Terhad serta kawasan pembangunan semula perumahan di Seksyen SS9A,1,2,3 dan 4 serta tanah baki lot industri menghadap Lebuhraya (Lapisan Pertama)
2.	**Ciri – Ciri Bangunan**	:	i. Rumah sesebuah /berkembar ii. Rumah Kedai / Kedai Pejabat
3.	**Kepadatan**	:	32.5 meter persegi (minima) / setiap orang (kiraan diambil dari ruang lantai bersih)
4.	**Jalan Keluar / Masuk**	:	Hanya satu jalan dibenarkan (untuk rumah sesebuah dan rumah kembar)

5. Bangunan asrama lelaki / perempuan hendaklah diasingkan.

6. Keselamatan Premis

a. Menyediakan penjaga keselamatan (‘security guard’)
b. Pintu keluar / masuk di belakang rumah sekiranya mempunyai lorong belakang

7. Jabatan Bomba

a. Pemilik bangunan perlu menyediakan 2 tangga (laluan) bagi kecemasan sekiranya ditempatkan dalam bangunan bertingkat sahaja.
b. Perlu ada peti keselamatan dan alat pemadam yang mencukupi.

8. Jabatan Pembangunan Persekitaran MBPJ

a. Peredaran udara dan cahaya semulajadi yang mencukupi.
b. Kebersihan tandas, bilik mandi, dapur dan persekitaran halaman.
c. Ruang tetamu yang selesa dan bersih.

9. Tenaga Nasional Berhad

a. Mematuhi syarat-syarat pendawaian yang disediakan.

3.4 GARIS PANDUAN PERUMAHAN RUMAH BANDAR ('TOWN HOUSE')

1.	**Syarat Nyata Tanah**	:	Perumahan Kepadatan Sederhana
2.	**Zoning**	:	Perumahan
3.	**Saiz tanah**	:	0.2 hektar (0.5 ekar)(minima)
4.	**Saiz Unit Kediaman**	:	69.7 meter persegi / unit (minima)
5.	**Kepadatan**	:	370 orang / hektar atau 74 unit / hektar. Pilih mana yang lebih rendah.
6.	**Had Ketinggian**	:	3 tingkat (maksima)
7.	**Kawasan Plinth**	:	50 % (maksima)
8.	**Landskap**	:	20% (maksima)
9.	**Anjakan Bangunan**	:	i. Hadapan - 6.1 meter ii. Belakang - 3.0 meter iii. Tepi - 3.0 meter
10.	**Jalan dan Lorong**	:	i. Jalan Dalaman - 6.1 meter ii. Lorong Belakang - 3.0 meter
11.	**Laluan Keluar Masuk**	:	Hadapan lot yang berhadapan dengan jalan boleh dibuka laluan.
12.	**Tempat Letak Kereta**	:	1 petak bagi setiap unit kediaman dicampur dengan 10% untuk pelawat. **TLK Orang Kurang Upaya (OKU) -** **2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
13.	**Tempat Pembuangan Sampah**	:	Tempat pembuangan sampah hendaklah ditempatkan di kawasan yang mudah dihubungi daripada jalan awam untuk perkhidmatan.
14.	**Perbadanan Pengurusan**	:	Satu Perbadanan Pengurusan hendaklah ditubuhkan mengikut Akta Hakmilik Strata 1985.
15.	**Kemudahan Awam**	:	i. Bilik sembahyang / dewan / taska – 37.2 meter persegi (minima) ii. Pejabat Pengurusan – 9.3 meter persegi (minima) iii. Taman Permainan kanak-kanak
16.	**Lain – lain syarat**	:	i. Mematuhi lain-lain keperluan teknikal Majlis. ii. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

3.5 GARIS PANDUAN PERUMAHAN RUMAH SESEBUAH

1.	Jenis Kegunaan Tanah	:	Perumahan Kepadatan Rendah
2.	Pengezonan	:	Perumahan (sesebuah)
3.	Anjakan Bangunan	:	i. Hadapan - 6.1 meter ii. Tepi – 2.3 meter iii. Belakang – 2.3 meter
4.	Kepadatan	:	i. Zon Perancangan 5 (ZP 5) - 15 unit / hektar (6 unit / ekar) ii. Zon Perancangan 6 (ZP 6) - 12 unit / hektar (5 unit / ekar) iii. Zon Perancangan 7 (ZP 7) - 9 unit / hektar (4 unit / ekar) iv. Zon Perancangan 8 (ZP 8) - 7 unit / hektar (3 unit / ekar) v. Zon Perancangan 9 (ZP 9) - 8 unit / hektar (3 unit / ekar) vi. Zon Perancangan 11 (ZP 11) - 10 unit / hektar (4 unit / ekar)
5.	Ketinggian Bangunan	:	a. Bagi kawasan yang berbukit atau tanah yang ‘split level’, ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang lebih tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. b. Bagi tanah rata, maksima 2 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 1 tingkat c. Bagi tanah rata, maksima 3 tingkat bagi kawasan yang pembangunan asalnya adalah 2 tingkat. Binaan 2 tingkat dengan ‘attic’ dibenarkan. d. Bagi skim perumahan sesebuah yang diluluskan secara lot (tiada bangunan asal) dibenarkan ketinggian maksima 3 tingkat. Sekiranya tanah berbukit atau tanah yang ‘split level’, ketinggian maksima 2 tingkat di paras yang tinggi, paras yang lebih rendah ketinggian maksima 3 tingkat. e. ‘Basement’ bagi rumah sesebuah dibenarkan dengan syarat mendapatkan kelulusan Majlis.
6.	Jalan Keluar Masuk	:	Hanya satu laluan keluar / masuk dibenarkan.
7.	Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal		1. Jabatan Teknikal akan menentukan rekabentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan Teknikal kawasan sekitar. 2. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis. 3. Setiap cadangan pembangunan ‘Rumah Selangorku’ perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

3.6 GARIS PANDUAN SEMULA KAWASAN PERUMAHAN JENIS SESEBUAH DI SEKSYEN 1,2,3 DAN 4.

1.	Jenis Pembangunan	:	'Cluster merupakan satu kelompok rumah dikelilingi jalan dari hujung ke hujung. Keluasan minima suatu 'Cluster' adalah 2 ekar. Sempadan 'Cluster' telah ditandakan dalam pelan Gunatanah Utama 2010.
2.	Saiz Unit Kediaman	:	69.7 meter persegi / unit (minima)
3.	Tanah Yang Perlu Diserahkan	:	Tanah lot selebar 1.5 meter (5 kaki) yang berhadapan dengan jalan perlu diserahkan kepada pihak MBPJ bagi tujuan landskap dan pembesaran jalan.
4.	Tempat Letak Kereta	:	1 petak bagi setiap unit kediaman dicampur 10% bagi pelawat.
5.	Tempat Pembuangan Sampah	:	Tempat pembuangan sampah hendaklah ditempatkan di kawasan yang mudah dihubungi daripada jalan awam untuk kutipan.
6.	Jalan Keluar / Masuk	:	Hanya satu laluan keluar / masuk dibenarkan dari lot ke jalan awam.
7.	Jalan Dalaman	:	6.1 meter (minima)
8.	Anjakan Bangunan	:	6.1 meter sekeliling
9.	Had Ketinggian Bangunan	:	5 tingkat (maksima)
10.	Kepadatan	:	100 unit se hektar (maksima)
11.	Kawasan Plinth	:	50 % (maksima) daripada keluasan keseluruhan.
12.	Kawasan Landskap	:	10% daripada keluasan keseluruhan.
13.	Kemudahan Masyarakat	:	i. Bilik sembahyang / dewan / taska (37.2 meter persegi - minima) ii. Pejabat Pengurusan (9.3 meter persegi - minima) iii. Taman Permainan kanak-kanak
14.	Perbadanan Pengurusan	:	Satu Perbadanan Pengurusan hendaklah ditubuhkan mengikut Akta Hakmilik Strata 1985.
15.	Syarat Jabatan MBPJ	:	i. Mematuhi lain-lain keperluan teknikal MBPJ ii. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

3.7 GARIS PANDUAN SEMULA KAWASAN PERUMAHAN JENIS SESEBUAH DI SEKSYEN 17A.

1.	Jenis Pembangunan	:	'Cluster merupakan satu kelompok rumah dikelilingi jalan dari hujung ke hujung. Keluasan minima suatu 'Cluster' adalah 2 ekar. Sempadan 'Cluster' telah ditandakan dalam pelan Gunatanah Utama 2010.
2.	Saiz Unit Kediaman	:	69.7 meter persegi / unit (minima)
3.	Tanah Yang Perlu Diserahkan	:	Tanah lot selebar 1.5 meter (5 kaki) yang berhadapan dengan jalan perlu diserahkan kepada pihak MBPJ bagi tujuan landskap dan pembesaran jalan.
4.	Tempat Letak Kereta	:	1 petak bagi setiap unit kediaman dicampur 10% bagi pelawat.
5.	Tempat Pembuangan Sampah	:	Tempat pembuangan sampah hendaklah ditempatkan di kawasan yang mudah dihubungi daripada jalan awam untuk kutipan.
6.	Jalan Keluar / Masuk	:	Hanya satu laluan keluar / masuk dibenarkan
7.	Jalan Dalaman	:	20 kaki (minima)
8.	Anjakan Bangunan	:	6.1 meter sekeliling
9.	Kepadatan	:	100 unit sehektar (maksima)
10.	Ketinggian Bangunan	:	5 tingkat (maksima)
11.	Kawasan Plinth	:	50 % (maksima) daripada keseluruhan kawasan
12.	Kawasan Landskap	:	10% daripada keseluruhan kawasan
13.	Kemudahan Masyarakat	:	i. Bilik sembahyang / dewan / taska (37.2 meter persegi - minima) ii. Pejabat Pengurusan (9.3 meter persegi - minima) iii. Taman Permainan kanak-kanak
14.	Perbadanan Pengurusan	:	Satu Perbadanan Pengurusan hendaklah ditubuhkan mengikut Akta Hakmilik Strata 1985.
15.	Syarat Jabatan MBPJ	:	i. Mematuhi lain-lain keperluan teknikal MBPJ ii. Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

GARIS PANDUAN SEMULA KAWASAN PERUMAHAN JENIS SESEBUAH DI SEKSYEN SS9A.

1.	Jenis Pembangunan	:	‘Cluster merupakan satu kelompok rumah dikelilingi jalan dari hujung ke hujung. Keluasan minima suatu ‘Cluster’ adalah 2 ekar. ‘Cluster’ bagi pembangunan semulakawasan SS9A akan ditentukan oleh Majlis Bandaraya Petaling Jaya berdasarkan definisi ‘cluster’ serta syarat penyerahan tanah untuk pelebaran jalan secara ‘case by case’.
2.	Saiz Unit Kediaman	:	69.7 meter persegi / unit (minima)
3.	Tanah Yang Perlu Diserahkan	:	Tanah lot selebar 1.5 meter (5 kaki) yang berhadapan dengan jalan perlu diserahkan kepada pihak MBPJ bagi tujuan landskap dan pembesaran jalan.
4.	Tempat Letak Kereta	:	1 petak bagi setiap unit kediaman dicampur 10% bagi pelawat.
5.	Tempat Pembuangan Sampah	:	Tempat pembuangan sampah hendaklah ditempatkan di kawasan yang mudah dihubungi daripada jalan awam untuk kutipan.
6.	Jalan Keluar / Masuk	:	Hanya satu laluan keluar / masuk dibenarkan
7.	Jalan Dalaman	:	6.1 meter (minima)
8.	Anjakan Bangunan	:	6.1 meter sekeliling
9.	Had Ketinggian Bangunan	:	5 tingkat (maksima)
10.	Kepadatan	:	100 unit sehektar (maksima)
11.	Kawasan Plinth	:	50 % (maksima) daripada keseluruhan kawasan
12.	Kawasan Landskap	:	10% daripada keseluruhan kawasan
13.	Kemudahan Masyarakat	:	i. Bilik sembahyang / dewan / taska (37.2 meter persegi - minima) ii. Pejabat Pengurusan (9.3 meter persegi - minima) iii. Taman Permainan kanak-kanak
14.	Perbadanan Pengurusan	:	Satu Perbadanan Pengurusan hendaklah ditubuhkan mengikut Akta Hakmilik Strata 1985.
15.	Syarat Jabatan MBPJ	:	i. Mematuhi lain-lain keperluan teknikal MBPJ ii. Setiap cadangan pembangunan ‘Rumah Selangorku’ perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

3.8 GARIS PANDUAN SEMULA KAWASAN PERUMAHAN JENIS TERES DI SEKSYEN 2,3,4 DAN 8

1.	Jenis Pembangunan	:	Pembangunan semula rumah teres mengikut blok deretan. Pembangunan semula secara individu tidak dibenarkan.
2.	Tanah Yang Perlu Diserahkan	:	Tanah lot selebar 1.5 meter (5 kaki) yang berhadapan dengan jalan perlu diserahkan kepada pihak MBPJ bagi tujuan landskap dan pembesaran jalan.
3.	Keluasan Kawasan	:	0.2 hektar (0.5 ekar) minima.
4.	Jenis Perumahan	:	'Town House' dan mengikut GARIS PANDUAN 'TOWN HOUSE'.
5.	Syarat Jabatan MBPJ	:	Setiap cadangan pembangunan 'Rumah Selangorku' perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

3.9 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI SEKSYEN 14, PUSAT BANDAR SEPARA WILAYAH.

1.	Jenis Pembangunan	:	Pembangunan semula perumahan di atas tapak yang sama.
2.	Had Ketinggian	:	i. 3 tingkat maksima bagi kediaman sesebuah yang kini setingkat/2 tingkat. ii. 2 tingkat maksima bagi kediaman teres yang kini setingkat. iii. Ketinggian rumah pangsa sedia ada dikekalkan.
3.	Anjakan Bangunan	:	i. Bagi rumah sesebuah a. Hadapan - 6.1 meter b. Belakang - 3.0 meter c. Tepi - 3.0 meter ii. Bagi rumah teres a. Hadapan – 6.1 meter
4.	Ketinggian Bangunan	:	Bagi rumah teres, perlulah mengambilkira fasad kediaman yang bersebelahan / dalam deretan agar tidak mewujudkan keganjilan secara visual (“visual disharmony”).
5.	Tempat Letak Kereta	:	Di dalam lot berkenaan.
6.	Keperluan Jabatan-Jabatan Teknikal	:	1. Jabatan Teknikal akan menentukan rekabentuk dan ketinggian bangunan supaya harmoni dengan kawasan sekitar. 2. Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat - syarat Teknikal Majlis. **3.** Setiap cadangan pembangunan ‘Rumah Selangorku’ perlu mengikut Dasar Rumah Selangorku dan lain-lain dasar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa

LAMPIRAN B4

GARIS PANDUAN PERINDUSTRIAN

GARIS PANDUAN PERINDUSTRIAN **MUKASURAT**

4.1	Garis Panduan Bagi Kilang – Kilang Berpangsa	B4 - 1
4.2	Garis Panduan Untuk Bangunan Industri	B4 - 6
4.3	Garis Panduan Industri Teres	B4 – 7
4.4	Garis Panduan Pembangunan Industri Bagi Kawasan SS 9A	B4 – 9

LAMPIRAN B4 : GARIS PANDUAN PERINDUSTRIAN

4.1 GARIS PANDUAN KILANG – KILANG BERPANGSA

1.	Jenis Kegunaan Tanah	:	Industri pangsa sahaja. Pemohon hendaklah mengemukakan permohonan hakmilik strata dari Pejabat Tanah.
2.	Saiz Lot Industri	:	Minima 0.4 hektar (1 ekar)
3.	Kawasan Plinth	:	60% dari jumlah keluasan lot (maksima)
4.	Anjakan Bangunan	:	i. Hadapan - 9.1 meter
		:	ii. Belakang - 6.1 meter (minima)
5.	Ketinggian Bangunan	:	6 tingkat maksima dengan basemen dibenarkan berdasarkan kepada kiraan plot ratio maksima 2.5 Ketinggian maksima bagi tingkat bawah dibenarkan sehingga 5.5 meter (18 kaki) sementara ketinggian maksima bagi setiap tingkat yang lain adalah 3.8 meter (12.5 kaki).
6.	Kegunaan Tingkat Bangunan	:	Ruang pejabat yang berkaitan dengan perusahaan di tapak mesti tidak melebihi 30% dari jumlah keluasan 'built up' bangunan. Dari 30% ruang lantai untuk pejabat boleh digunakan sebahagian tertentunya untuk ruang pameran 'showroom'. Aktiviti untuk ruang pejabat dan kilang hendaklah ditunjukkan dengan jelas pada setiap tingkat bangunan.
7.	Keperluan Tempat Letak Kereta	:	i. 1 tempat letak kereta bagi setiap 46.4 meter persegi (500 kaki persegi) dicampur 20% dari jumlah tempat letak kereta untuk pelawat.
		:	ii. 2 Tempat letak lori atau 1 tempat letak lori bagi setiap 930.0 meter persegi (10,000 kaki persegi), pilih mana yang lebih tinggi.
			iii. 1 tempat letak motosikal bagi setiap 93.0 meter persegi (1,000 kaki persegi) dicampur 20% dari jumlah tempat letak motosikal untuk pelawat.
8.	Jenis Aktiviti Kilang Yang Dibenarkan	:	Sila rujuk Lampiran B, Kelas Kegunaan Tanah (Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Perindustrian.
9.	Kantin/ Kemudahan-Kemudahan Pekerja	:	2% dari jumlah keluasan ruang lantai atau 10 unit gerai (minima 27.9 meter persegi / unit).
10.	Lif	:	Bangunan kilang berpangsa hendaklah diadakan lif untuk barangan dan kegunaan pekerja.
11.	Tandas	:	Tandas bagi lelaki dan wanita hendaklah diadakan di setiap tingkat bangunan.
12.	'Parapet Walls'	:	Pagar ('gate') hendaklah diadakan di setiap tingkat bangunan.

13.	Kawasan Landskap	:	Sekurang-kurangnya 10% dari keluasan lot hendaklah disediakan untuk senitaman (‘soft landscape’)
14.	Pagar Masuk	:	Pagar masuk (jenis ‘recessed’) hendaklah diadakan untuk mengelakkan kesesakan lalu lintas.
15.	Tempat Pembuangan Sampah	:	Tempat pembuangan sampah hendaklah ditempatkan di kawasan yang mudah untuk pengutipan sampah.
16.	Perbadanan Pengurusan	:	Satu perbadanan pengurusan hendaklah ditubuhkan mengikut Bab 2 dari Kanun Tanah Negara 1965 dan Akta Hakmilik Strata 1985
17.	Bilik Bacaan	:	Bilik bacaan bagi kemudahan pekerja hendaklah diadakan dengan keluasan minima 37.2 meter persegi (400 kaki persegi)
18.	Surau	:	Surau bagi kemudahan pekerja hendaklah diadakan dengan keluasan minima 37.2 meter persegi (400 kaki persegi)
19.	Lain-lain Syarat	:	Mematuhi lain-lain keperluan teknikal Majlis.

4.1.1 Lain-lain Keperluan

1. Dispenser Air Sejuk

Adalah dicadangkan supaya spenser air sejuk diadakan di tempat sesuai.

2. T.N.B, BOMBA, JKR

Pemohon hendaklah mendapatkan kelulusan dari pihak berkuasa berkaitan seperti TNB, JKR, BOMBA, STM dan lain-lain.

3. Muatan Lantai

Jadual berikut menunjukkan senarai muatan lantai. Tanda pembatasan muatan hendaklah mencukupi, hendaklah diadakan setiap lantai :-

Jadual B4.1 : Senarai Muatan Lantai

TINGKAT LANTAI	SENARAI MUATAN LANTAI (kg/ m.p.)
Tingkat 5	732 - 976
Tingkat 4	732 - 976
Tingkat 3	732 - 976
Tingkat 2	732 – 1,464
Tingkat 1	732 – 1,464
Tingkat bawah	732 – 1,464

4. Muatan Maksima Dan Dimensi Lif

Jadual berikut menunjukkan muatan maksima dan dimensi lif.

Jadual B4.2 : Muatan Dan Dimensi Lif

Jenis Lif	Senarai muatan (kg)	Dimensi Dalam Meter		
		Panjang	Lebar	Tinggi
Lif Pekerja	680 – 2,000	1.65 – 2.44	1.42 – 2.13	2.13 – 2.35
Kargo Lif	1,000 – 2,700	2.44 – 2.58	1.95 – 1.98	2.13 – 2.35
Lif Pekerja 'cum – cargo'	1,000	1.7	1.66	2.72

5. Perbelanjaan Infrastruktur

Perbelanjaan kepada memperbaiki / meningkatkan kemudahan infrastruktur hendaklah dibuat oleh pemilik kilang berpangsa seperti yang dikehendaki oleh Majlis.

6. Jenis – Jenis Industri

Hanya jenis perindustrian ringan sahaja dibenarkan di kilang berpangsa. Kilang – kilang perindustrian hendaklah mematuhi syarat-syarat garis panduan berikut:-

a. Kilang berpangsa hendaklah bersih dan jenis perindustrian ringan yang tidak mengunakan alat – alat bakaran seperti 'boiler', 'oven', 'klins', 'furnace' dan sebagainya.

b. Tidak termasuk dalam kategori 'Scheduled Permises' atau dibawah kategori 'Offensive Trades'

7. Gas – Gas 'Offensive' Yang Tidak Dibenar

a. Senarai gas-gas 'offensive' yang tidak dibenarkan dalam kilang berpangsa secara langsung atau tidak langsung adalah seperti berikut :

i. Murlatic acid
ii. Sulphuric acid and sulphuric anhydride
iii. Nitric acid and acid forming oxides of nitrogen
iv. Chlorine and its acid compounds
v. Bromine and its acid compounds
vi. Iodine and its acid compounds
vii. Flourine and its acid compounds
viii. Arsenic and its acid compounds
ix. Ammonia and its acid compounds
x. Cyanogen compounds
xi. Pyridine
xii. Bisulphide of carbon
xiii. Chloride of Sulphur
xiv. Acetylene
xv. Sulphuretted hydrogen
xvi. Volatile organic sulphur compounds

xvii. Fumes from benzene works
xviii. Fumes from cement works
xix. Fumes from fish manure works
xx. Fumes from asbestos products works
xxi. Fumes from tar works
xxii. Fumes from paraffin oil works
xxiii. Fumes containing copper, lead, antimony, arsenic, mercury, zinc, aluminium, iron, silicon, calcium or their compounds smoke, grit and dust.
xxiv. Fumes containing uranium, beryllium, cadium, selenium, sodium, potassium of their compounds
xxv. Carbon monoxide
xxvi. Acetic anhydirde and acetic acid
xxvii. Aldehydes
xxviii. Amines
xxix. Fumes containing chromium, magnesium, maganese, molybdenum, phosphorus, titanium, tungsten, vanadium or their compounds.
xxx. Maleic anhydride, maleic acid and fumaric acid
xxxi. Products containing hydrogen from the partial oxidation of hydrocarbons
xxxii. Phthalic anhydride and phthalic acid
xxxiii. Picolines
xxxiv. Fumes from petroleum works
xxxv. Acrylates
xxxvi. Di-isocyanates
xxxvii. Fumes containing chlorine or its compounds

b. Kilang berpangsa hendaklah tidak mengeluarkan bunyi bising yang berterusan dari mesin- mesin, ‘fan’, ‘compressor’, ‘motor’, ‘presses’, ‘generators’, ‘cooling towers’, ‘stamping machines’, dan lain-lain. Paras bunyi bising di sempadan kilang hendaklah tidak melebihi 60dbA pada waktu siang (7.00 pagi – 10.00 malam) atau lebih dari 50dbA pada waktu malam (10.00 malam – 1.00 pagi).

c. Ia tidak melibatkan penggunaan pengeluaran ‘toxic’ dan bahan bahaya seperti pelarut ‘solvent’, asid dan lain-lain kimia atau mengeluarkan kuantiti cecair yang tinggi dan kekotoran pepejal ‘solid waste’.

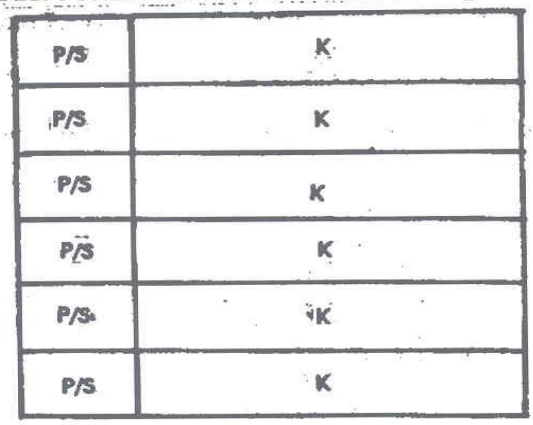
d. Ia mestilah tidak mengeluarkan bahan beracun yang dikeluarkan melalui saluran air atau yang boleh memberi kesan kepada air sediada seperti punca bekalan air untuk kegunaan harian atau di saliran air sungai.

e. Bahan mentah yang digunakan tidak memerlukan pembaikan ‘primary’ atau ‘secondary’ seperti ‘sashing’, ‘descaling’, ‘dyeing’, ‘electroplating’ atau ‘galvanishing’ seperti persediaan bahan mentah dan memperolehi di mana boleh mengeluarkan pengeluaran akhir secara langsung.

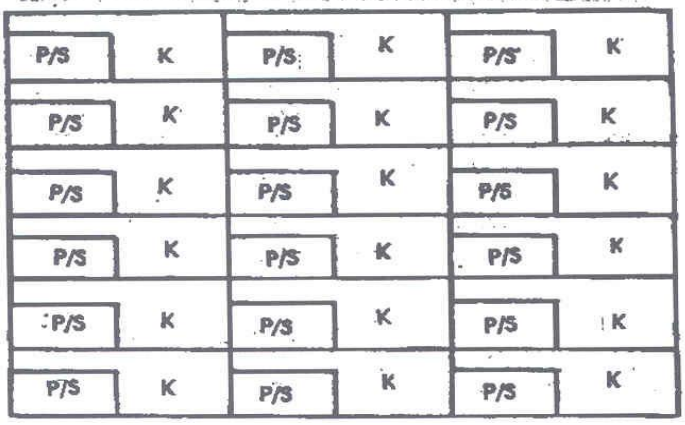
8. Kuota Bumiputera

Kawasan perindustrian pembangunan semula untuk dijual perlu mengagihkan kuota untuk bumiputera.

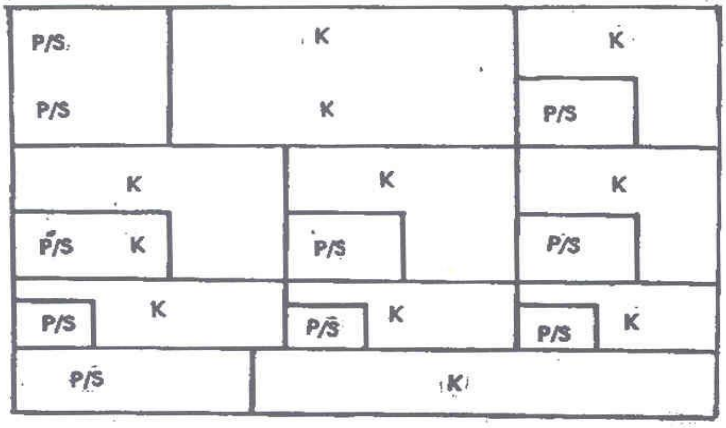
(i) Model 1 : Hak milik Strata dikeluarkan mengikut tingkat



(ii) Model 2 : Hak milik strata dikeluarkan mengikut Unit



(iii) Model 3 ; Hak milik Strata dikeluarkan selain daripada Model 1 dan 2.



P = Pejabat
S = Showroom
K = Kilang

Rajah B4 : Model

4.2 GARIS PANDUAN UNTUK BANGUNAN INDUSTRI

1.	Jenis Kegunaan Tanah	:	Di kawasan yang disyaratkan untuk kegunaan industri sahaja.
2.	Kawasan Plinth	:	60% daripada keluasan tapak (maksima)
3.	Anjakan Bangunan	:	Anjakan bangunan industri 6.1 meter sekeliling.
4.	Nisbah Plot	:	1 : 2.5 (maksima)
5.	Bilangan Tingkat	:	i. Ketinggian yang dibenarkan adalah 4 tingkat.
		:	ii. Ketinggian maksima 6 tingkat akan dibenarkan dengan syarat tingkat bawah (aras tanah) dan tingkat satu hendaklah digunakan sepenuhnya untuk tujuan tempat letak kereta / motosikal, kemudahan surau, kantin, kawasan rekreasi dan lain-lain kemudahan pekerja.
6.	Kemudahan Pekerja	:	Kemudahan – kemudahan pekerja seperti kantin, surau, pusat rekreasi hendaklah diadakan dalam bangunan kilang
7.	Kegunaan Bangunan	:	Jumlah ruang lantai pejabat hendaklah tidak melebihi 30% dari jumlah ruang lantai bangunan. Hanya aktiviti pengurusan yang berkaitan dengan kilang berkenaan sahaja dibenarkan dijalankan dalam ruang pejabat yang dicadangkan.
8.	Kawasan Landskap	:	Minima 10% daripada keluasan tapak cadangan hendaklah kawasan hijau berlandskap lembut. Kawasan landskap hendaklah ditunjukkan di dalam pelan. Pelan landskap yang lengkap dan disahkan oleh Arkitek landskap berdaftar sahaja akan diluluskan oleh Majlis.
9.	Jenis Pemilikan	:	Satu hakmilik sahaja.
10.	Keperluan Tempat Letak Kereta	:	i. 1 tempat letak kereta bagi setiap 139.0 meter persegi (1,500 kaki persegi) dicampur 20% dari jumlah tempat letak kereta untuk pelawat. ii. Minima 2 tempat letak lori atau 1 tempat letak lori bagi setiap 929.0 meter persegi (10,000 kaki persegi), pilih mana yang tinggi. iii. 1 Tempat letak motosikal bagi setiap 93.0 mp (1,000 kp) dicampur 20% dari jumlah tempat letak motosikal untuk pelawat.
11.	Tempat Pembuangan Sampah	:	Tempat pembuangan sampah hendaklah di kawasan yang mudah untuk perkhidmatan pengangkutan.
12.	Lain-lain Syarat	:	Mematuhi lain-lain keperluan teknikal Majlis.

4.2 GARIS PANDUAN INDUSTRI TERES

1.	Jenis Kegunaan Tanah	:	Industri
2.	Luas Kawasan	:	0.4 hektar (1 ekar) (minima). 'Threshold' ini ditentukan supaya tidak semua kilang boleh dibenarkan untuk kilang teres dan supaya garis panduan boleh dipenuhi dengan sepenuhnya.
3.	Panjang/Lebar Bangunan (minima)	:	i. Panjang - 24.4 meter (80 kaki) ii. Lebar - 7.6 meter (25 kaki)
		:	Untuk kawasan skim harga murah, panjang bangunan dihadkan kepada24.4 meter minima dan lebarnya dibenarkan kepada 6.1 meter.
4.	Had Ketinggian Bangunan	:	2 tingkat (maksima)
5.	Kegunaan Tingkat Bangunan	:	Ruang pejabat yang berkaitan dengan perusahaan di tapak mesti tidak melebihi 30% daripada jumlah keluasan ruang lantai.
6.	Aktiviti Yang Dibenarkan	:	Rujuk Lampiran A, Kelas Kegunaan Tanah (Kegunaan/ Aktiviti Bagi Kawasan Perindustrian)
7.	Lebar Jalan	:	i. Jalan depan - 20.1 meter (minima) ii. Lorong belakang - 12.2 meter (minima) iii. Lorong tepi - 6.1 meter (minima)
8.	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	:	i. 1 petak tempat letak kereta disediakan bagi setiap 46.4 meter persegi (500 kaki persegi) ii. 1 petak letak motosikal disediakan bagi setiap 93.0 meter persegi (1,000 kaki persegi). iii. Sekurang-kurangnya dua petak letak lori barangan di tempatkan di kawasan khas untuk tujuan mengangkut / memunggah <u>Catitan:</u> Tempat letak kereta boleh diadakan oleh pihak pemaju di tepi jalan yang mempunyai ukuran lebar jalan 20.1 meter.
9.	Kegunaan Bangunan	:	Keseluruhan tingkat bangunan kecuali bahagian pejabat (30% dari keluasan) mesti digunakan sebagai perusahaan sahaja.
10.	Kawasan Landskap	:	Minima 10% daripada keluasan tapak cadangan hendaklah kawasan hijau berlandskap lembut. Kawasan landskap hendaklah ditunjukkan di dalam pelan. Pelan landskap yang lengkap dan disahkan oleh Arkitek landskap berdaftar sahaja akan diluluskan oleh Majlis.

11.	Tempat Khas Membuang Minyak Motor (‘Grease Trap’)	:	Setiap unit kilang yang mengusahakan bengkel membaiki motor hendaklah mengadakan satu tempat khas untuk membuang kotoran minyak.
12.	Lain-lain Syarat	:	Mematuhi lain-lain keperluan teknikal Majlis.

4.4 GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN INDUSTRI BAGI KAWASAN SS 9A

4.4.1 Pembangunan Semula Lot Sesebuah Secara Individu Atau Secara Gabungan Di Mana Lot Gabungan Adalah Kurang Daripada 0.4 Hektar (1 Ekar)

Semua garispanduan adalah mengikut LAMPIRAN B4 (Bahagian 4.2, GARIS PANDUAN BANGUNAN INDUSTRI), kecuali di bawah :

i.	Jenis Aktiviti Kilang Yang Dibenarkan	:	Sila rujuk Lampiran A, Kelas Kegunaan Tanah (Kegunaan/ Aktiviti Bagi Kawasan Perindustrian).
ii.	Ketinggian Bangunan	:	4 tingkat (Dibenarkan)

4.4.2 Pembangunan Semula Lot Secara Gabungan Di Mana Lot Gabungan Mempunyai Keluasan Sebanyak 0.4 Hektar (1 Ekar) Atau Lebih.

Semua garis panduan adalah mengikut LAMPIRAN B4 (Bahagian 4.2, GARIS PANDUAN UNTUK BANGUNAN INDUSTRI dan Bahagian 4.3, GARIS PANDUAN UNTUK INDUSTRI TERES), kecuali di bawah:

i.	Jenis Aktiviti Kilang Yang Dibenarkan	:	Sila rujuk Lampiran A, Kelas Kegunaan Tanah (Kegunaan/ Aktiviti Bagi Kawasan Perindustrian).
ii.	Ketinggian Bangunan	:	2 tingkat (Maksima bagi industri teres) 6 tingkat (Maksima bagi industri selain daripada industri teres).

4.4.3 Pembangunan industri teres dibenarkan di kawasan selain daripada Jalan SS9A/4.

4.4.4 Serahan kawasan seluas 5 kaki di bahagian hadapan lot untuk pelebaran jalan diperlukan bagi setiap pembangunan.

LAMPIRAN B5

GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN DAN PENGURUSAN LALU LINTAS

GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN DAN PENGURUSAN LALULINTAS **MUKASURAT**

5.1	Objektif Garis Panduan	B5-1
5.2	Garis Panduan Jalan	B5-2
5.3	Garis Panduan Hieraki Jalan	B5-9
5.4	Piawaian Meletak Kenderaaan	B5-10
5.5	Cadangan Reka Bentuk Tempat Letak Kereta	B5-14
5.6	Keperluan Tempat Letak Lori (Kenderaan Berat dan Motorsikal)	B5-23
5.7	Cadangan Bayaran Pampasan Dikenakan Bagi Pembangunan Yang Tidak Menyediakan Tempat Letak Kenderaan	B5-24
5.8	Garis Panduan Sistem Letak Kereta Jenis Mekanikal	B5-24
5.9	Garis Panduan Pengangkutan Awam (Perkhidmatan Ba dan Teksi)	B5-27
5.10	Garis Panduan Laluan Pejalan Kaki	B5-30

LAMPIRAN B5 : GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN DAN PENGURUSAN LALU LINTAS

5.1 GARIS OBJEKTIF GARIS PANDUAN

Beberapa objektif perlu dicapai untuk mendapatkan suatu sistem pengangkutan bandar yang lebih baik. Antara objektif yang perlu dicapai adalah seprti berikut

i. Menyediakan kemudahan untuk memudahkan pergerakan penduduk dan barangan.
ii. Memaksimakan faedah terhadap ekonomi bandar.
iii. Meminimakan penggunaan umber.
iv. Menyediakan kemudahan pengangkutan yang lebih selamat;
v. Menyediakan dan mengekalkan persekitaran bandar yang berkualiti tinggi; dan
vi. Mengekalkan ekuiti sosial terhadap pengangkutan untuk penduduk bandar yang berpendapatan rendah.

Untuk mencapai objektif tersebut beberapa strategi pengangkutan perlu diambil perhatian seperti berikut:

i. Pengurusan dan kejuruteraan lalu lintas;
ii. Penggunaan kemudahan pengangkutan sedia ada secara berkesan;
iii. Peningkatan dan pembinaan jalan;
iv. Peningkatan dan pengembangan sistem pengangkutan bas;
v. Memperkenalkan sitem pengangkutan awam yang lebih berkesan;
vi. Mengadakan kekangan lalu lintas;
vii. Mengembangkan sistem pengawasan; dan
viii. Peningkatan kawasan pusat bandar baru seksyen 52.

Jadual perlaksanaan tiap-tiap strategi ini adalah berbeza antara satu sama lain, oleh itu sebahagian daripada strategi itu berupa tindakan jangka pendek manakala yang lainnya sebagai rancangan jangka panjang. Jadual pelaksanaan startegi tersebut adalah sperti dalam Jadual B5.1 berikut :

Jadual B5.1 : Jadual Pelaksanaan Strategi

	Senarai Strategi	Tindakan Jangka Pendek Fasa I	Tindakan Jangka Pendek Fasa II	Tindakan Jangka Panjang
1.	Pengurusan dan kejuruteraan lalu lintas	T	T	T
2.	Penggunaan kemudahan pengangkutan sedia ada secara berkesan	T	T	T
3.	Peningkatan dan pembinaan jalan	T	T	T
4.	Peningkatan dan pengembangan sistem pengangkutan awam	T	T	T
5.	Memperkenalkan sistem pengangkutan awam yang lebih berkesan	S	T	T
6.	Mengadakan kekangan lalu lintas	S	S	T
7.	Mengembangkan sistem pengawasan	T	T	T
8.	Peningkatan Pusat bandar Separa Wilayah	T	T	T

Nota : T : Keutamaan Tinggi
S : Keutamaan sederhana
R : Keutamaan rendah

Sumber; kajian Pengangkutan Di Petaling Jaya, Julai 1995

5.2 GARIS PANDUAN JALAN

5.2.1 Jalan-Jalan Di Kawasan Di Pusat Perdagangan

i. Sistem jalan raya dan lalu lintas di kawasan pusat perdagangan seharusnya mempunyai sistem lalu lintas yang sempurna dan sistematik. Walau bagaimanapun ianya bergantung kepada ciri-ciri gunatanah. Sekiranya terlalu banyak jalan di kawasan pusat perniagaan ia boleh memberi kesan buruk kepada sistem lalu lintasnya.

ii. Saiz atau kelebaran jalan di sepanjang kawasan perniagaan hendaklah mampu menampung kesibukan kenderaan pada masa puncak. Adalah lebih baik memisahkan jalan yang digunakan oleh kenderaan perkhidmatan seperti lori dan kenderaan lain bagi tujuan mengangkut barang dengan kenderaan pembeli.

iii. Kawasan perniagaan biasanya melibatkan 3 jenis cadangan hierarki jalan iaitu:

a. Jalan Tempatan

Jalan tempatan ini adalah jalan yang utama sekali di kawasan perniagaan. Kelebaran hak laluannya adalah 20.0 meter (66'), manakala kelebaran hak laluan pejalan kaki adalah 1.5 meter (5 kaki).

b. Jalan Susur

Jalan tempatan yang kecil ini adalah untuk jalan-jalan perkidmatan. Kelebaran hak laluan jalan adalah 12 meter (40 kaki).

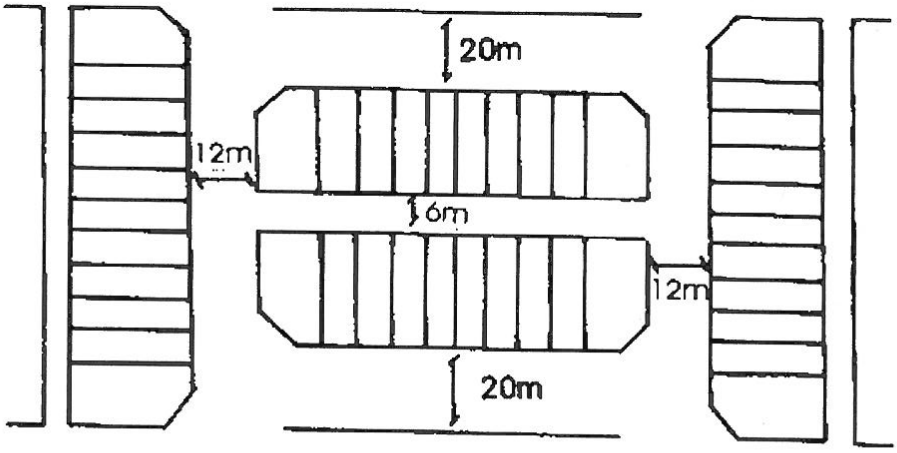
c. Jalan Belakang

Kelebaran rizab jalan ini ialah 6 meter (20 kaki).

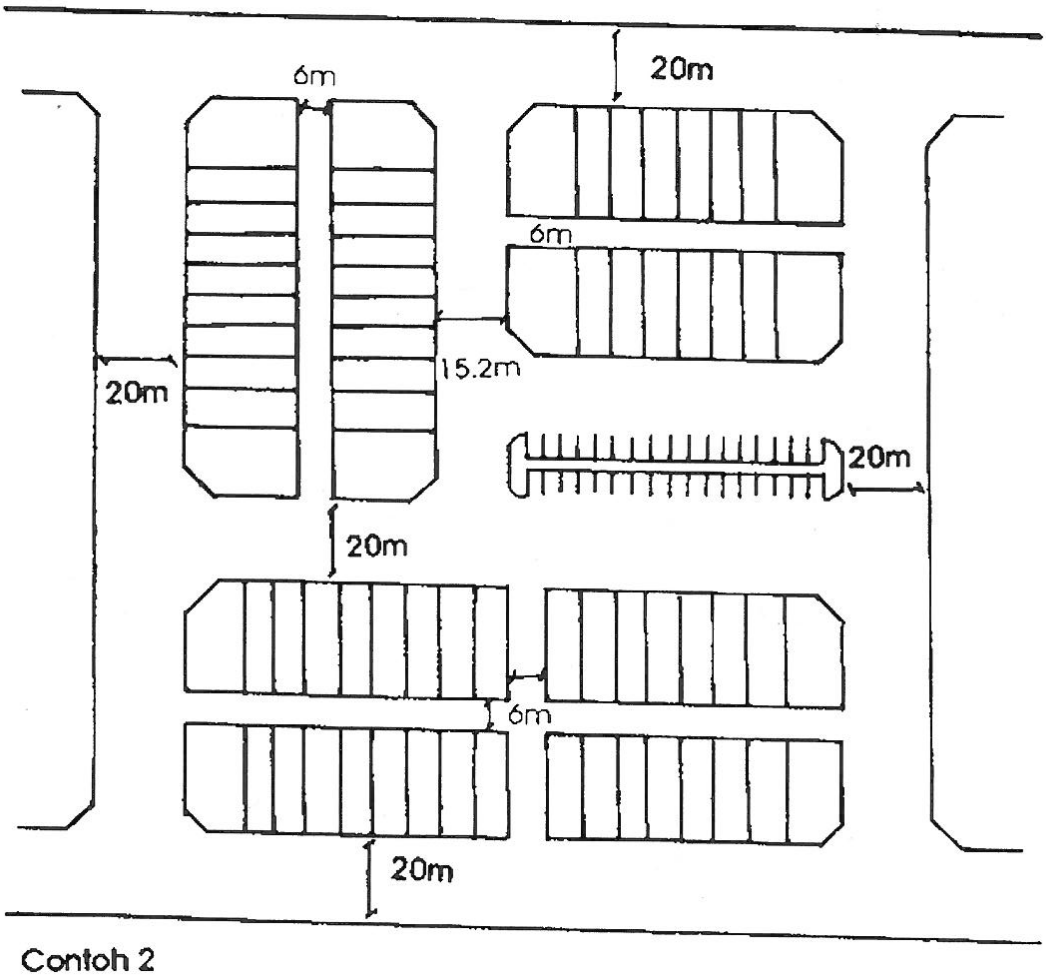
d. Jalan Tepi

Kelebaran rizab jalan ini ialah 6 meter (20 kaki).

Rajah B5.1 menunjukkan cadangan hierrarki jalan di kawasan perniagaan



Contoh 1



Contoh 2

Rajah B5.1 menunjukkan cadangan hierarki jalan di kawasan perniagaan

5.2.2 Jalan-Jalan Di Kawasan Perumahan

Kawasan perumahan biasanya melibatkan jalan sekunder dan jalan temoatan. Kriteria-kriteria yang perlu dikenal pasti adalah sama dengan jalan di kawasan perniagaan dengan beberapa aspek tambahan seperti berikut :

i. Kawasan Kebenaran Masuk dari Hierarki Jalan Tertentu

Jalan masuk ke kawasan kediaman seharusnya dari jalan utama. Jalan susur berasingan perlu disediakan untuk memberi laluan terus kepada unit-unit kediaman yang berhadapan dengan jalan utama untuk mengelakkan laluan masuk ke unit-unit kediaman secara langsung yang akan menjejaskan laluan lalu lintas.

ii. Jalan Mati dan Kemudahan Berpatah Balik

Lebar rizab jalan jenis ini hendaklah tidak kurang dari 12 meter (40 kaki). Panjangnya dari mana-mana persimpangan jalan yang lain hendaklah tidak melebihi 300 meter (984 kaki) bagi rumah jenis sesebuah/berkembar dan 99 meter (235 kaki) bagi rumah jenis teres. Ukuran minima kepada cul de sac adalah 15 meter x 15 meter (50 kaki x 50 kaki). Rajah B5.2 menunjukkan reka bentuk cul de sac di kawasan perumahan.

iii. Jarak Jalan Masuk ke Rumah-Rumah Persendirian.

Jalan masuk ke rumah persendirian untuk rumah jenis teres ialah 6 meter (20 kaki) manakala bagi rumah jenis sesebuah ialah 7.5 meter (25 kaki). Rajah B5.3 menunjukkan reka bentuk jalan masuk ke rumah persendirian mengikut ketinggian dan jenis rumah.

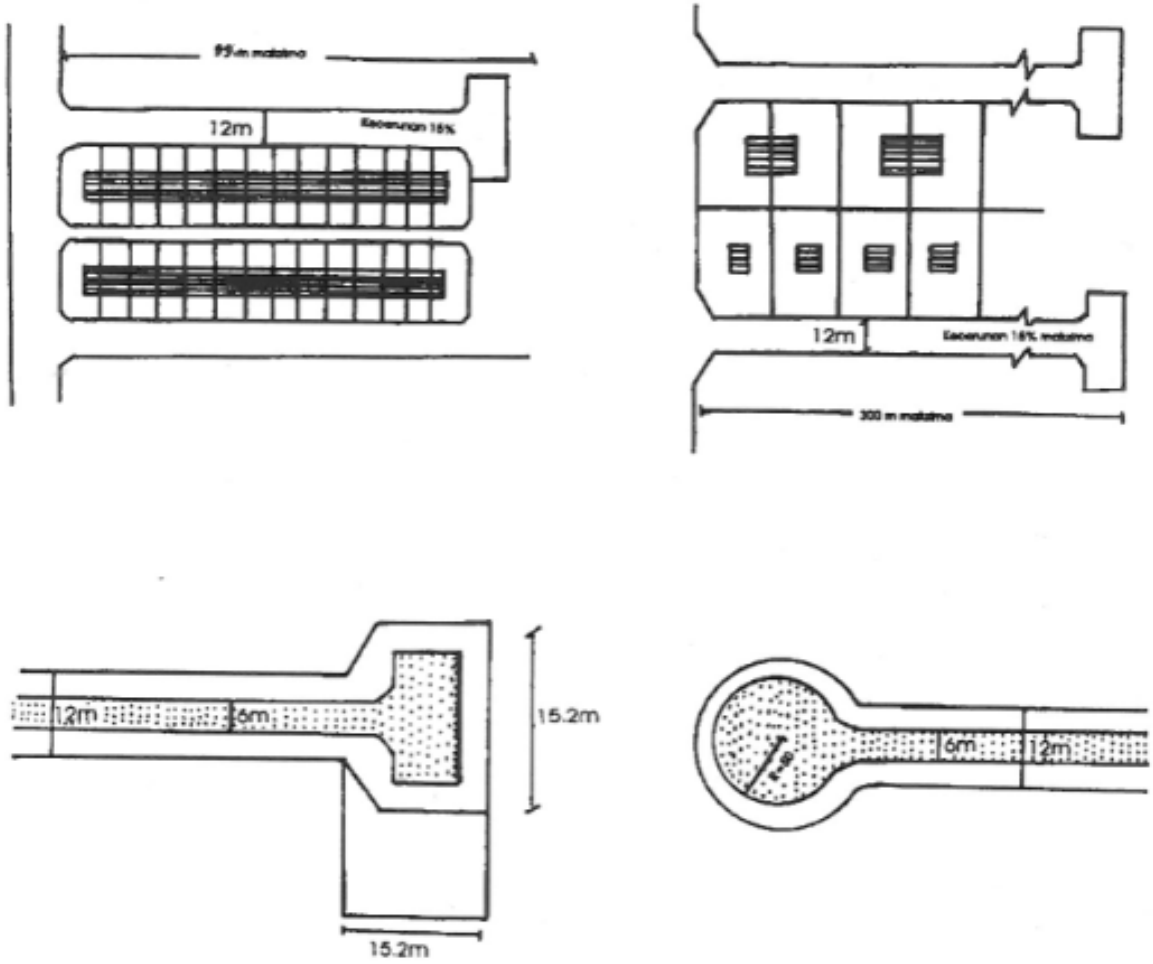
5.2.3 Jalan-Jalan Di Kawasan Perindustrian

i. Setiap jalan hendaklah ditentukan perancangan rangkaian dan hierarki masing-masing mengilut kesesuaian dan hendaklah tidak kurang daripada lebar minima yang ditentukan seperti :-

a. 30.3 meter (100 kaki)
b. 20.0 meter (66 kaki)
c. 15.0 meter (50 kaki)
d. 12.0 meter (40 kaki) (untuk lorong belakang dan tepi)

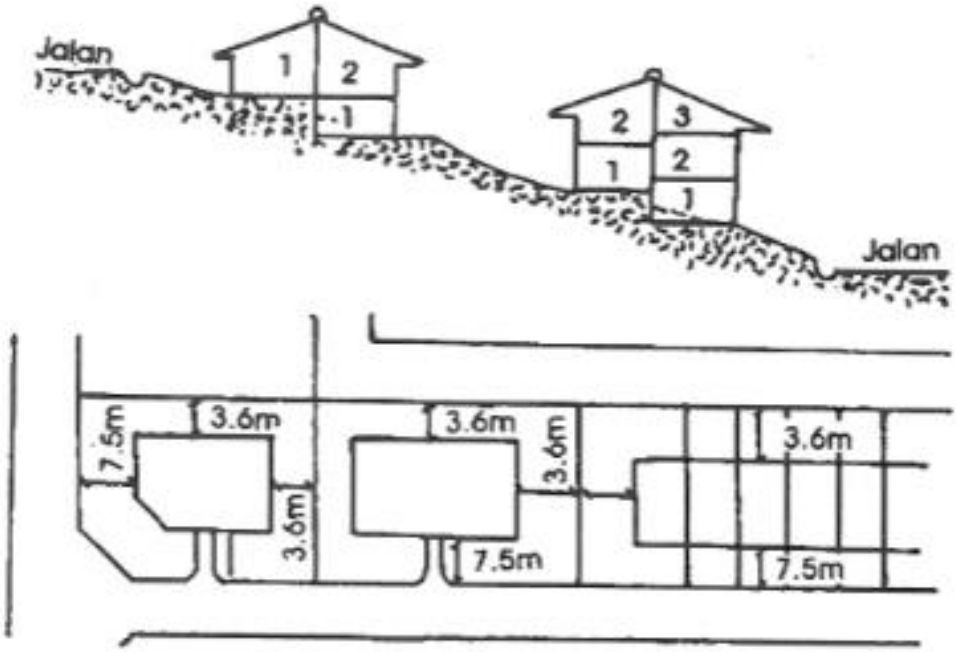
ii. Rangkaian jalan kawasan industri hendaklah dielakkan dari melalui kawasan kediaman. Jalan kawasan perindustrian hendaklah mempunyai sistem hierarki yang nyata dan mudah dikenal pasti oleh pengguna.

iii. Jalan mati hendaklah dielakkan. Jika tidak boleh dielakkan, jalan mati tersebut hendaklah tidak melebihi 190 meter (623 kaki) panjabg dan mempunyai ruang untuk bulatan memusing dengan ukuran sekurang-kurangnya bergarispusat 30.3 meter (100 kaki). Rajah B5.4 menunjukkan contoh reka bentuk jalan dan tata atur di kawasan perindustrian. Manakala Rajah B5.5 menunjukkan keratan rentas hierarki jalan di kawasan perniagaan, perindustrian dan perumahan.

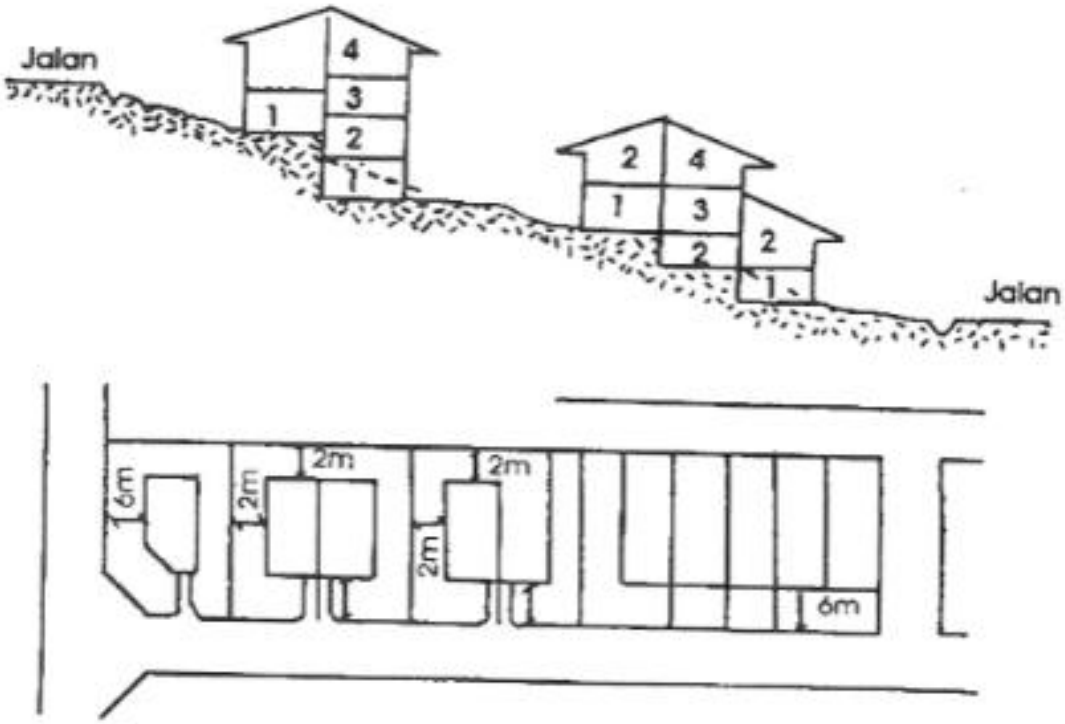


Rajah B5.2 : Cadangan Rekabentuk Cul-de-sac di Kawasan Perumahan

Contoh 1

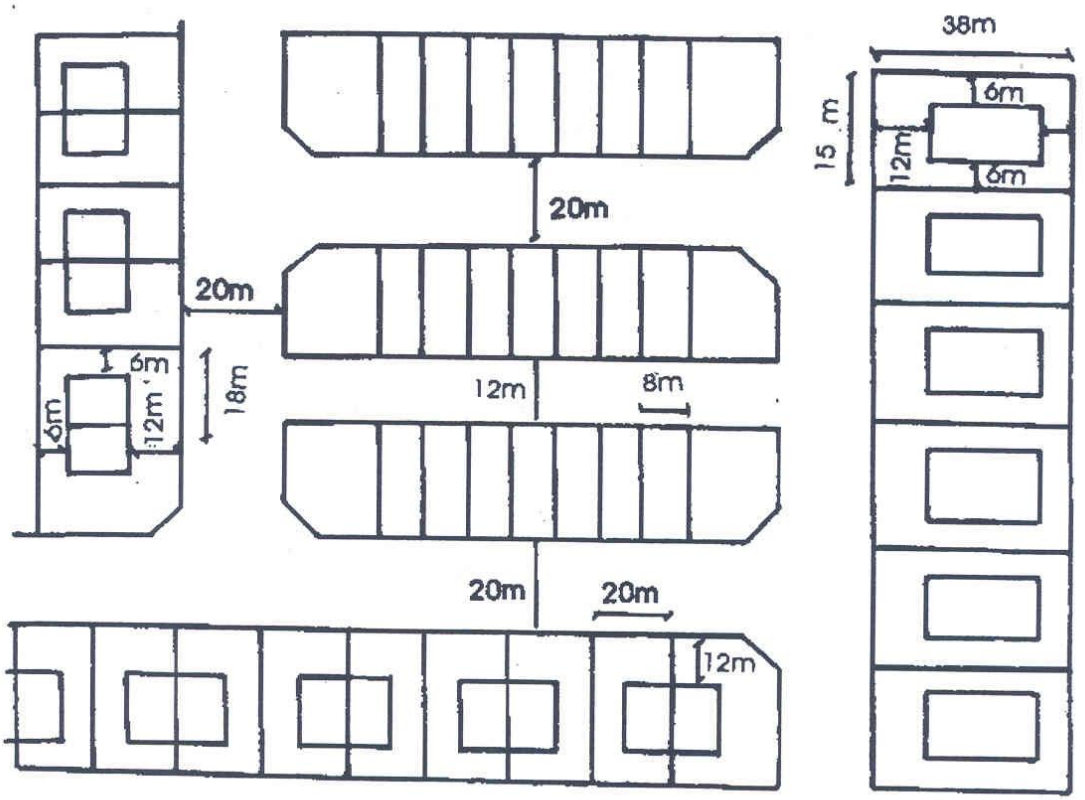


Contoh 2

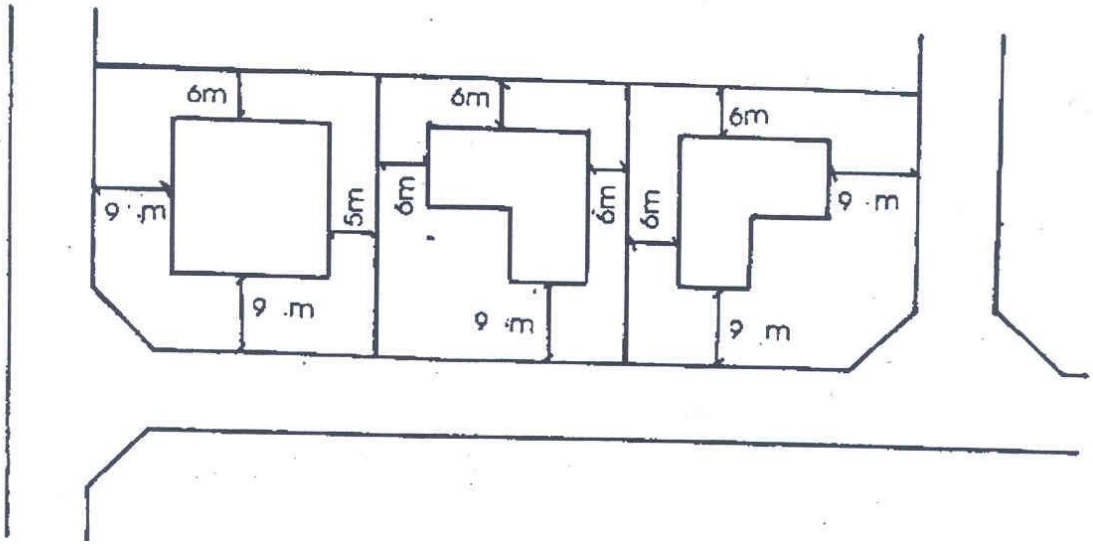


Rajah B5.3 : Cadangan Reka Bentuk Jalan Masuk Ke Rumah Persendirian Mengikut Ketinggian Dan Jenis Rumah

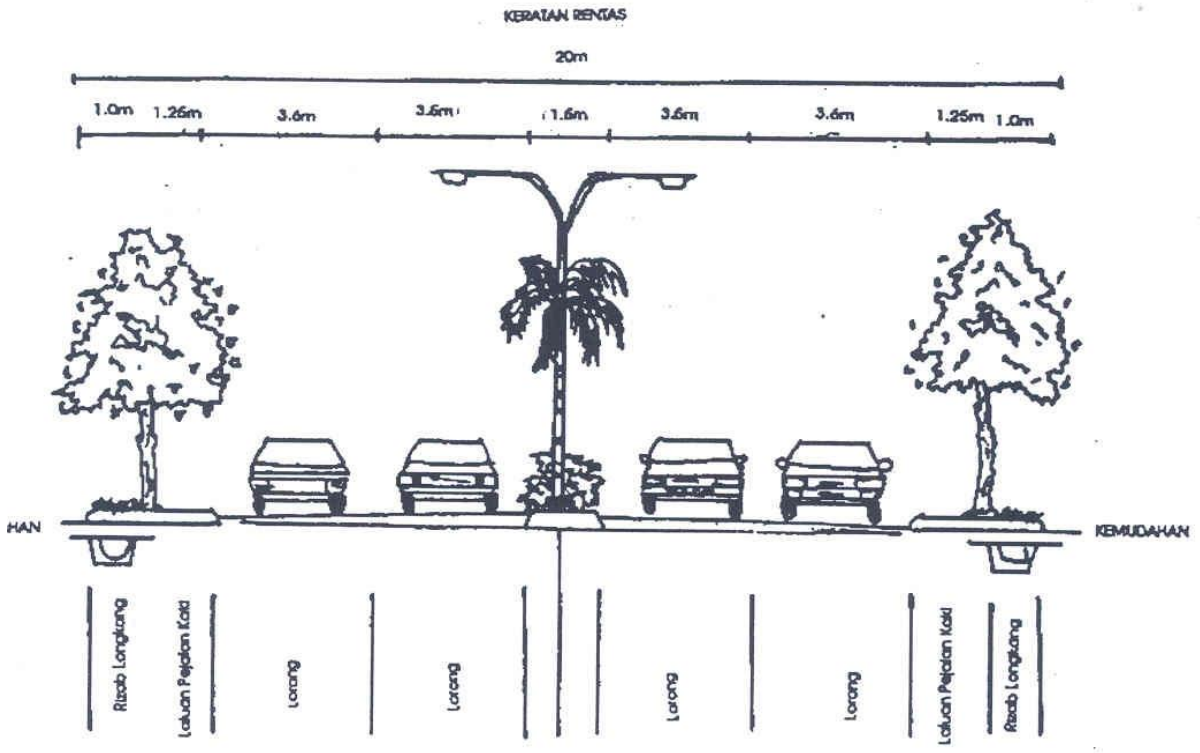
Contoh 1

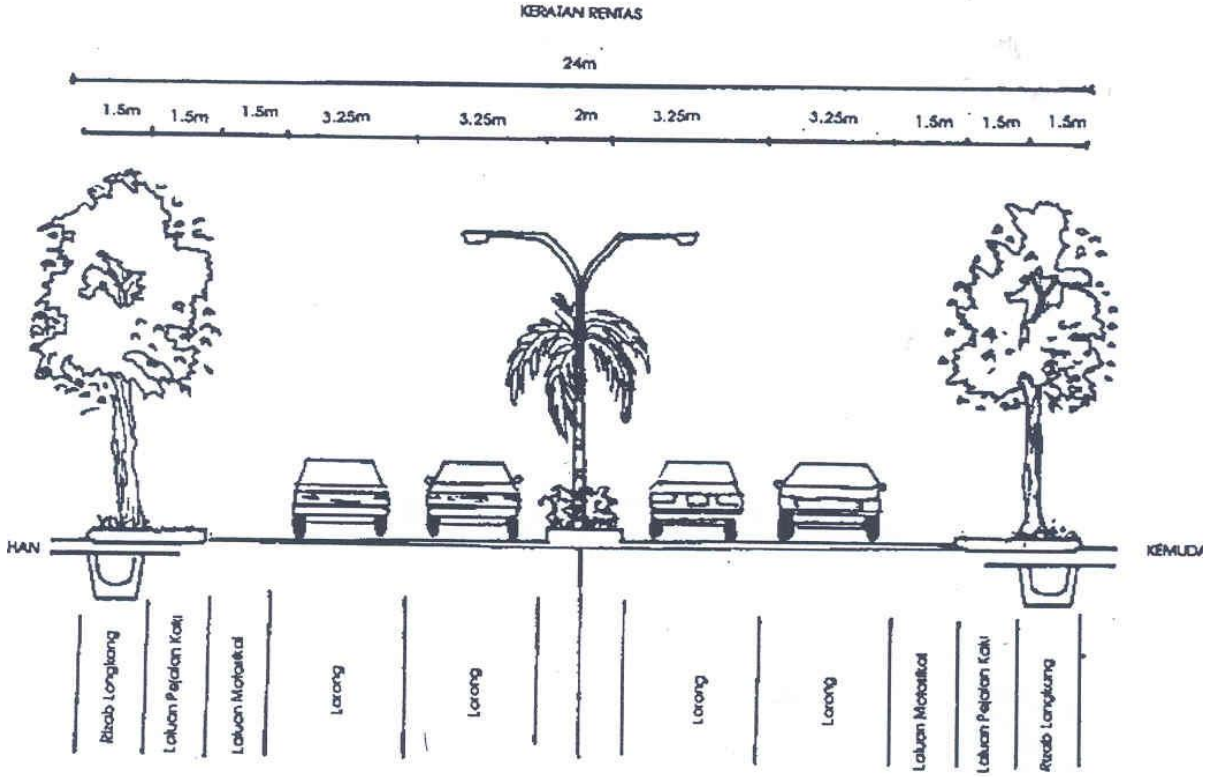


Contoh 2



Rajah B5.4 : Cadangan Reka Bentuk Jalan Dan Tatatur Perindustrian





Rajah B5.5 : Cadangan keratan Rentas Hierarki Jalan Di Kawasan Perniagaan, Perindustrian dan Perumahan.

5.3 GARIS PANDUAN HIERARKI JALAN

Berikut adalah garis panduan bagi hierarki jalan di kawasan kajian.Jadual B5.5 : Garis Panduan Hierarki Jalan

Jadual B5.2 : Garis Panduan Hierrarki Jalan

AKTIVITI	JALAN UTAMA PRINSIPAL	JALAN UTAMA MINOR	JALAN PENGUMPUL	JALAN TEMPATAN
PERGERAKAN UTAMA	Pergerakan laju dan lalu lintas jarak jauh	Pergerakan sederhana laju dan lalu lintas jarak sederhana jauh	Lalu lintas jarak sederhana, perkhidmatan kenderaan awam	Pergerakan lalu lintas bermula atau berakhir untuk semua perjalanan laluan keluar/masuk lalu lintas. Penghantaran barangan dan perkhidmatan, pergerakan perlahan, perhentian bas
PERGERAKAN PEJALAN KAKI	Melintang tidak dibenarkan kecuali melalui laluan atas atau bawah	Tiada percanggahan langsung di antara kenderaan dan pejalan kaki kecuali melalui jejantas atau persimpangan searas berlampu isyarat	Laluan pejalan kaki dengan langkah keselamatan yang positif seperti lintasan belang/lampu isyarat untuk melintas jalan	Laluan pejalan kaki dengan lintasan rawak
KENDERAAN BERAT	Pergerakan kenderaan barangan berat terutama perjalanan terus	Pergerakan kenderaan barangan berat terutama perjalanan terus	Perjalanan terus yang minima	Perjalanan terus yang minima penghantaran barangan dan perkhidmatan
LALUAN TERUS KENDERAAN KEPADA HAKMILIK PERSENDIRIAN	Tiada	Tiada	Ada laluan terus kenderaan kepada pemilik persendirian	Dibenarkan
JENIS PERSIMPANGAN	Persimpangan bertingkat atau berlampu isyarat	Persimpangan bertingkat, searas atau berlampu isyarat	Persimpangan berlampu isyarat atau bersalur	Persimpangan dengan papan tanda berhenti atau beri laluan
JARAK MINIMA ANTARA PERSIMPANGAN (METER)	1500	600	200	60
HAD LAJU (KM/J)	80	60	50	40
RIZAB JALAN (METER)	50	40	30	20
LEBAR LORONG (METER)	3.50	3.25	3.00	2.75
LEBAR BAHU JALAN (METER)	3.00	3.00	2.50	2.00
JARAK ANTARA PUSINGAN U (METER)	2000	1000	900	Berpatutan

5.4 PIAWAIAN MELETAK KENDERAAN

Jadual B5.3 : Piawaian Tempat Letak Kenderaan

GUNATANAH/BANGUNAN	PIAWAIAN MELETAK KENDERAAN
KEDIAMAN	
a. Semua kediaman Kecuali Rumah Pangsa	a. 1 TLK/1 Unit
i. Town House	**b. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) - 2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
b. Rumah Pangsa	
i. Kos rendah	a. 1 TLK/ 2 unit + 10% dari jumlah untuk pelawat **b. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) - 2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
ii. Kos Sederhana Rendah	a. 1 TLK : 1 unit + 10% dari jumlah untuk pelawat b. 1 TLM : 2 unit + 10% dari jumlah untuk pelawat **c. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) - 2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
iii. Jenis Lain	a. 2 TLK : 1 unit + 10% dari jumlah untuk pelawat b. 1 TLM : 2 unit + 10% dari jumlah untuk **c. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) - 2% daripada TLK dengan kemudahan *ramp***
PERDAGANGAN	
a. Perdagangan dan Pejabat	a. 1 TLK/46 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat b. 0.6 TLM/93 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat **c. Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lif dengan kemudahan *ramp* serta *railing (pusat penjaja)***
b. Auditorium, Dewa Persidangan, Bilik Seminar	a. 1 TLK/8 tempat duduk b. 1 TLM/10 tempat duduk
c. Pawagam	a. 1 TLK/5 tempat duduk b. 1 TLM/10 tempat duduk
d. Restoran, Gerai Makan, Pusat Penjaja, Kelab Malam, disko, Kafeteria dan Pub.	a. 1 TLK/14 m.p + 20% dari jumlah untuk Pelawat b. 0.8 TLM/93 m.p+ 20% dari jumlah untuk pelawat **c. Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lif dengan kemudahan *ramp* serta *railing (pusat penjaja)***

GUNATANAH/BANGUNAN	PIAWAIAN MELETAK KENDERAAN
e. Pasaraya dan Pasar	a. 1 TLK/23 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat b. 0.8 TLM/93 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat **c. Tambahan 2% untuk TLK OKU perlu diletakkan berhampiran lif dengan kemudahan *ramp* serta *railing*** a. 1 TLK / 25 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat.
f. Dewan Pameran	
g. Rumah Kedai (utk. Pelan susun atur baru sahaja)	b. Tingkat bawah dan satu : 1 TLK/93 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat c. Tingkat dua dan ke atas : 1 TLK/46 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat d. 0.6 TLM/93 m.p +20% dari jumlah untuk pelawat
h. Hotel	1 TLK / 46 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat (Keperluan lain mengikut kegunaan yang diadakan dicampur 20% daripada jumlah tempat letak kereta untuk pelawat)
i. Ruang Membeli-belah dan Pejabat Perdagangan	Keperluan adalah seperti piawaian perdagangan di atas.
ii. Restoren, Ruang Makan, Kelab Malam, Disko, Pub dan Kafeteria	Keperluan adalah seperti piawaian perdagangan di atas.
iii. Dewan Persidangan, Oditorium, Bilik Seminar, Dewan Pameran dan 'Thettretters'.	Keperluan adalah seperti piawaian perdagangan di atas.
j. Pangsapuri Komersil Perkhidmatan	a. 2 TLK/1 unit + 10% dari jumlah untuk pelawat **b. TLK Orang Kurang Upaya (OKU) -** **c. 1 TLK per 46 mp (495 kp) ruang lantai kasar** **d. 1 TLM per 84 mp (905 kp) ruang lantai kasar** **(Bagi ruang lantai perniagaan)**
INDUSTRI	
a. Kegunaan industri dan ruang pejabat	a. 1 TLK/46 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat b. 2 TLL atau TLL bagi setiap 929 m.p (keluasan lantai bagi kegunaan industri) c. 1 TLM/93 m.p +20% dari jumlah untuk pelawat

GUNATANAH/BANGUNAN	PIAWAIAN MELETAK KENDERAAN
PENDIDIKAN (KERAJAAN DAN SWASTA)	
a. Tadika	1 TLK/3 kakitangan
b. Sekolah Rendah dan Menengah	1 TLK/3 kakitangan
c. Semua Institusi/Pusat Pengajian Tinggi (termasuk Pusat tuisyen dan Kolej)	a. 1 TLK/ 2 kakitangan b. 1 TLK/ 2 pelajar +10% dari jumlah untuk pelawat c. 1 TLM/ 3 pelajar
KEAGAMAAN	
Masjis, Surau, Kuil, Gereja, Tokong, Persatuan Agama dan Lain-lain Institusi Keagamaan	1 TLK/15 m.p (tambahan 1 petak motosikal / 15 m.p)
REKREASI	
a. Stadium dengan bilik kelab	a. 1 TLK/8 tempat duduk + 20% dari jumlah untuk pelawat b. TLK/23 m.p bilik permainan c. 1 TLM/10 tempat duduk
b. Taman Rekreasi (termasuk padang Golf) Keluasan tanah i. <0.4 hektar ii. 0.4 – 2.0 hektar iii. >2.0 hektar	 1 TLK/139 m.p 1 TLK/465 m.p 1 TLK/930 m.p
c. Kolam Renang Awam	1 TLK/23 m.p
d. Taman hiburan	1 TLK/23 m.p
e. Dewan Bowling	a. 2 TLK/1 lorong b. 1 TLM/20 tempat duduk
f. Gelanggang Squash, Badminton dan Tenis	a. 1 TLK/1 gelanggang b. 1 TLM/20 tempat duduk
INSTITUSI (KERAJAAN & SWASTA)	
a. Asrama dan Kelab Belia	1 TLK / 3 kakitangan + 1 TLK / 3 katil
b. Hospital	a. 1 TLK/55 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat b. 1 TLM/93 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat

GUNATANAH/BANGUNAN	PIAWAIAN MELETAK KENDERAAN
c. Perpustakaan Awam	a. 1 TLK/93 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat b. 1 TLM/93 m.p + 20% dari jumlah untuk pelawat
d. Persatuan Kebajikan	1 TLK / 93 m.p
e. Rumah Orang Tua	1 TLK / 3 kakitangan

Nota : TLK - Tempat Letak Kereta

TLM - Tempat Letak Motosikal
TLS - Tempat Letak Basikal
TLL - Tempat Letak Lori

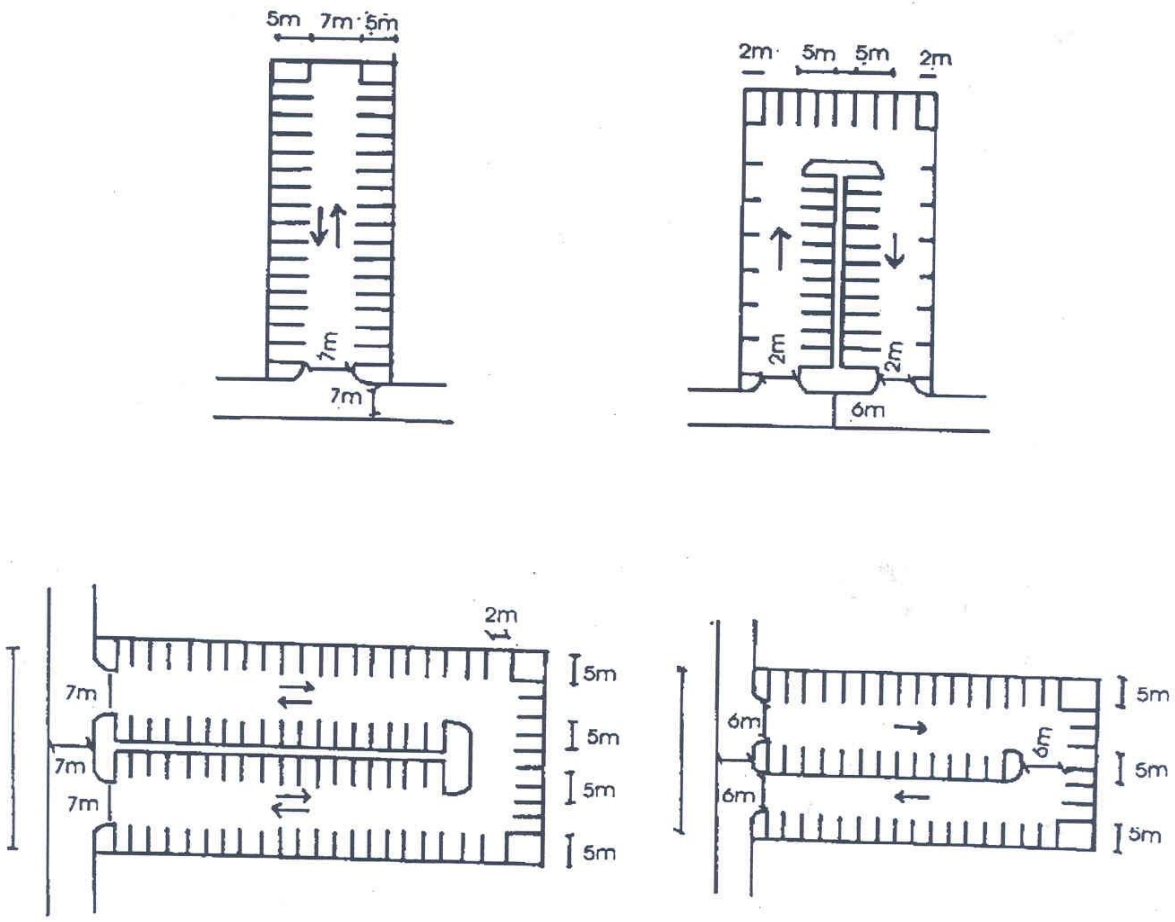
5.5 CADANGAN REKA BENTUK TEMPAT LETAK KERETA

5.5.1 Dimensi Tempat Letak Kereta

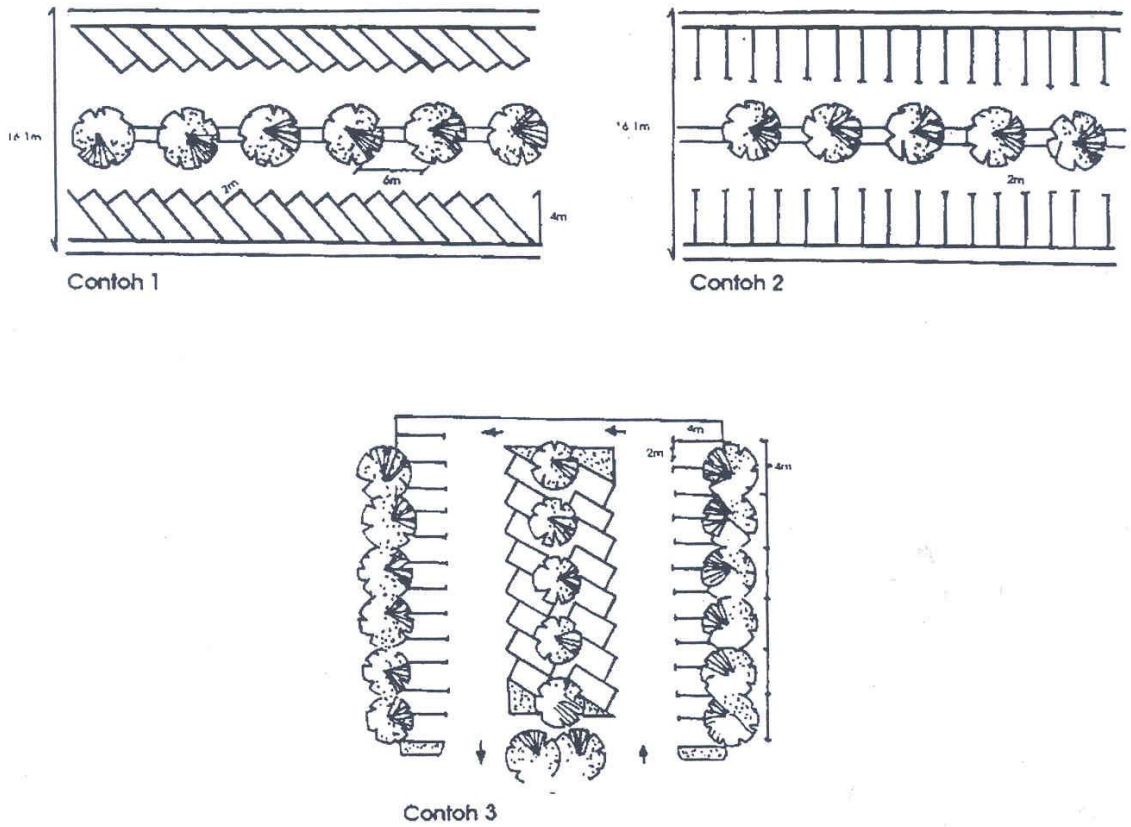
Berikut adalah cadangan dimensi dan reka bentuk tempat letak kereta.

Jadual B5.4 : Ukuran Petak Letak Kereta

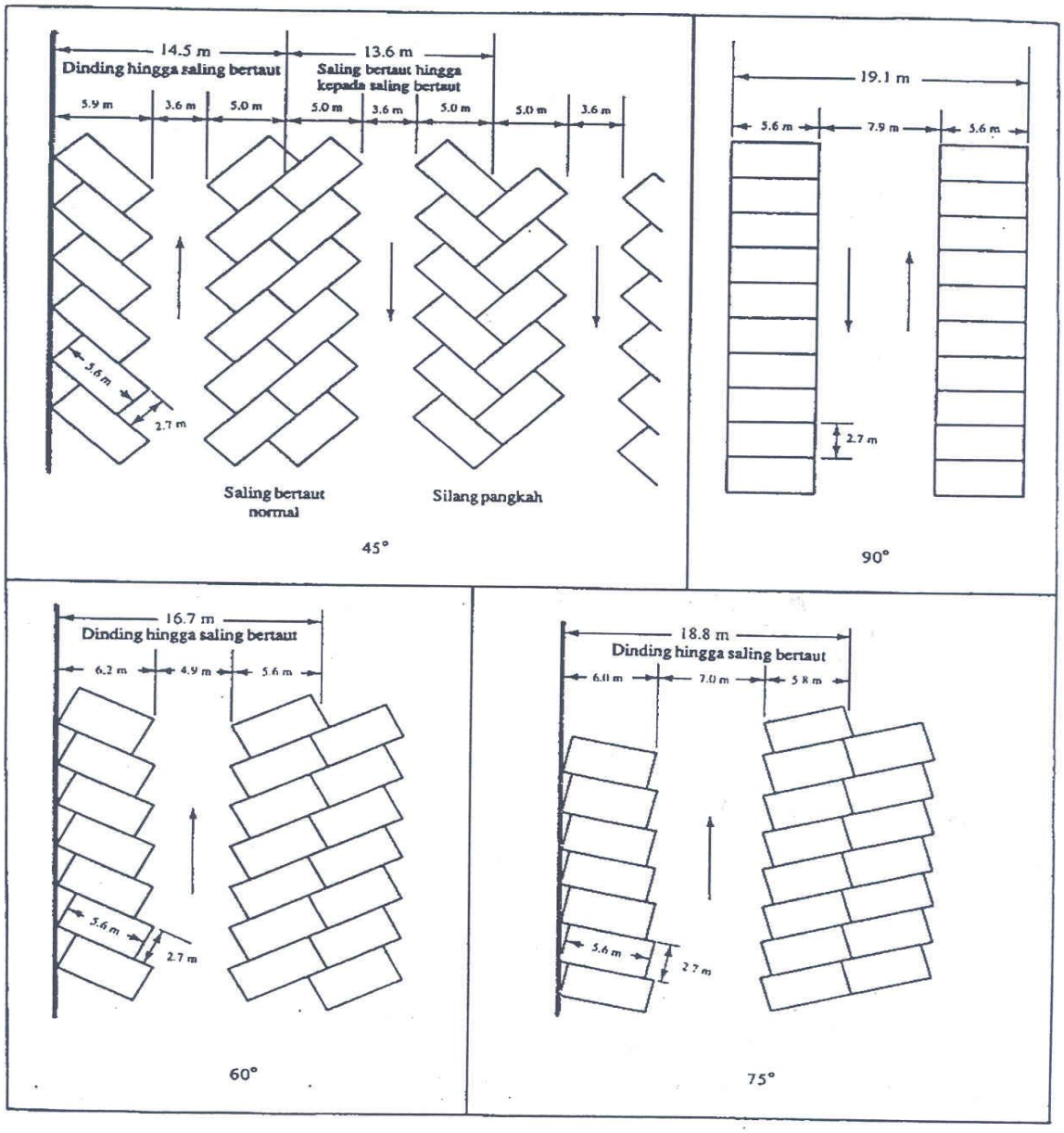
Lebar Minima Petak i. Panjang Minima Petak ii. Panjang Minima iii. Selari (Memanjang)	2.4 m (7'10") 4.8 m (15'9") 6.0 m (19'8")	
Dimensi Laluan Masuk Lebar Minima	3.0 m (9'10")	
Petak Bersudut	**Kelebaran 'aisle'**	
	Lalu lintas Se Hala-Susunan Petak Sebelah/Kedua-Dua Belah	**Lalu Lintas Dua Hala**
i. 90ª ii. 60 iii. 45 iv. 30 v. Selari (Memanjang)	6.0 m (19'8") 4.8 m (15'9") 4.2 m (13'9") 3.7 m (12'2") 3.7 m (12'2")	7.3 m (23'11") 6.7 m (22'0") 6.7 m (22'0") 6.0 m (19'8") 6.0 m (19'8")



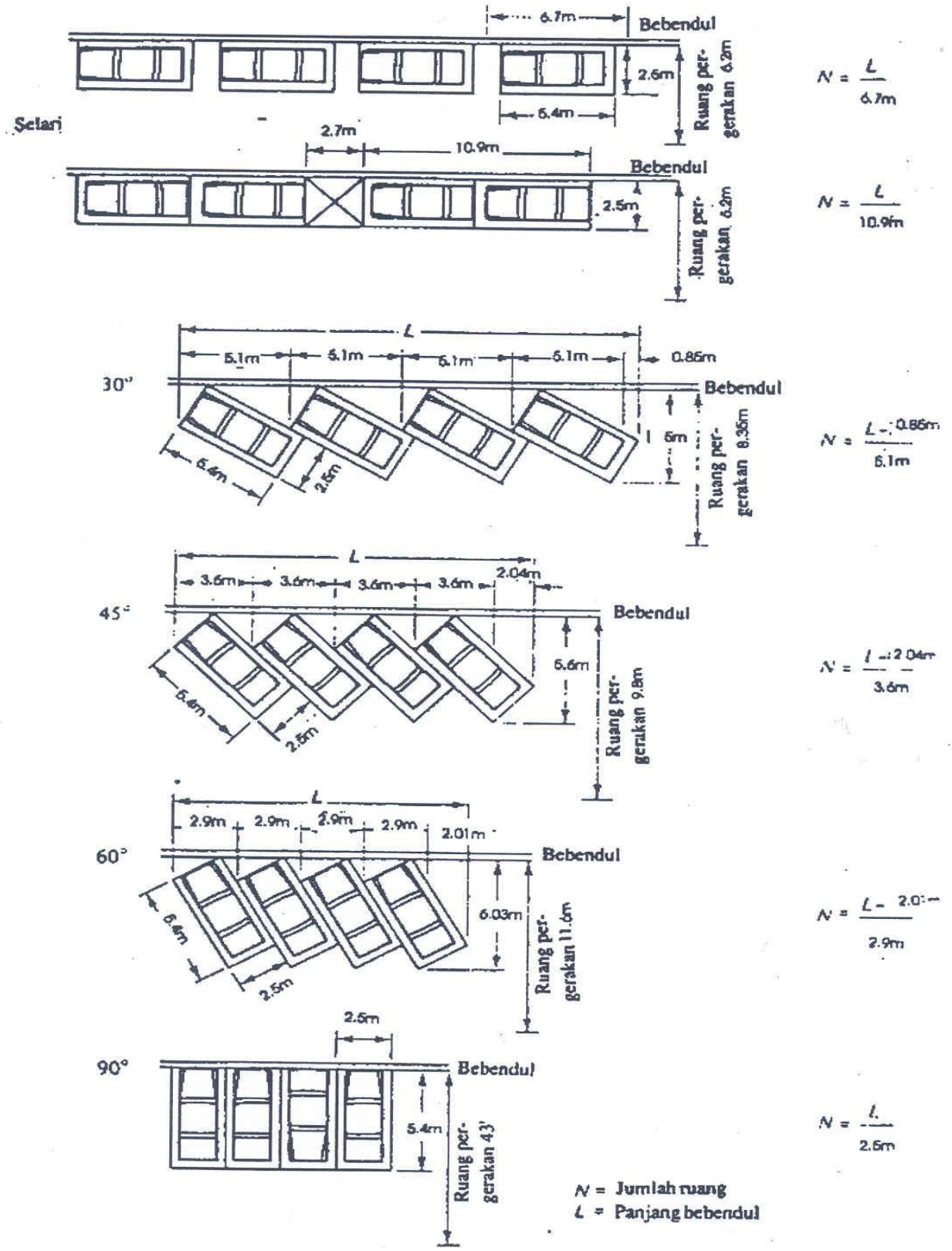
Rajah B5.6 : Cadangan Reka Bentuk Tempat Letak Kereta Di Lapangan



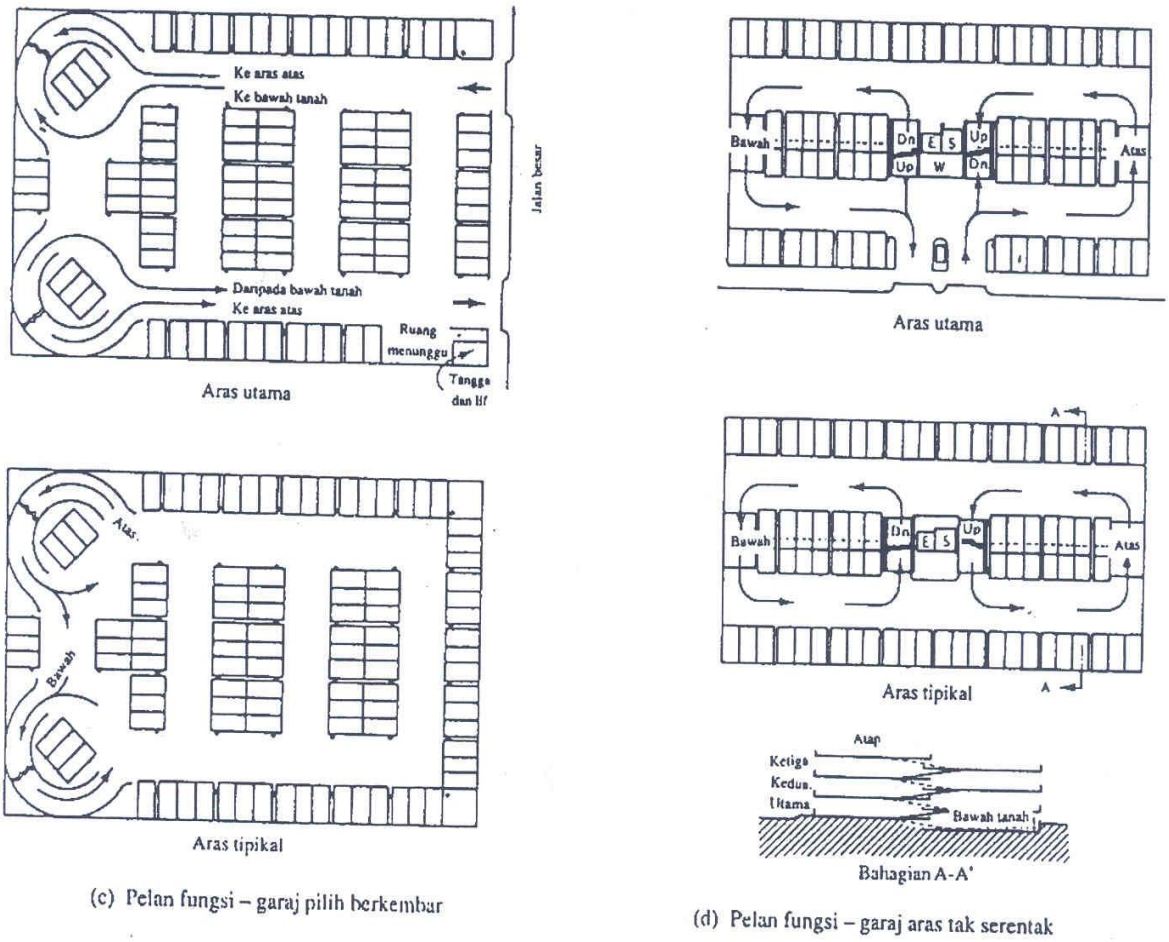
Rajah B5.7 : Cadangan Reka Bentuk Tempat Letak Kereta Di Tepi Jalan



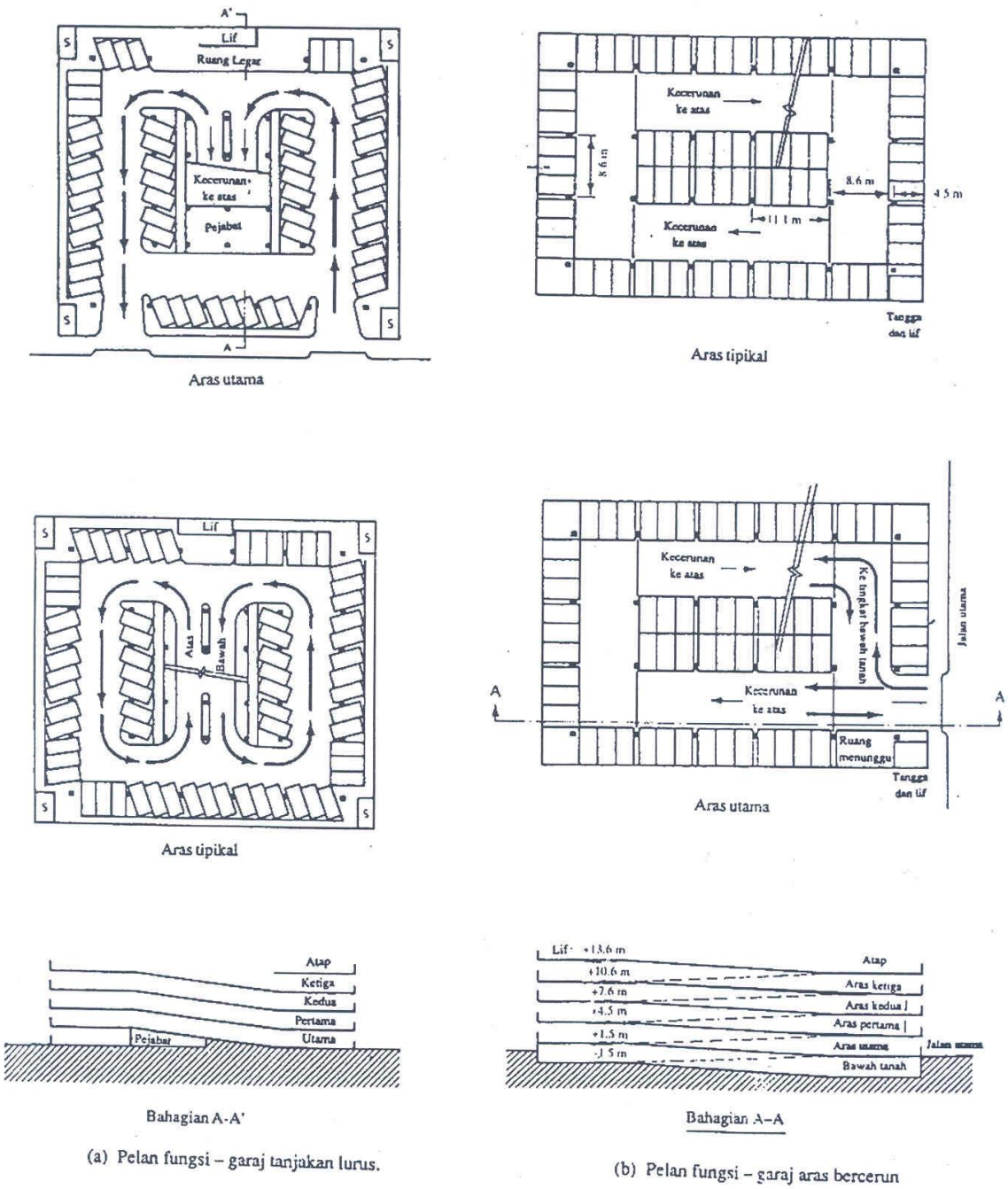
Rajah B5.8 : Cadangan Reka Bentuk Geometri Tempat Letak Kereta Di Tepi Jalan



Rajah B5.9 : Cadangan Reka Bentuk Geometri Tempat Letak Kereta Di Bebendul Jalan



Rajah B5.10 : Cadangan Reka Bentuk Tempat Letak Kereta Bertingkat Dan Bawah Tanah



Rajah B5.11 : Cadangan Reka Bentuk Tempat Letak Kereta Bertingkat Dan Bawah Tanah

5.5.2 Tanjakan ('Ramps')

Bagi tanjakan yang perlu dibina untuk tempat letak kereta bertingkat dan bawah tanah mestilah mematuhi piawai reka bentuk geometri minima seperti berikut :

Jika tanjakan berkembar digubakan aliran lalu lintas perlu dipisahkan melalui bebendul jalan yang berukuran 0.23 m (9") lebar dan 0.15 m (6') tinggi. Jadual B5.5 merupakan piawaian bagi tanjakan bagi tempat letak kenderaan bertingkat.

Jadual B5.5 : Tanjakan bagi Tempat Letak Kenderaan

Bil.	Penerangan	Piawai Reka Bentuk Geometri
1.	Lebar Laluan Tanjakan di	
	i. Jalan Lurus	3.0 m (9'10") selorong
	ii. Selekoh	3.6 m (12'1") selorong
	iii. Jejari Kelengkungan Jejari minimum kelengkungan (diukur dari bebendul luar dan tepi lorong bahagian dalam)	9.1 m (30'0")
	iv. Cerun a. Cerun Terbaik b. Cerun Mutlak Maksima c. Bahagian Melengkung (Seleko Cerun Mutlak)	 1 dalam 10 (10%) 1 dalam 7 (14.3 %) 1 dalam 10 (10%)
2.	Tempat Letak Kereta Tanjakan (Lantai Bercerun)	
	i. Lebar	Sama seperti piawai tempat letak kereta di 'aisle'
	ii. Jejari Kelengkungan	Sama seperti piawai di laluan tanjakan
	iii. Cerun a. Cerun Terbaik b. Cerun Mutlak Maksima c. Bahagian Melengkung (selekoh Cerun Mutlak)	 1 dalam 25 (4%) 1 dalam 20 (5%) Tidak dibenarkan meletak kenderaan di sini

5.5.3 Kelegaan Tegak

Bagi tempat letak kereta jenis bertingkat dan bawah tanah kelegaan tegak yang perlu disediakan adalah tidak kurang daripada 2.3 m (7'6"). Tetapi jika terdapat rasuk yang kecil saiznya, keperluan memasang papan tanda arah, memasang kepala alat pancuran mencegah kebakaran, memasang kelengkapan bangunan dan lain-lain peralatan yang berkaitan, peralatan ini dibenarkan menonjol kebawah mengurangi kelegaan ini asalkan tidak melebihi 2.0 m (6'7") daripada aras lantai.

5.5.4 Petak

Ruang bagi meletakkan petak letak kereta kenalah rata dan bebas daripada taing, bebendul jalan, laluan pejalan kaki yang dinaikkan dan lain-lain halangan. Setiap petak mestilah ditanda di atas permukaan lantai dengan terang dengan menggunakan cat dan lain-lain bahan yang dibenarkan.

5.5.5 Papan-Papan Tanda dan Tanda di Lantai

Papan-papan tanda yang terang dan jelas menunjukkan arah dan tanda- tanda di lantai bagi memudahkan dan melancarkan aliran lalulintas perlu disediakan dengan secukupnya. Tanda-tanda nombor aras lantai dan seksyen ruang perlu disedia dengan secukupnya bagi memudahkan pemandu mengecam kedudukan petak letak kereta mereka maisng- masing.

5.5.6 Pengudaraan

Tempat letak kereta tingkat bawah tanah dan bawah tanah perlu mengadakan sistem pengudaraan tersendiri. Kadar minima pertukaran udara yang perlu disediakan adalah sebanyak 6 kali sejam bagi keseluruhan kemuadahan letak kereta bawah tanah tersebut. Sistem pengudaraan mekanikal yang disediakan perlu mengikut keperluan Undang-undang Kecil Bangunan (Building By-Laws)yang terkini.

5.5.7 Laluan Keluar dan Masuk

Laluan masuk dan keluar yang direka bentuk perlu menyediakan pemandangan yang baik bagi kesemua pertukaran arasah secara menegak dan mendatar. Bagi laluan masuk yang menggunakan kaedah pengambilan tiket secara insani (;manual'), keperluan menyediakan ruang (muatan) takungan adalah sebanyak sekurang-kurangnya 700 kenderaan sejam, manakala bagi laluan masuk menggunakan tiket automatik keperluan muatan adalah sebanyak 400 kenderaan sejam. Laluan masuk yang mempunyai satu lorong boleh mengendalikan sebanyak 300 hingga 500 petak letak kereta. Oleh itu bilangan lorong laluan masuk adalah bergantung kepada jumlah petak letak kereta yang ingin disediakan dan bilangan laluan masuk yang ingin diadakan.

Muatan buangan bagi setiap laluan keluar (pintu kawalan keluar) yang mempunyai satu lorong adalah di antara 150 hingga 300 kenderaan sejam. Oleh itu laluan keluar yang mempunayi satu lorong adalah memadai untuk mengendalikan antara 200 hingga 250 petak letak kereta. Selain daripada itu bilangan lorong ini juga bergantung kepada tempoh purata letak kereta. Jika tempoh purata letak kereta adalah kecil maka lorong tambahan perlu disediakan.

Kedudukan laluan masuk dan keluar perlulah dielak daripada berada di tempat yang terdapat konflik di antara laluan pejalan kaki dan aliran lalu lintas yang tinggi. Tempat laluan masuk dan keluar perlu diletakkan di tempat yang mana muatan takungan maksima boleh disediakan dan berjarak maksima daripada persimpangan. Bagi laluan masuk dan keluar yang digabungkan perlu disediakan di tengah-tengah bahagian tempat letak kereta. Bagi laluan masuk dan keluar yang dipisahkan, sedapat mungkin kedudukan laluan masuk perlu diletak di bahagian hulu ('upstream') bangunan manakala laluan keluar pula di bahagian hilir ('downstream').

5.5.8 Aktiviti Yang Dibenarkan

Semua aktiviti yang ingin dilaksanakan di dalamkawasan letak kereta bertingkat dan bawah tanah ini perlu mendapat kelulusan daripada Jabatan Perkhidmatan Bomba. Jika kelulusan dibenarkan semua keperluan bersangkutan dengan aktiviti ini perlu mengikut keperluan Undang-Undang Kecil Bangunan (Building By-Laws) yang terkini.

5.5.9 Lokasi Tempat Bayaran

Sistem bayaran yang sesuai masa kini ialah menggunakan kaedah tiket automatik yang mana pemandu mengambil tiket di laluan masuk dan menggunakan tiket yang sama di laluan keluar. Tetapi , sebelum itu bayaran letak kenderaan perlu dijelas dahulu di tempat (kiosk) bayaran dan kemudian menggunakan tiket yang telah dijelaskan tadi untuk dimasukkan ke dalam mesin kawalan pintu keluar di laluan keluar. Oleh itu, lokasi kiosk bayaran perlu disediakan di setiap rasa bangunan. Bilangan kiosk ini bergantung kepada jumlah bilangan petak yang disediakan dan sekurang-kurangnya 1 kiosk per 100 petak. Kiosk bayaran ini perlu diselenggara supaya ia sentiasa beroperasi. Kadar bayaran boleh ditentu mengikut kadar jam atau kadar harain yang mengikut hari bekerja, hujung minggu ataupun hari kelepasan am. Kadar bayaran ini adalah mengikut budi bicara MPPJ.

5.6 KEPERLUAN TEMPAT LETAK LORI (KENDERAAN BERAT) DAN MOTOSIKAL

5.6.1 Dimensi Petak Lori

Jadual B5.6 : Dimensi Minima Bagi Tempat Letak Lori

Lebar Minima Petak i. Panjang Minima Petak ii. Panjang Minima Petak iii. Selari (memanjang) iv. Bersudut	 3.0 m (9’10”) 4.8 m (15’9”) 9.0 m (29’6”) 8.0 m (26”3”)
Dimensi Laluan Masuk Lebar Minima Laluan	3.5 m (11’6”)
Petak Bersudut i. 90° ii. 45 iii. Selari (memanjang)	Lebar ‘Aisle’ (Lalu lintas Sehala & Dua Hala) 11.0 m (35’9”) 7.5 m (24’7”) 7.5 m (24’7”)
Jejari Jejari dalaman minima lorong	 9 m (29’6”)
Bagi lori yang tersangat besar i. Saiz petak ii. Lebar laluan masuk (sehala)	 3.0 m (9’10”) x 12.0 m (39’7”) 6 m (19’*”)

5.6.2 Dimensi Petak Motosikal

Jadual B5.7 : Dimensi Minima Bagi Tempat Letak Motor

Lebar Minima Petak	1.0 m (3'4")
Panjang Minima Petak	2.0 m (6'8")

Tiada ukuran tertentu untuk laluan masuk dan keluar serta bilangan petak yang dicadangkan. Mengenai susunan dan bilangan petak adalah atas budi bicara dan kelulusan Majlis Perbandaran Petaling Jaya.

5.7 CADANGAN PEMBAYARAN PAMPASAN DIKENAKAN BAGI PEMBANGUNAN YANG TIDAK MENYEDIAKAN TEMPAT LETAK KERENDAAN (BAGI TAMBAHAN RUMAH KEDAI SEDIA ADA SAHAJA)

Berikut adalah cadangan bayaran pampasan yang dikenakan bagi pembangunan semula / tambahan terhadap bangunan rumah kedai sedia ada .

i. RM15,000.00 tiap- tiap bagi satu petak letak kereta
ii. RM 30,000.00 tiap tiap bagi satu petak letak kereta
iii. RM 2,500.00 tiap tiap satu bagi petak letak motosikal

5.8 GARIS PANDUAN SISTEM LETAK KERETA JENIS MEKANIKAL

1. Panjang minima baris gilir 'quere' yang dibenar berada di laluan masuk adalah bersamaan dengan 10% daripada jumlah ruang letak kereta yang disediakan. Kalau boleh kesemua panjang baris gilir melimpah keluar sehingga mencecah ke jalan perkhidmatan awam atau jalan belakang maka panjang garis gilir tersebut mestilah tidak melebihi daripada sempadan lot yang berselahan.

2. Dimensi yang perlu disedia bagi kesemua jalan jalan masuk, jejari memusing, dan lain lain keperluan mestilah berpandukan kepada garis panduan yang terdapat dalam sesebuah reka bentuk tempat letak kereta piawai.

3. Saiz minima bagi sesebuah ruang palet letak kereta mestilah tidak kurang daripada 2.2m X 4.6m

4. Reka bentuk sistem letak kereta jenis mekanikal ini mestilah diperakui dan disahkan oleh seseorang Jurutera Mekanikal & Elektrikal yang bertauliah. Konsep susunatur penggunaan lif boleh merujuk keRajah B5.12

5. Adalah menjadi tanggungjawab pemaju untuk berurus dengan Jabatan Jentera sistem letak kereta jenis mekanikal ini di pasang, dan pengesahan dari Jabatan Jentera ini perlu didapati sebelum Sijil Layak Menduduki (C.F) dapat dikeluarkan.

6. Hanya pengendali yang terlatih atau bertauliah sahaja dibenar mengendalikan sistem letak tempat kereta mekanikal ini. Tujuannya ialah bagi memastikan supaya sistem ini berada dalam keadaan yang sempurna jika terdapat apa apa kerosakan tindakan segera untuk memperbaiki dapat dilakukan.

7. Keperluan tambahan kepada lif kereta yang terdapat dalam sistem ini adalah seperti berikut:

   i. Jenis lif kereta adalah menjadi pilihan jika tapak yang diperuntukkanmempunyai tanjakan maksud yang terhad dan tidak sesuai bagini jenis tempat letak kereta yang biasa contohnya untuk pembangunan jenis rumah kedai

   ii. jumlah maksima bilangan letak kereta yang boleh dikendalikan oleh lif lif kereta mestilah tidak melebihi daripada 200 ruang.

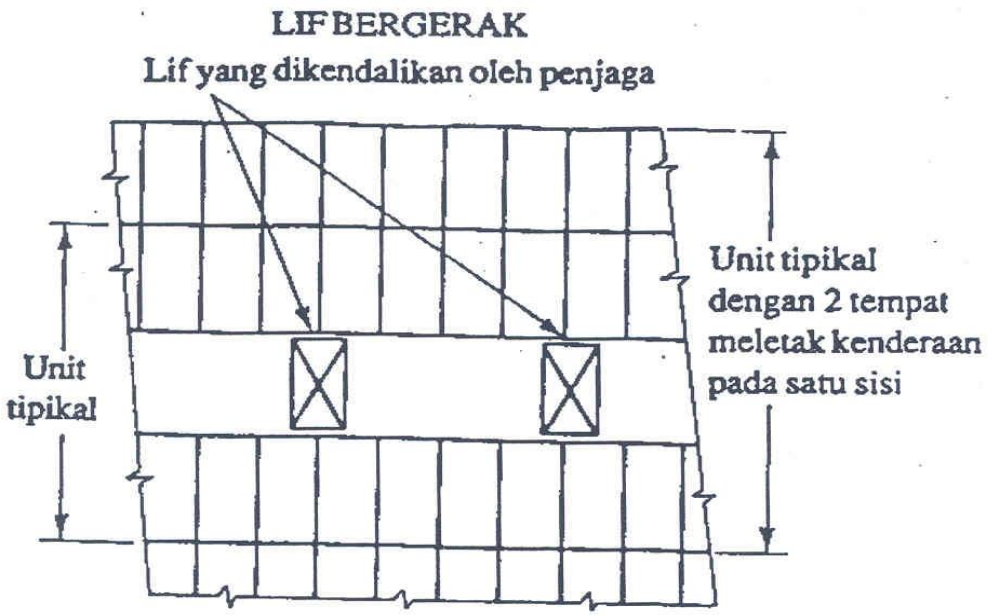
   iii. Dimensi minima bahagian dalam sangkar atau paltform mestilah tidak kurang daripada 2.6m x 6.2m.

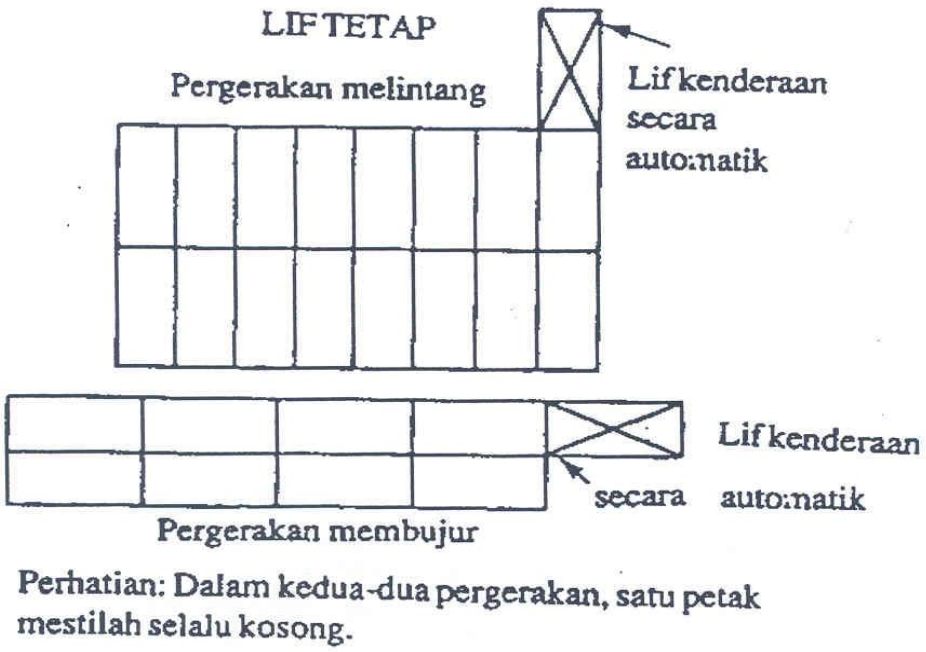
   iv. Bilangan maksima letak kereta yang dikendalikan oleh sebuah lif kereta yang dikendaliakn oleh sebuah

   v. lif kereta mestilah tidak melebihi daripada 50 ruang

   vi. Bilangan lif kereta yang mesti disediakan adalah sekurang-kurangnya 2 buah.

   vii. Dipintu masuk dan keluar, ruang menunggu sekurang-kurangnya satu ruang letak kereta dihadapan lif kereta mesti disediakan. Ruana menunngu ini mestilah ditempatkan di dalam kawasa bangunan itu sendiri.





Rajah B5.12 : Konsep Susun Atur Lif Bergerak Dan Lif Tetap Untuk Tempat Letak Kereta Jenis Mekanikal

5.9 GARIS PANDUAN PENGANGKUTAN AWAM (PERKHIDMATAN BAS DAN TEKSI)

5.9.1 Perkhidmatan Bas

i. Meningkatkan Perkhidmatan Bas

Perkhidmatan bas akan disediakan secara intra-seksyen dalam kawasan Majlis. Kawasan baru terutamanya akan diliputi dalam jaringan servis bas. Disamping itu, perkhidmatan bas suaan daripada stesyen LRT dan KTM Tren Komuter akan disediakan ke pusat bandar dan tempat tumpuan aktiviti.

ii. Meningkatkan Kemudahan Pengangkutan Bas

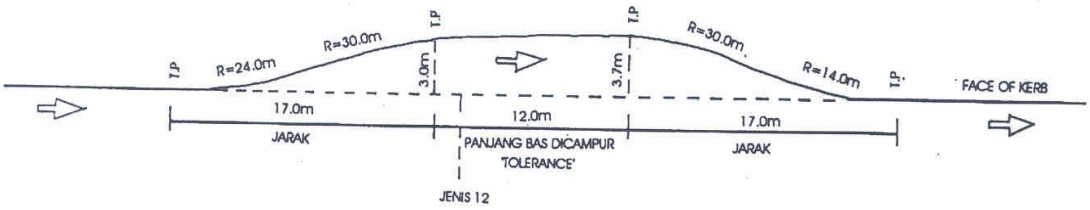
Perhentian bas yang disediakan perlulah mematuhi keperluan minima seperti berikut :-

a. Jarak sela maksima antara perhentian bas adalah 400 meter.

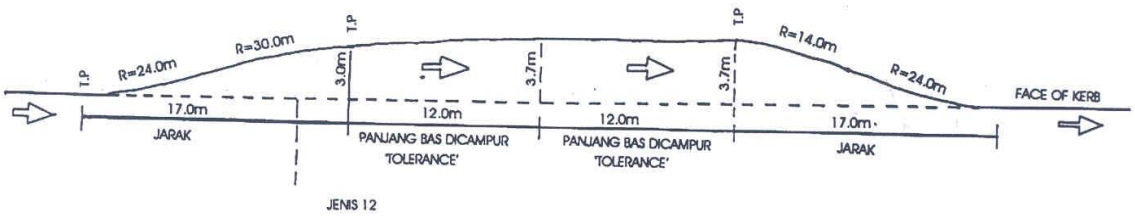
b. Kemudahan yang perlu disediakan di perhentian bas adalah seperti berikut:-

- Tempat duduk jenis tahan lasak, selesa dan senang diselenggarakan.
- Tempat berteduh yang mencukupi daripada kepanasan, bahang dan hujan
- Maklumat dan peta tentang laluan bas, tambang, tempoh masa servis
- Tempat buang sampah
- Lorong bas berhenti (lay-bay) sekurang-kurangnya dapat memuatkan 2 buah bas pada setiap masa (Rajah C3.15)
- Kiosk jualan barangan runcit yang ringan
- ‘Vending machine’ bagi minuman, tiket dan lain-lain.
- Pondok telefon

c. Bahan binaan mestilah sekurang-kurangnya 60% dari bahan tempatan. Bercirikan ‘durable’, ‘menarik dan tidak membahayakan pengguna.



'INDENTED STORAGE BAY ' UNTUK SATU BAS



'INDENTED STORAGE BAY ' UNTUK DUA BAS

Rajah B5.13 : Dimensi Bagi Penyediaan 'Lay-By' Untuk Perhentian Bas

5.9.2 Perkhidmatan Teksi

i. Meningkatkan Perkhidmatan dan Kemudahan Teksi

Tempat menunggu teksi dicadangkan disediakan di tempat berikut :-

a. Berhadapan dengan komplek memberli-belah/pejabat

b. Di pusat bandar/pusat kejiranan

c. Tempat tumpuan orang ramai/aktiviti seperti agensi kerajaan, pawagam, pusat penjaja

ii. Kemudahan minima yang perlu disediakan dalam tempat menunggu teksi adalah seperti berikut :-

a. Tempat duduk jenis tahan lasak, selesa dan senang diselenggarakan

b. Tempat berteduh yang mencukupi daripada kepanasan, bahang dan hujan

c. Tempat buang sampah

d. Lorong bas berhenti (lay-by)

e. Tempat beratur menunggu teksi

f. Papan tanda maklumat

g. Pondok telefon

h. ‘Vending Machine’

5.10 GARIS PANDUAN LALUAN PEJALAN KAKI

5.10.1 Meningkatkan Sistem dan Kemudahan Pejalan Kaki

Tujuan sistem dan kemudahan pejalan kaki dipertingkatkan adalah untuk menggalakkan orang ramai berjalan kaki dalam kawasan pusat bandar dan juga memudahkan pergerakan pejalan kaki dari satu tempat ke satu tempat yang hendak dituju.

i. Antara ciri-ciri laluan pejalan kaki yang disediakan adalah seperti berikut :-

a. Lintasan pejalan kaki tanpa halangan/gangguan kepada aliran trafik

b. Laluan dibezakan daripada laluan trafik motor supaya perjalanan adalah selesa,selamat dan terancang.

c. Laluan pejalan kaki adalah sesuai digunakan oleh semua golongan pengguna termasuk orang kurang berkeupayaan (user friendly).

d. Perjalanan adalah selesa, tanpa halangan dan menarik

e. Pejalan kaki akan diutamakan daripada kenderaan dalam keadaan di mana menyeberangi jalan diperlukan.

f. Kelebaran laluan sekurang-kurangnya 1.2 m (4 kaki)

g. Tinggi bumbung, jika ada mestilah tidak kurang daripada 3.0 m (10 kaki) ataupun seperti yang ditetapkan oleh Jabatan Perkhidmatan Bomba.

h. Jika laluan bertindih dengan kenderaan bermotor, maka tanda isyarat/lampu berkelip yang mencukupi memberi amaran kepada pemandu supaya mengutamakan pejalan kaki dahulu hendaklah disediakan.

i. Lampu isyarat bagi melintasi jalan hendaklah berbunyi untuk kemudahan orang cacat penglihatan

j. Kecerunan bebendul tepi jalan hendaklah tidak melebihi 5% ataupun seperti yang ditetapkan dalam Undang-undang Kecil Seragam Bangunan, 1984 berkenaan penyediaan kemudahan kepada orang kurang upaya.

k. Papan tanda maklumat dan tanda lalu lintas melintang yang menghalang laluan dalah tidak dibenarkan sama sekali.

l. Setiap sela 100 meter laluan mestilah menyediakan daya tarikan kepada pengguna untuk meneruskan perjalanan. Contohnya mercu tanda seperti air terjun dan pancuran air, medan, wakaf dan lain-lain.

m. Bangunan berhadapan terus dengan laluan haruslah dikawal dari segi kegunaan ruang, reka bentuk fasad bangunan, pintu depan dan sebagainyayang dapat menarik perhatian dan seterusnya mengwujudkan pembelian tanpa rancang oleh pejalan kaki atau ‘window shopping by walkabout’.

n. Pokok teduhan tebal dan senang diselenggara hendaklah ditanam.

o. Bagi jenis siarkaki berbumbung yang menyambungkan bangunan, jarak lega tegak dari muka jalan hendaklah mendapat kelulusan daripada Jabatan Perkhidmatan Bomba.

p. Bagi siarkaki berbumbung yang melintasi jalan, jarak lega tegak struktur dari permukaan jalan ialah 5.4 meter minima.

q. Bagi reka bentuk jejantas pula, aspek keselamatan pengguna dan darjah kecuraman bagi anak tangga hendaklah diambil kira.

r. Dalam keadaan yang mana lampu jalan terlindung, lampu hendaklah dipasangkan pada jejantas dan juga pada laluan pejalan kaki berbumbung.

ii. Kemudahan/aktiviti yang dibenarkan disepanjang laluan pejalan kaki adalah seperti berikut dengan syarat kemudahan/aktiviti tersebut tidak menjadikan halangan kepada pejalan kaki.

a. Papan tanda iklan
b. Peta panduan jalan
c. Lanskap (lembut dan kejal)
d. Tempat duduk
e. Kiosk bergerak
f. Tempat buang sampah
g. Pondok telefon
h. Persembahan berbentuk artistik dan budaya (hanya dibenarkan di atas ‘pedestrian mall’ saja)
i. ‘Vending Machine’

iii. Medan pejalan kaki dengan dilengkapi pelbagai kemudahan dan aktiviti juga harus disediakan. Sebagai permulaannya, pembinaan medan ini dicadangkan Pusat Bandar seksyen 52, Seksyen 14 dan Lorong sultan. Aktiviti seperti kiosk bergerak, elemen lanskap, persembahan adalah digalakkan dengan menghad laluan kenderaan. Medan pejalan kaki ini bukan sahaja dapat menjamin keselamatan kepada pengguna laluan pejalan kaki malah dapat mengwujudkan tempat tumpuan orang ramai untuk berinterkasi. Satu medan yang diceriakan dengan pelbagai aktiviti menarik dan seronok boleh dijadikan sebagai mercu tanda setempat yang mana dapat menaikkan lagi imej MPPJ.

iv. Jejantas dan lampu berisyarat berbunyi harus dibina seandainya laluan pejalan kaki membahayakan pengguna lain kerana bertindih dengan laluan kenderaan.

v. Kaki lima kedai juga diambilkira sebagai sebahagian dari rangkaian laluan pejalan kaki.

vi. Untuk menjayakan konsep medan pejalan kaki ini, adalah dicadang supaya suatu bentuk galakan dan kawalan diperkenalkan seperti berikut :-

a. Laluan hanya dibenarkan beroperasi untuk kegunaan pejalan kaki daripada pukul 9.00 pagi sehingga 10.30 malam setiap hari.

b. Kerja-kerja punggah-memunggah barangan dengan kenderaan bermotor hanya dibenarkan bermula dari pukul 10.30 malam hingga 9.00 pagi keesokkkan harimya pada setiap hari.

LAMPIRAN B6

GARIS PANDUAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

GARIS PANDUAN	KEMUDAHAN MASYARAKAT	MUKASURAT
6.1	Piawaian Penyediaan Kemudahan Masyarakat	B6-1
6.2	Garis Panduan Taman Didikan Kanak – Kanak (Tadika)	B6-3
6.3	Garis Panduan Taman Asuhan Kanak – Kanak (Taska)	B6-6
6.4	Garis Panduan Pusat Penjagaan Orang Tua	B6-9
6.5	**Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya *(Assisted and Independent Living Facilities & Healthcare Services For Elderly and Person Requring Special Care)***	**B6-10**

LAMPIRAN B6 : GARIS PANDUAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

6.1 PIAWAIAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT

Jenis	Piawaian	Keluasan	Catatan
Kemudahan Pendidikan			
Tadika	1 : 1,2500 pddk	930 m.p	Penambahan baru bagi kemudahan tadika adalah tidak diperlukan. Bagi kemudahan tadika yang beroperasi di dalam unit kediaman adalah disarankan agar taraf sedia adanya dipertingkatkan sementara kepada kekal. (Tertakluk kepada kesesuaian lokasi)
Sekolah Rendah	1 kelas : 35 murid 1 unit : 6,250 pddk	4.0 ha.	Keperluan tambahan kelas digalakkan melalui peningkatan bilangan kelas di kemudahan sekolah sedia ada atau di zon yang berhampiran.
Sekolah Menengah	1 kelas : 35 murid 1 unit : 12,500 pddk	6.1 ha.	Konsep sekolah 'pintar' (smart school) boleh dilaksanakan ke atas kemudahan pendidikan sedia ada. Ini secara tidak langsung dapat mengatasi masalah yang wujud disebabkan oleh 'kesesakan' kelas. Melalui konsep ini penekanan diberikan kepada penggunaan teknologi maklumat (IT) di dalam proses pembelajaran bagi memastikan maklumat dapat diperolehi secara tepat.
Kemudahan Kesihatan			
Hospital Daerah	1 : 125,000 pddk	20.2 ha.	Peranan sektor swasta didalam memberikan perkhidmatan kesihatan adalah digalakkan.
Klinik	1 : 4,000 pddk	0.2 ha.	Bagi memastikan perkhidmatan kesihatan yang lebih menyeluruh, kemudahan ini dibenarkan untuk beroperasi di dalam kawasan kediaman.

Jenis	Piawaian	Keluasan	Catatan
Kemudahan Keselamatan			
Pondok Polis	1 : 4,000 pddk	0.02 ha	-
Balai Polis	1 : 15,000 pddk 1 : 50,000 pddk	0.05 ha 2.023 ha	-
Balai Bomba 4 petak 2 petak	 1 : 75,000 pddk 1 : 10,000 pddk	 1.2 – 2.0 ha 0.8 – 1.2 ha	Peningkatan taraf kemudahan sedia ada yang terdapat di ZP8 dan ZP 11
Kemudahan Perkhidmatan Pos			
Pejabat Pos	1 : 15,000 – 50,000 pddk	0.3 ha	
Kemudahan Keagamaan (Tempat Ibadat)			
Masjid Kuil Buddha Kuil Hindu Gereja	1 : 4,000 pddk Islam 1 : 5,000 pddk Buddha 1 : 5,000 pddk Hindu 1 : 5,000 pddk Kristian	0.8 ha 0.2 ha 0.2 ha 0.2 ha	Peningkatan kapasiti kemudahan sedia ada digalakkan bagi mengatasi masalah mendapatkan kawasan baru.
(Tanah Perkuburan)			
Islam Buddha Hindu Kristian	0.16 ha / 1,000 pddk 0.2 ha / 1,000 pddk 0.8 ha / 1,000 pddk 0.16 ha / 1,000 pddk		Penempatan baru ditumpukan ke kawasan luar
Kemudahan Kawasan Lapang			
Taman Tempatan Taman Kejiranan Taman Kanak-Kanak ‘Playlot’	1 : 50,000 pddk 1 : 20,000 pddk 1 : 5,000 pddk 1 : 2,000 pddk	12.0 ha 3.0 ha 0.8 ha 0.06 ha	Penyediaan baru ditumpukan di kawasan pembangunan semula dan peningkatan kelengkapan ke atas kemudahan sedia ada bagi mengoptimumkan penggunaannya. Penswastaan ke atas taman – taman rekreasi adalah digalakkan bagi mengujudkan suasana persekitaran yang lebih sempurna.

6.2 GARIS PANDUAN TADIKA

6.2.1 Perletakan Tadika

Tadika boleh dijalankan mengikut keperluan masyarakat setempat di :

i. Rumah Sesebuah
ii. Rumah Berkembar
iii. Rumah Teres (Bahagian 'corner lot')
iv. Rumah Pangsa (di tingkat bawah sahaja)
v. Di ruang pejabat (di tingkat bawah sahaja)
vi. Di kawasan institusi keagamaan
vii. Tanah yang dirizabkan untuk kegunaan TADIKA

6.2.2 Bangunan – Bangunan Yang Tidak Sesuai

i. Rumah teres dan berangkai yang terletak di lot tengah ('intermediate lots') dan lot tepi yang tidak mempunyai kawasan lapang.

ii. Rumah kediaman yang terletak di persimpangan atau berhampiran lebuh raya dan jalan – jalan terlalu sesak dan sibuk dengan kenderaan / lalu lintas.

iii. Keutamaan akan diberikan kepada lokasi yang berhampiran dengan kawasan lapang /Keutamaan akan diberikan kepada lokasi yang berhampiran dengan kawasan lapang / permainan awam.

6.2.3 Lokasi Bangunan

i. Jalan keluar sekurang-kurangnya 10.0 meter (33 kaki) dari simpang utama.

ii. Tidak terletak di kawasan sesak di mana lokasi bangunan tidak terletak di sebatang jalan yang sibuk / jalan utama.

iii. Tiada halangan dari jiran berkaitan bunyi bising dan kesesakan lalulintas. Surat kebenaran dari lot-lot bersebelahan adalah diperlukan.

iv. Mendapat kebenaran bertulis dari pemilik rumah.

v. Taburan tadika di kawasan Petaling Jaya hendaklah ditentukan oleh Majlis.

6.2.4 Keselamatan Premis

i. Tadika dijalankan hanya dibenarkan di aras satu bagi rumah kediaman bertingkat.

ii. Ada 2 tangga (laluan) bagi masa kecemasan jika premis di tempatkan dalam bangunan bertingkat jika bukan bangunan kediaman biasa.

iii. Tangga hendaklah selamat untuk kegunaan kanak-kanak.

iv. Tangga kayu ('stair case') dan tangga konkrit hendaklah dialas dengan permaidani atau bahan lembut.

v. Tangga hendaklah dipasang dengan pagar ('railing') yang tingginya sesuai dengan ketinggian kanak-kanak.

6.2.5 Peredaran Udara Dan Cahaya Semulajadi Bersih

Ada peredaran udara dan cahaya semulajadi.

6.2.6 Luas Ruang

Mencukupi dengan kiraan 3.5 meter persegi bagi seorang kanak-kanak (tiada termasuk jalan lalu, stor, dapur, pejabat, tandas atau bilik kakitangan.

6.2.7 Kegunaan Ruang

i. Kemudahan Belajar Dan Bermain

a. Ruang berasingan hendaklah disediakan untuk kanak-kanak belajar atau bermain.

b. Sediakan ruang untuk perpustakaan.

c. Sediakan kawasan permainan yang lengkap dengan alat-alat permainan yang tidak merbahaya (diluar bangunan).

ii. Tempat Rehat Untuk Kanak-Kanak Sakit

a. Ruangan berasingan (‘sick bay’) hendaklah disediakan bagi kanak-kanak yang kurang sihat.

b. Sediakan kotak perubatan kecemasan.

c. Ruang dapur hendaklah mempunyai pintu yang tidak mudah dibuka dan dimasuki oleh kanak-kanak.

d. Alat-alat yang digunakan untuk menyediakan makanan hendaklah bersih.

e. Dapur hendaklah berpisah daripada bilik-bilik darjah atau kawasan yang diasingkan untuk aktiviti-aktiviti kanak.

f. Tempat stor bahan-bahan makanan mestilah bersih dan selamat, dan

g. Kanak-kanak mestilah dilarang masuk ke ruang dapur dan stor pada setiap masa.

6.2.8 Keperluan Tandas

Tandas bagi murid-murid lelaki dan perempuan hendaklah berasingan (tertakluk kepada keadaan bangunan)

Peralatan dan reka bentuk tandas :

i. Kemudahan kebersihan, mestilah menyediakan ‘elbow tap’.

ii. Lantai tandas hendaklah sentiasa bersih, tidak licin dan air tidak bertakung.

iii. Sediakan tempat pemegang (‘railings’) untuk kanak-kanak cacat.

iv. Mangkuk tandas tidak melebihi 0.15 meter (6 inci) tinggi dari paras lantai.

v. Besin mencuci tangan hendaklah rendah.

vi. Lain-lain peralatan yang sesuai (sekiranya ada kanak-kanak cacat).

6.2.9 Kemudahan Kecemasan / Keselamatan

i. Dua pintu yang berasingan (satu di hadapan atau satu di belakang) hendaklah diadakan.

ii. Semua pintu dan tingkap di tingkat atas bangunan tidak boleh dipasang dengan pagar besi (‘grills’).

iii. Semua pintu dan tingkap mestilah mudah dibuka dari bahagian dalam.

iv. Tingkap jenis ‘louvres’ tidak dibenarkan.

v. Semua punca kuasa (‘power point’) hendaklah dipasang dengan ‘plug’ kosong dan berkedudukan di paras yang tinggi.

vi. Pintu pagar dan ‘grills’ tingkat bawah hendaklah dari jenis yang tidak tajam dan merbahaya.

6.3 GARIS PANDUAN TAMAN ASUHAN KANAK-KANAK

i. Taman asuhan kanak-kanak mengikut Akta 308 (Akta Asuhan Kanak-Kanak 1984) bererti mana-mana premis dimana 4 orang atau lebih kanak-kanak di bawah umur 4 tahun dan lebih daripada satu isi rumah diterima masuk untuk dijaga dengan upah.

ii. Pemohon hendaklah mengemukakan permohonan terus kepada Majlis (jika kurang daripada 10 orang kanak-kanak) dan kepada Kebajikan Masyarakat (jika lebih daripada 10 orang kanak-kanak).

6.3.1 Perletakan Taska

Taska boleh dijalankan mengikut keperluan masyarakat setempat di :

i. Rumah Sesebuah
ii. Rumah Berkembar
iii. Rumah Teres (Bahagian ‘corner lot’)
iv. Rumah Pangsa (di tingkat bawah sahaja)
v. Di ruang pejabat (di tingkat bawah sahaja)
vi. Di kawasan institusi keagamaan
vii. Tanah yang dirizabkan untuk kegunaan TASKA

6.3.2 Bangunan – Bangunan Yang Tidak Sesuai

i. Rumah teres dan berangkai yang terletak di lot tengah (‘intermediate lots’) dan lot tepi yang tidak mempunyai kawasan lapang.

ii. Rumah kediaman yang terletak di persimpangan atau berhampiran lebuh raya dan jalan – jalan terlalu sesak dan sibuk dengan kenderaan / lalu lintas.

iii. Keutamaan akan diberikan kepada lokasi yang berhampiran dengan kawasan lapang /Keutamaan akan diberikan kepada lokasi yang berhampiran dengan kawasan lapang / permainan awam.

6.3.3 Lokasi Bangunan

i. Jalan keluar sekurang-kurangnya 10.0 meter (33 kaki) dari simpang utama.

ii. Tidak terletak di kawasan sesak di mana lokasi bangunan tidak terletak di sebatang jalan yang sibuk / jalan utama.

iii. Tiada halangan dari jiran berkaitan bunyi bising dan kesesakan lalulintas. Surat kebenaran dari lot-lot bersebelahan adalah diperlukan.

iv. Mendapat kebenaran bertulis dari pemilik rumah.

v. Taburan taska di kawasan Petaling Jaya hendaklah ditentukan oleh Majlis.

6.3.4 Keselamatan Premis

i. Taman asuhan dijalankan hanya dibenarkan di aras satu bagi rumah kediaman bertingkat.

ii. Ada 2 tangga (laluan) bagi masa kecemasan jika premis di tempatkan dalam bangunan bertingkat jika bukan bangunan kediaman biasa.

iii. Tangga hendaklah selamat untuk kegunaan kanak-kanak.

iv. Tangga kayu ('stair case') dan tangga konkrit hendaklah dialas dengan permaidani atau bahan lembut.

v. Tangga hendaklah dipasang dengan pagar ('railing') yang tingginya sesuai dengan ketinggian kanak-kanak.

6.3.5 Peredaran Udara Dan Cahaya Semulajadi Bersih

Ada peredaran udara dan cahaya semulajadi.

6.3.6 Luas Ruang

Mencukupi dengan kiraan 3.5 meter persegi bagi seorang kanak-kanak (tiada termasuk jalan lalu, stor, dapur, pejabat, tandas atau bilik kakitangan.

6.3.7 Kegunaan Ruang

i. Kemudahan Belajar Dan Bermain

a. Ruang berasingan hendaklah disediakan untuk kanak-kanak belajar atau bermain.

b. Sediakan ruang untuk perpustakaan.

c. Sediakan kawasan permainan yang lengkap dengan alat-alat permainan yang tidak merbahaya (diluar bangunan).

ii. Tempat Rehat Untuk Kanak-Kanak Sakit

a. Ruangan berasingan ('sick bay') hendaklah disediakan bagi kanak-kanak yang kurang sihat.

b. Sediakan kotak perubatan kecemasan.

c. Ruang dapur hendaklah mempunyai pintu yang tidak mudah dibuka dan dimasuki oleh kanak-kanak.

d. Alat-alat yang digunakan untuk menyediakan makanan hendaklah bersih.

e. Tempat makan yang disediakan hendaklah bersih.

f. Dapur hendaklah berpisah daripada bilik-bilik darjah atau kawasan yang diasingkan untuk aktiviti-aktiviti kanak.

g. Tempat stor bahan-bahan makanan mestilah bersih dan selamat, dan

h. Kanak-kanak mestilah dilarang masuk ke ruang dapur dan stor pada setiap masa.

6.3.8 Keperluan Tandas

Peralatan dan reka bentuk tandas :

i. Kemudahan kebersihan, mestilah menyediakan ‘elbow tap’.

ii. Lantai tandas hendaklah sentiasa bersih, tidak licin dan air tidak bertakung.

iii. Sediakan tempat pemegang (‘railings’) untuk kanak-kanak cacat.

iv. Mangkuk tandas tidak melebihi 0.15 meter (6 inci) tinggi dari paras lantai.

v. Besin mencuci tangan hendaklah rendah.

vi. Lain-lain peralatan yang sesuai (sekiranya ada kanak-kanak cacat).

6.2.9 Kemudahan Kecemasan / Keselamatan

i. Dua pintu yang berasingan (satu di hadapan atau satu di belakang) hendaklah diadakan.

ii. Semua pintu dan tingkap di tingkat atas bangunan tidak boleh dipasang dengan pagar besi (‘grills’).

iii. Semua pintu dan tingkap mestilah mudah dibuka dari bahagian dalam.

iv. Tingkap jenis ‘louvres’ tidak dibenarkan.

v. Semua punca kuasa (‘power point’) hendaklah dipasang dengan ‘plug’ kosong dan berkedudukan di paras yang tinggi.

vi. Pintu pagar dan ‘grills’ tingkat bawah hendaklah dari jenis yang tidak tajam dan merbahaya.

vii. Kipas meja dan berkaki tidak dibenarkan.

viii. Pintu pagar dan ‘grills’ tingkat bawah hendaklah dari jenis yang tidak tajam dan merbahaya.

6.4 GARIS PANDUAN PUSAT PENJAGAAN ORANG TUA

6.3.4 Perletakan Taska

Pusat penjagaan boleh dijalankan mengikut kesesuaian tapak di :

i. Rumah Sesebuah
ii. Rumah Berkembar
iii. Rumah Teres (Bahagian 'corner lot')
vi. Tanah yang dirizabkan untuk kegunaan tersebut.

6.3.5 Lokasi Bangunan

i. Jalan keluar sekurang-kurangnya 10.0 meter (33 kaki) dari simpang utama.
ii. Tidak terletak di kawasan sesak di mana lokasi bangunan tidak terletak di sebatang jalan yang sibuk / jalan utama.
iii. Tiada halangan dari jiran berkaitan bunyi bising dan kesesakan lalulintas. Surat kebenaran dari lot-lot bersebelahan adalah diperlukan.
iv. Mendapat kebenaran bertulis dari pemilik rumah.

6.3.6 Keselamatan Premis

Premis yang digunakan ditentukan selesa, selamat dan perlu mematuhi segala syarat-syarat yang akan dikenakan oleh pihak Bomba.

6.3.7 Peredaran Udara Dan Cahaya Semulajadi Bersih

Ada peredaran udara dan cahaya semulajadi.

6.3.8 Kegunaan Ruang

Ruang pusat jagaan perlulah diasingkan dari aktiviti pejabat / pengurusan

Perlu disediakan kemudahan dan peralatan bagi :

i. Aktiviti berekreasi seperti :

- bersarapan / makan
- bermain dalam bangunan dan luar
- berehat atau tidur
- bersenam
- menyediakan makanan
- memasak
- memandikan
- mencuci dan menyimpan pakaian
- dan lain-lain.

6.5 GARIS PANDUAN KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN JAGAAN KESIHATAN UNTUK WARGA EMAS DAN GOLONGAN YANG MEMERLUKAN PENJAGAAN KHAS*(ASSISTED AND INDEPENDENT LIVING FACILITIES & HEALTHCARE SERVICES FOR ELDERLY AND PERSON REQURING SPECIAL CARE).*

i. Warga emas dan golongan yang memerlukan penjagaan khas seperti kanak-kanak, Orang Kurang/Kelainan Upaya (OKU), golongan dewasa yang berjalan menggunakan kerusi roda dan mempunyai masalah kesihatan.

ii. Kajian yang dijalankan oleh *UN World Population Prospectus* mendapati pada tahun 2019 Malaysia dijangka mencapai status negara tua dan populasi warga emas mencecah 4.5 juta (15%) pada 2030.

iii. Penduduk Malaysia telah mencecah 31.7 juta dan daripada jumlah tersebut golongan OKU yang berdaftar dengan Jabatan Kebajikan Masyarakat (JKM). Senario ini membawa kepada kira-kira 12.6 juta orang penduduk Malaysia memerlukan pemerhatian khusus dan peningkatan permintaan terhadap perkhidmatan penjagaan kesihatan yang lebih baik.

6.5.1 Dasar Dan Peruntukkan Perundangan

i. Dasar Warga Emas Negara dan Pelan Tindakan Warga Tua, 2011 telah mengiktiraf warga emas sebagai penduduk yang terdiri daripada pelbagai latar belakang dan pengalaman, mempunyai hak untuk menikmati kehidupan sejahtera, dihormati dan boleh terus menyumbang kepada pembangunan negara.

ii. Dasar Kesihatan Warga Emas Negara, 2008 memberi tumpuan kepada perancangan kesihatan menyeluruh

iii. Dasar Sosial Negara yang dilancarkan oleh KPWKM pada 19 Ogos 2003 telah menetapkan bahawa keperluan asas individu, keluarga dan masyarakat hendaklah dipenuhi melalui beberapa perkara asas.

6.5.2 Akta Dan Garis Panduan

i. Akta Pusat Jagaan 1993 (Akta 506), “Pusat Jagaan” bermaksud pusat jagaan berkediaman dan jagaan harian.

ii. Akta Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta 1998 (Akta 586).

iii. Akta dan garis panduan berkaitan OKU dan semua golongan individu (semua peringkat umur sama ada kanak-kanak, dewasa, tua dan keupayaan fizikal individu) adalah seperti berikut.

- Akta Orang Kurang Upaya 2008 (Akta 685)
- *Malaysian Standard – Universal Design and Accessibility in the Buit Environment – Code of Practice (Second Revision*) (MS 1184 : 2014)
- Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (Universal Design), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan 2011 .
- Senarai Semak Reka Bentuk Sejagat (Universal Design) dan Aksesibiliti bagi Projek-Projek Pembangunan di Petaling Jaya.

6.5.3 Definisi Petempatan & Perkhidmatan Penjagaan Kesihatan

i. Kehidupan Berdikari / Aktif (*Independent Living*)
- Individu yang mampu berdikari dalam menjalankan aktiviti harian termasuklah bekerja, menguruskan diri sendiri, menyertai aktiviti sosial masyarakat, bersukan dan sebagainya.
- Memerlukan penjagaan bukan sepenuh masa tetapi kemudahan dan perkhidmatan kesihatan yang minima perlu disediakan.

ii. Kehidupan Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
- Warga emas penjagaan minima – penjagaan biasa dengan pemeriksaan kesihatan berkala.
- Warga emas penjagaan sederhana – memerlukan bantuan untuk menjalankan aktiviti harian, pemantauan dan penyeliaan perubatan.
- Warga emas penjagaan khas – tidak mampu bergerak dan tidak mampu menguruskan diri sendiri yang memerlukan penjagaan khusus.

6.5.4 Jenis – Jenis Petempatan

i. Pembinaan Perumahan Baru Dan *Retrofit* Rumah Sedia Ada Melalui Konsep '*Aging-In-Place'*
ii. Konsep Perkampungan
iii. Pusat Jagaan

6.5.5 Cadangan Garis Panduan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Untuk Warga Emas Dan Golongan Yang Memerlukan Penjagaan Khas Bagi Majlis Bandaraya Petaling Jaya

a. Perletakan KPJK

KPJK boleh dijalankan di zon guna tanah :

i. Zon guna tanah perdagangan
ii. Zon guna tanah perumahan
iii. Zon guna tanah institusi

b. Prinsip-Prinsip Perancangan

i. Harmoni, Berinteraksi Dan Berimej
ii. Praktikal Dan Mesra Pengguna
iii. Kemudahsampaian
iv. Selamat Dan Selesa

Panduan Butiran Tanah dan Bangunan

Perihal Tanah				**Perihal Bangunan**		
Zon Guna Tanah RT/RKK	**Kategori Kegunaan Tanah**	**Syarat Nyata Tanah**	**Pemilikan Tanah**	**Jenis Pembangunan**	**Bangunan Petempatan**	**Pemilikan Bangunan**
Institusi	Tiada	Tiada	Kerajaan (persekutuan atau negeri)	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/Apartments/ Suite* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Sewa

Perniagaan	Bangunan	Bangunan Perniagaan	• Persendirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suite* • *Unit/Apartments/ Suites* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*
Perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK)	Bangunan	Bangunan Kediaman	• Persen-dirian • Wakaf • Pemegang Amanah	Perkampungan hidup berdikari / aktif (*Independent Living*) Perkampungan hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)	• Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suite* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	• Beli • Sewa • *Time Sharing*

Nota :

1. *Pembangunan berstrata perlu mematuhi Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) Akta (A1450)*
2. *Pemilikan bangunan dan strata harus dijaga oleh pemaju minima 51% supaya pembangunan tersebut dikekalkan sebagai pembangunan "Assited Living"*

Cadangan Keperluan Pembangunan Khusus

Bil	Perkara	Perkampungan Hidup Berdikari / Aktif (*Independent Living*)	Perkampungan Hidup Jagaan Dibantu / Khas (*Assisted Living*)
1.	Keluasan Tapak (Minimum)	2.0 ekar	
2.	Lokasi Tapak	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam. • Di tapak khas atau kawasan seperti brownfield.	• Selamat daripada risiko bencana • Mudah sampai – jalan sedia ada dan kemudahan pengangkutan awam • Tidak melebihi jarak 10km daripada kemudahan kesihatan sedia ada (kerajaan atau swasta). • Di tapak khas atau kawasan seperti brownfield.
3.	Zon Guna tanah	**A. Guna Tanah Utama** Institusi (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/Apartments/ Suite* • *Independent Medical Residents/ Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
		B. Guna Tanah Utama Perniagaan (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Unit/Apartments/ Suite* • *Independent Medical Residents/Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	

		C. Guna Tanah Utama Perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK) **<u>Jenis / Aktiviti Bangunan</u>** • Sesebuah • Berkembar • Kluster • *Independent Living Suites* • *Independent Medical Residents/Dwellings* • *Assited Medical Suite/ Boarding* • *Medical Office Suite*	
4.	Nisbah Plot - Zon institusi dan perniagaan, pemberian nisbah plot adalah tertakluk kepada kriteria pemberian nisbah plot yang ditetapkan oleh Majlis dan Kajian Impak Lalulintas.	**Zon Institusi (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas bagi kawasan tersebut. **Zon Perniagaan (KPJK)** - Berdasarkan nisbah plot yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan / Rancangan Kawasan Khas kawasan tersebut. **Zon perumahan (perumahan kepadatan rendah / rumah sesebuah) yang ditukar kepada zon perniagaan (KPJK)** - 1 : 2 (maksimum)	
5.	Kelayakan Penghuni	- Warga Emas (berumur 60 tahun ke atas) - Individu yang memerlukan jagaan khusus dan / atau yang memerlukan kemudahan dan perkhidmatan kesihatan / perubatan (bagi yang berumur 60 tahun dan ke bawah)	
6.	Keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik kawalan keselamatan	• *Gated dan guarded* • Sistem interkom ke bilik rawatan dan bilik kawalan keselamatan.

Nota:
Bagi pembangunan perkampungan ini di dalam zon guna tanah institusi dan perniagaan, ketinggian adalah berdasarkan nisbah plot dan nisbah plinth yang telah ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Namun begitu, pembangunan hendaklah menepati aspek kawalan dan keselamatan berdasarkan garis panduan reka bentuk sejagat dan lain-lain syarat yang ditetapkan oleh PBT dan agensi teknikal seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan.

Cadangan Komponen Pembangunan dan Kemudahan Sokongan

Bil	Perkara	Kemudahan Untuk Independent & Assisted Living
1.	Blok pejabat pentadbiran	√
2.	Blok pengurusan • Pejabat pengurusan • Kedai runcit • Dobi atau ruang basuhan pakaian • Kedai gunting rambut (jika perlu) • Spa atau Terapi (jika perlu) • Kemudahan pos dan bank (jika perlu) • Tandas (lelaki dan perempuan) • Stor • Perpustakaan atau bilik bacaan • Lain-lain kemudahan mengikut keperluan	√
3.	Kuarters pekerja	√
4.	Rumah tetamu	√
5.	Kemudahan dan perkhidmatan kesihatan	○ Segala kemudahan kesihatan perlu mengikut keperluan yang ditetapkan dalam pindaan undang-undang dan peraturan (Akta 586) termasuk cadangan IRCC oleh Kementerian Kesihatan Malaysia. Contoh kemudahan kesihatan yang boleh disediakan adalah seperti berikut: • Perkhidmatan perubatan dan rehabilitasi • Sistem penggera kecemasan • Kemudahan kaunseling • Pengangkutan • Perkhidmatan kesihatan seperti : - Penjagaan 24 jam - Kakitangan terlatih dan diiktiraf • Bilik rawatan dengan bantuan kecemasan minimum • Sistem penggera kecemasan • Pengangkutan Perkhidmatan kesihatan minimum seperti pemeriksaan kesihatan berkala
6.	Ruang awam atau rehat	√
7.	Bangunan atau bilik beribadat	√
8.	Dewan makan atau kantin atau restoran	√
9.	Dewan sebaguna	√
10.	Bilik aktiviti (kraftangan, kesenian dan lain-lain)	√
11.	Bilik rekreasi pasif (Indoor games)	√

12.	Bilik atau ruang gimnasium atau peralatan senaman	√
13.	Bilik teknologi maklumat	√
14.	Taman atau kawasan rekreasi, gazebo, bangku rehat dan lain – lain	√
15.	Laluan pejalan kaki yang lebar, berbumbung dan bersambungan antara satu bangunan dengan bangunan yang lain	√
16.	Kebun komuniti	√
17.	Bilik pengurusan jenazah (jika perlu)	√
18.	Rumah sampah	√
19.	Sistem pembesar suara	√
20.	Lif atau stairlift	√
21.	Sistem penggera keselamatan dan kecemasan	√
22.	Papan tanda	√
23.	Tempat letak kereta pelawat dan kakitangan	√
24.	Pondok pengawal	√
25.	*Nurse call button*	√
26.	*Job centre*	√

Nota:
Kemudahan sokongan ini digunakan secara bersama *(shared facilities)* antara penghuni di *Independent Living* dan *Assited Living*

c. Mekanisme Pelaksanaan

i. Pematuhan Rancangan Pemajuan

- Agensi kerajaan, pihak swasta atau pihak-pihak yang berminat untuk membangunkan perkampungan *Independent And Assisted Living* bagi warga emas dan sesiapa yang memerlukan jagaan kesihatan khas hendaklah mematuhi RT dan RKK. Pematuhan ini melibatkan pelan pengezonan kawasan dan juga kelas kegunaan tanah yang dibenarkan.

ii. Pembangunan yang memerlukan Kelulusan Kebenaran Merancang (KM)

- Menurut peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), pembangunan perkampungan *Independent And Assisted Living* memerlukan kebenaran merancang. Ia melibatkan tiga (3) jenis kebenaran merancang iaitu pendirian bangunan, pecah sempadan dan cantuman serta perubahan material bangunan.

iii. Mematuhi dan Mendaftar di bawah Pihak Berkuasa Berdasarkan Akta dan Garis Panduan berkaitan

- Mematuhi dasar, akta dan garis panduan yang melibatkan penyediaan bangunan, kemudahan, perkhidmatan dari aspek rekabentuk, kesihatan dan perubatan.
- Mendaftar dan mendapatkan kelulusan lesen berhubung membangun, menubuh atau menyelenggara kemudahan dan perkhidmatan jagaan kesihatan daripada pihak berkuasa berkaitan.

LAMPIRAN B7

GARIS PANDUAN LANDSKAP

GARIS PANDUAN KEMUDAHAN LANDSKAP **MUKASURAT**

7.1	Kawasan Pinggir Jalan Dan Lebuh Raya	B7 - 1
7.2	Kawasan Taman Rekreasi	B7 - 11
7.3	Kawasan Bangunan Awam	B7 - 15
7.4	Kawasan Siar Kaki	B7 - 18
7.5	Kawasan Tempat Letak kereta	B7 - 21
7.6	Kawasan Perindustrian	B7 - 22
7.7	Kawasan Perkuburan	B7 - 25
7.8	Kawasan Rizab Rintisan Elektrik (Hanya Untuk Bercucuk Dan Tapak Semaian Sahaja)	B7 - 27

LAMPIRAN B7 : GARIS PANDUAN PENANAMAN (LANDSKAP)

7.1 KAWASAN PINGGIR JALAN DAN LEBUH RAYA

Rupa bentuk landskap di sesuatu kawasan dipengaruhi oleh sebahagian besar dari keadaan landskap dipinggir jalan dan lebuh raya. Tujuan landskap pinggir jalan atau lebuh raya adalah untuk mewujudkan persekitaran jalan yang sempurna dan seragam. Ia dapat memenuhi fungsi sebagai panduan arah, teduhan, lindungan silauan lampu kerendaan, pengadang bunyi, penghalang penglihatan yang tidak menarik dan juga bagi tujuan memperindahkan lagi pemandangan.

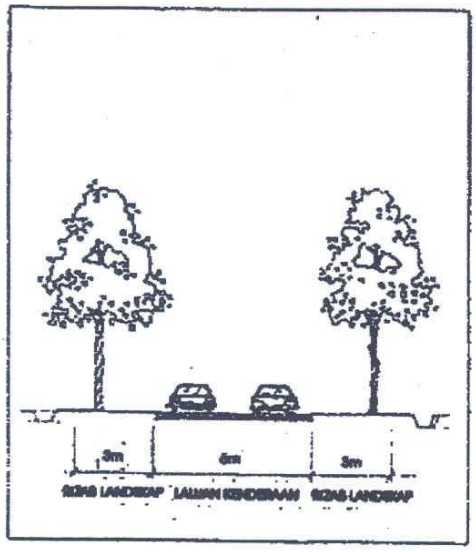
Bagi tujuan garis panduan ini, beberapa jenis jalan sahaja yang dijadikan panduan.

7.1.1 Keperluan Ruang

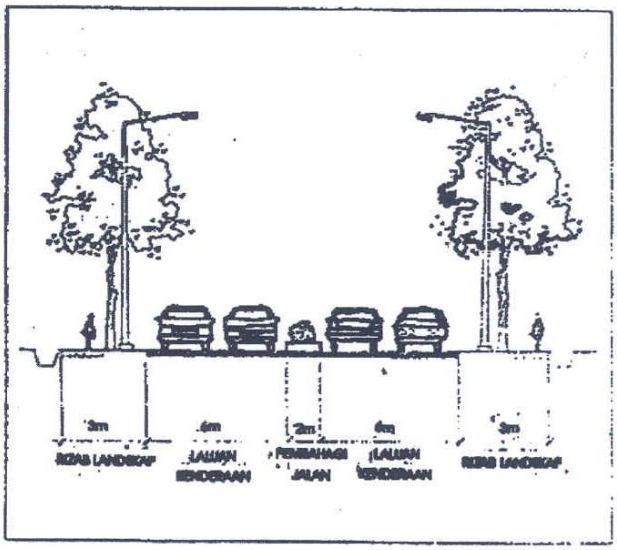
i. Rizab landskap yang diliputi kawasan siar kaki dan kawasan penanaman perlu disediakan di kedua- dua belah jalan mengikut kelebaran jalan. Bagi memastikan pertumbuhan tanaman yang baik, rizab landskap pinggir jalan mestilah berukuran minimum 3m lebar dan bagi pembahagi jalan mestilah berukuran minimum 2 m lebar mengikut hierarki jalan (lihat Jadual B7.1). Walaubagaimanpun, keperluan ruang penanaman di tepi jalan ialah minmum 1.5m lebar (lihat Rajah B7.1, B7.2, B7.3, B7.4, B7.5 dan Gambar B7.1).

Jadual B7.1 : Rizab Landskap Mengikut Hierarki Jalan

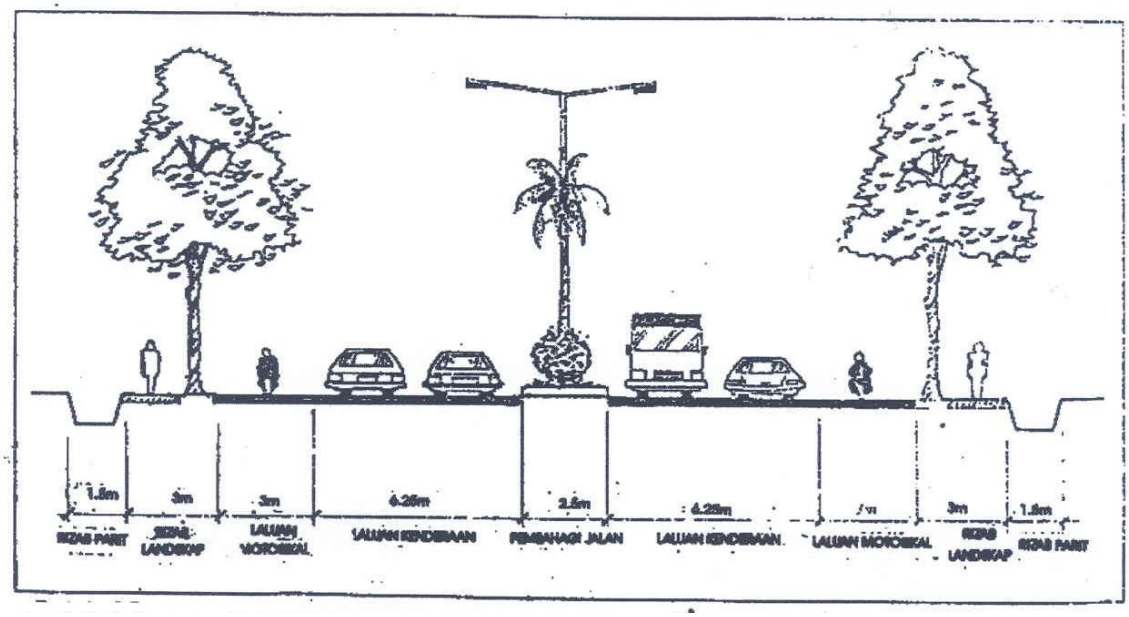
Rizab Jalan	Rizab Landskap (minimum)	Pembahagi Jalan (minimum)
12 m	3 m	-
20 m	3 m	2 m
30 m	3 m	2.5 m
40 m	3.5 m	3 m
50 m	4 m	4 m



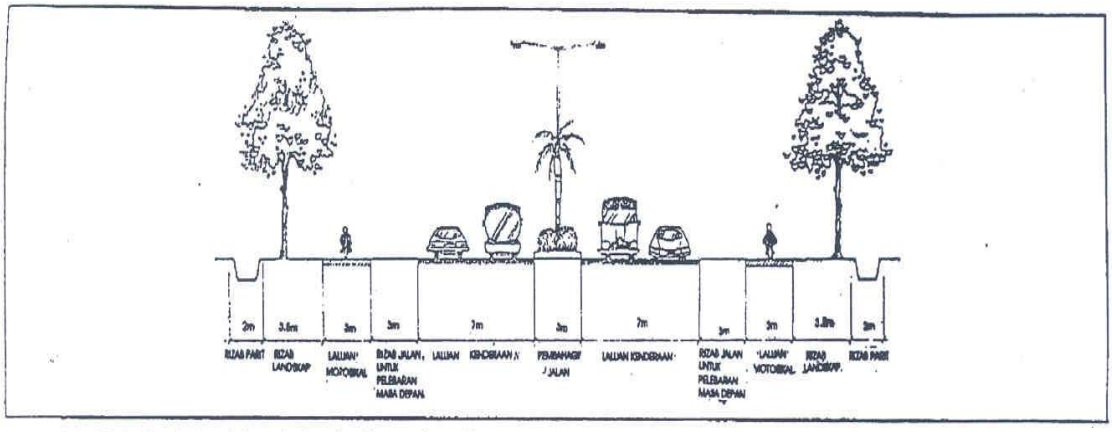
Rajah B7.1 : Rizab Landskap Jalan Tempatan (12m)



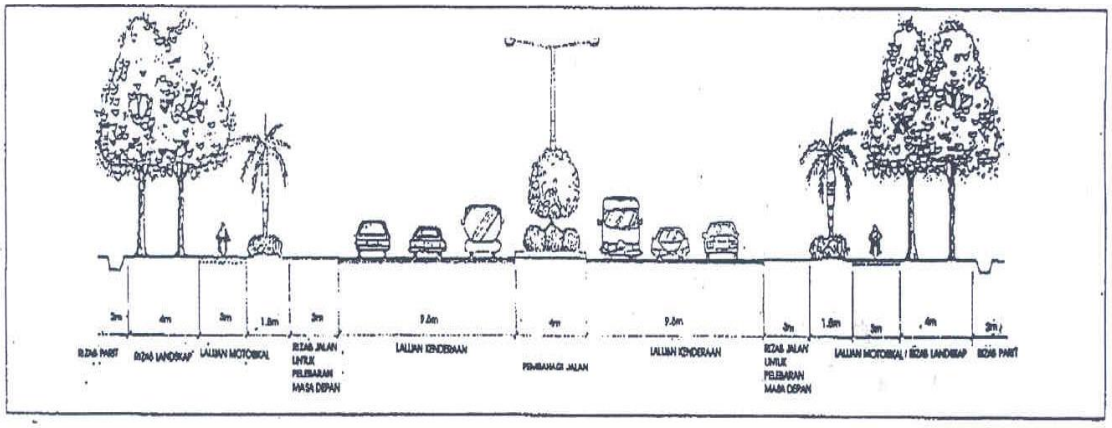
Rajah B7.2 : Rizab Landskap Jalan Tempatan (20m)



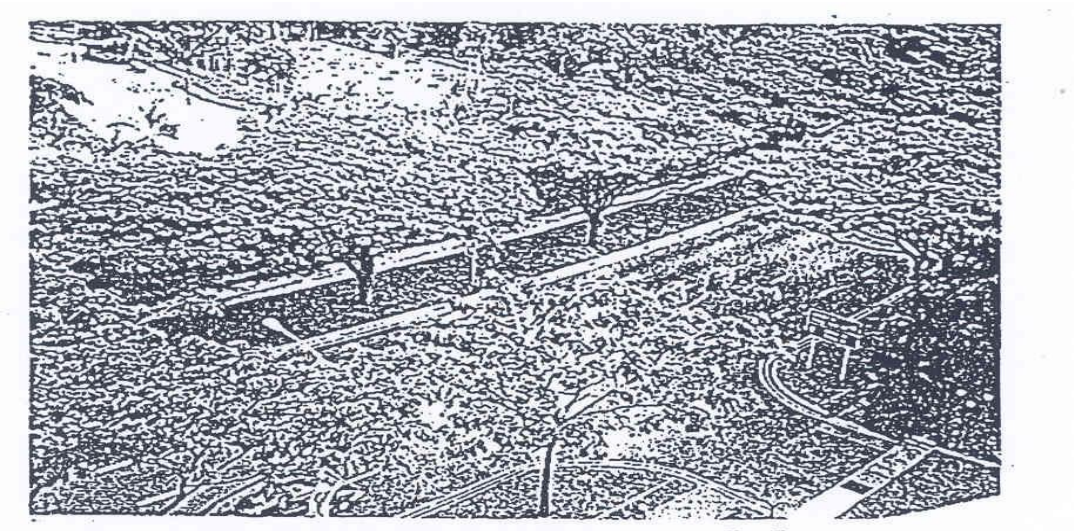
Rajah B7.3 : Rizab Landskap Jalan Pengumpul (30m)



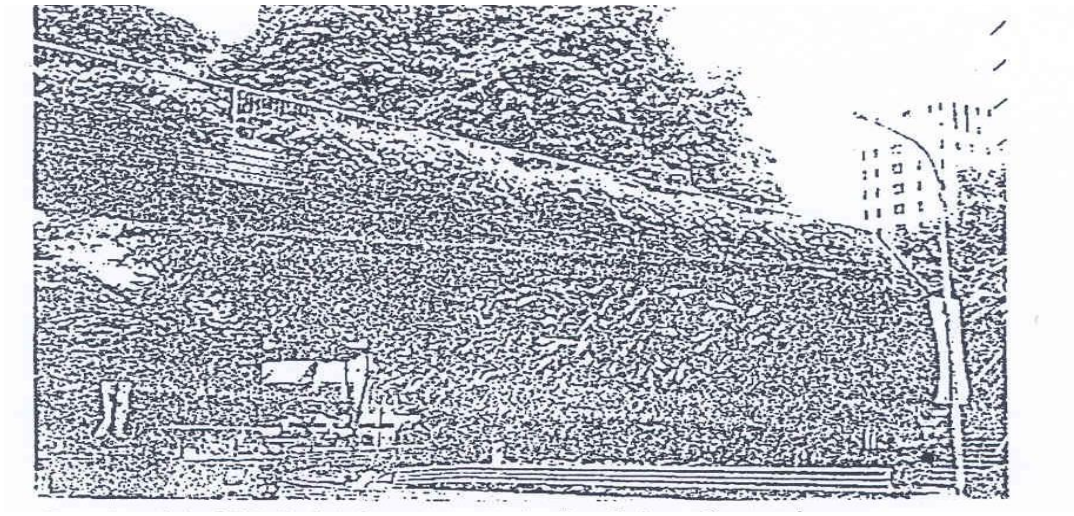
Rajah B7.4 : Rizab Landskap Jalan Lingkaran Bandar



Rajah B7.5 : Rizab Landskap Jalan Bandar (50m)



Gambar foto B7.1 : Penyediaan rizab landskap yang meliputi kawasan siar kaki di kedua- dua belah jalan



Gambar foto B7.2 : Kotak tanaman perlu disediakan disepanjang jejantas

Gambar foto B7.3 : Menanam hanya satu jenis pokok utama di pinggir jalan dan palma di pembahagi jalan

ii. Ruang penanaman minimum 300mm lebar perlu disediakan di tepi tembok atau jambatan untuk penanaman tanaman memanjat.

iii. Kotak tanaman berukuran minimum 500mm lebar dan 500mm dalam perlu disediakan di sepanjang jambatan/jejantas untuk penanaman pokok renek (lihat Gambar B7.2).

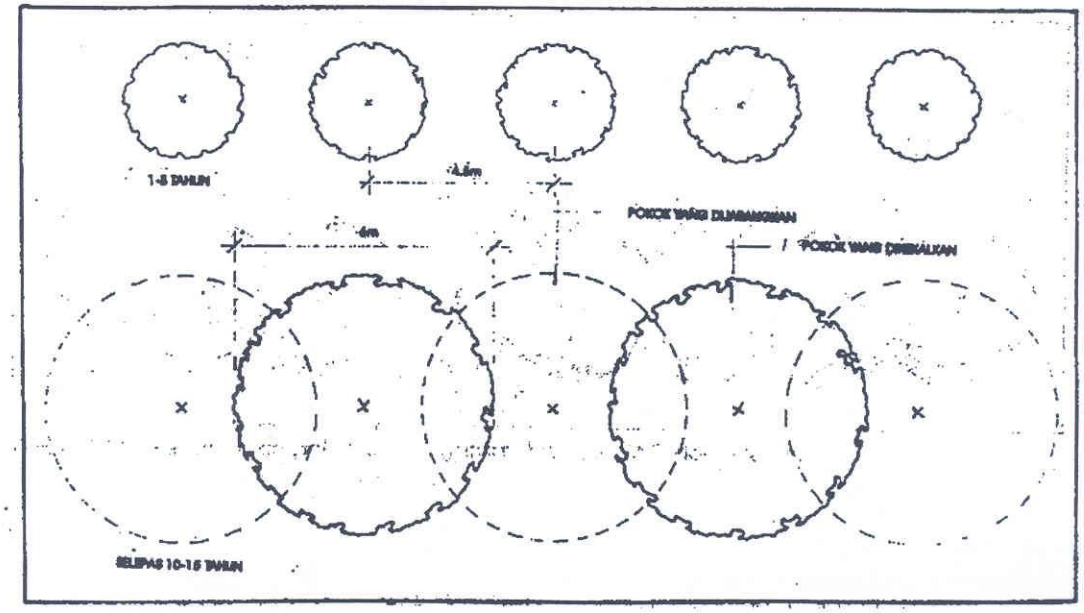
iv. Ruang penanaman minimum 3m lebar perlu disediakan bagi mengadang pemandangan tidak menarik seperti tempat membuang sampah atau kawasan setinggan.

v. Landskap di kawasan jalan dan lebuh raya perlu juga mengambilkira pemeliharaan titik pemandangan jauh yang cantik dan pengekalan keadaan landskap sedia ada seperti ladang kelapa sawit dan sawah padi.

vi. Landskap di kawasan jalan juga dapat diperkuat dengan kombinasi elemen landskap keras seperti papan tanda, siar kaki dan perabot landskap lain.

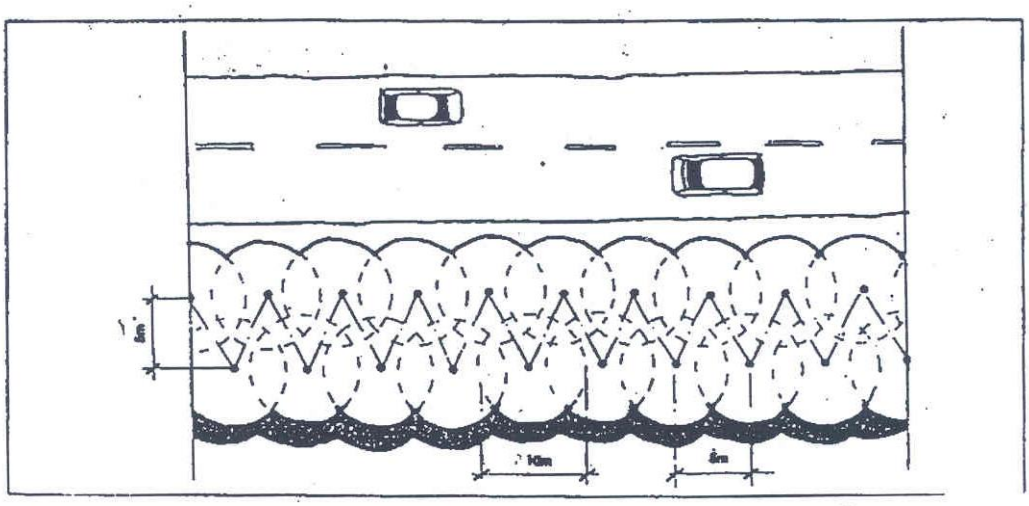
7.1.2 Jarak Penanaman.

i. Menanam pokok dengan jarak yang sama dan rapat di kedua-dua belah jalan. Jarak penanaman adalah bergantung kepada jenis dan saiz pokok tetapi tidak kurang daripada lebar silara tanaman matang supaya boleh dijarangkan selepas 10-15 tahun (lihat Rajah B7.6 dan B7.3)



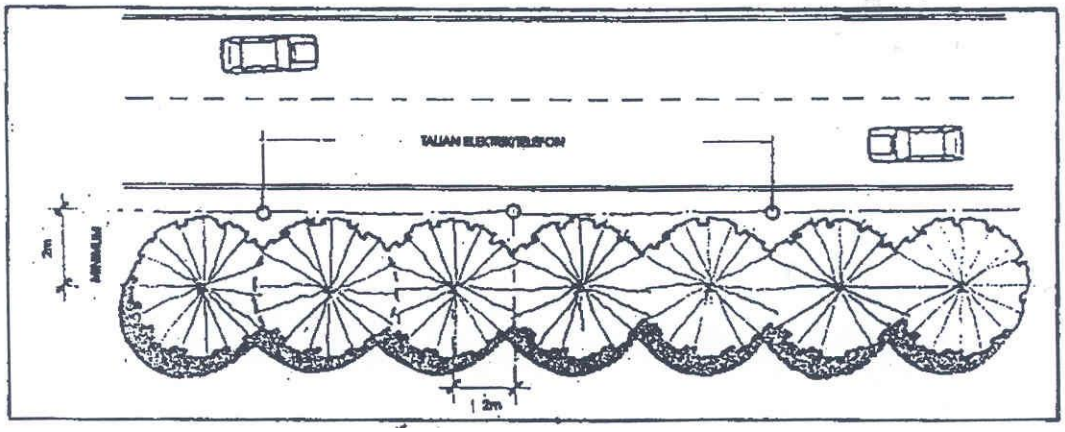
Rajah B7.6 : Jarak Penanaman Yang Rapat Bagi Pokok Silara 6m Untuk Dijarangkan Selepas 10-15 Tahun.

ii. Bagi rizab landskap yang kelebaran melebihi 6m, penanaman lebih daripada satu barisan tanaman boleh diwujudkan. Cara penanaman tidak setentang (staggered) hendaklah diamalkan (lihat Rajah B7.7).



Rajah B7.7 : Penanaman Melebihi Satu Barisan Secara Tidak Selentang (staggered)

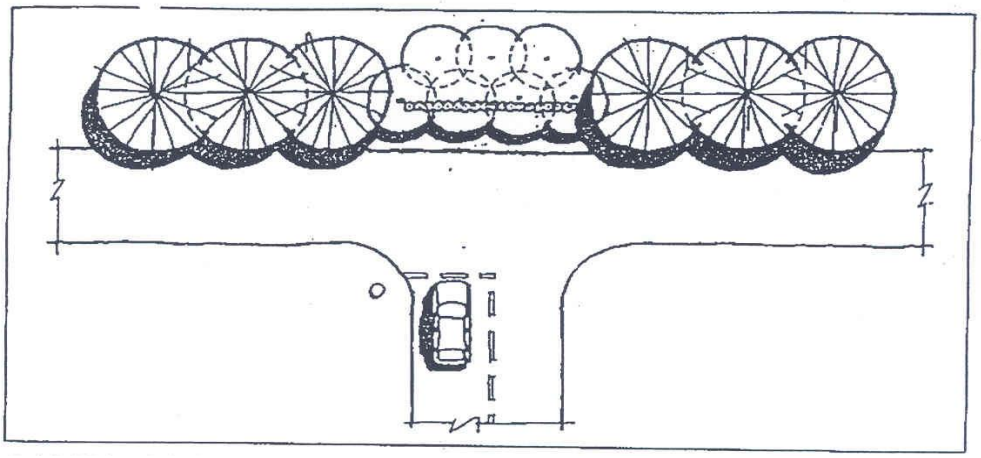
iii. Menanam pokok di luar garisan talian elektrik dan telefon minimum 3m bagi mengelakkan gangguan talian dan pemotongan dahan pokok (lihat Rajah B7.8).



Rajah B7.8 : Penanaman Pokok Di Luar Garisan Talian Elektrik Dan Telefon

iv. Jarak penanaman pokok dari ‘kerb’ di bahu jalan ialah 1m.

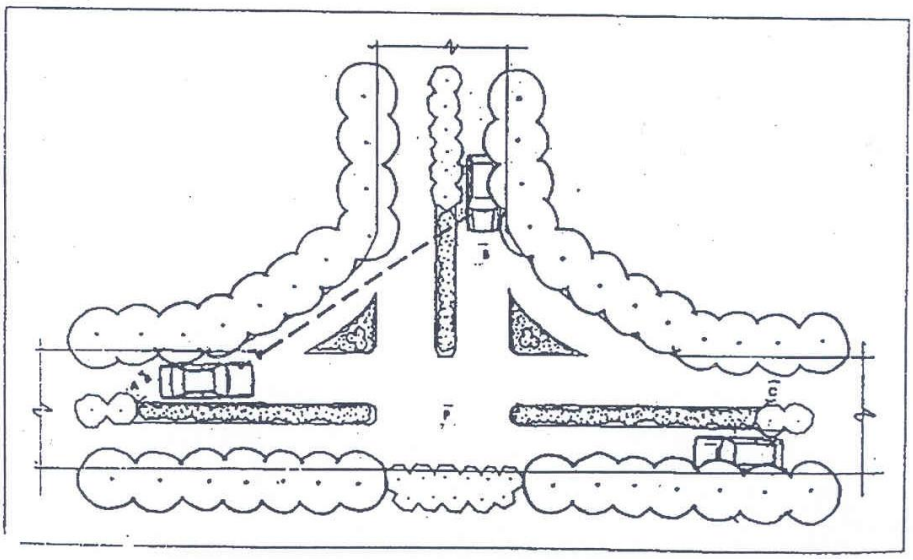
v. Menanam pokok berlainan ciri dan saiz di setaip persimpangan jalan untuk bertindak sebagai penunjuk persimpangan (lihat Rajah B7.9).



Rajah B7.9 : Pokok-pokok sederhana besar perlu ditanam secara tidak setentang (staggered) untuk membentuk penghadang atau penunjuk persimpangan. Pokok-pokok renek perlu ditanam sedekat mungkin kepada turapan jalan untuk mudah dilihat oleh pemandu-pemandu.

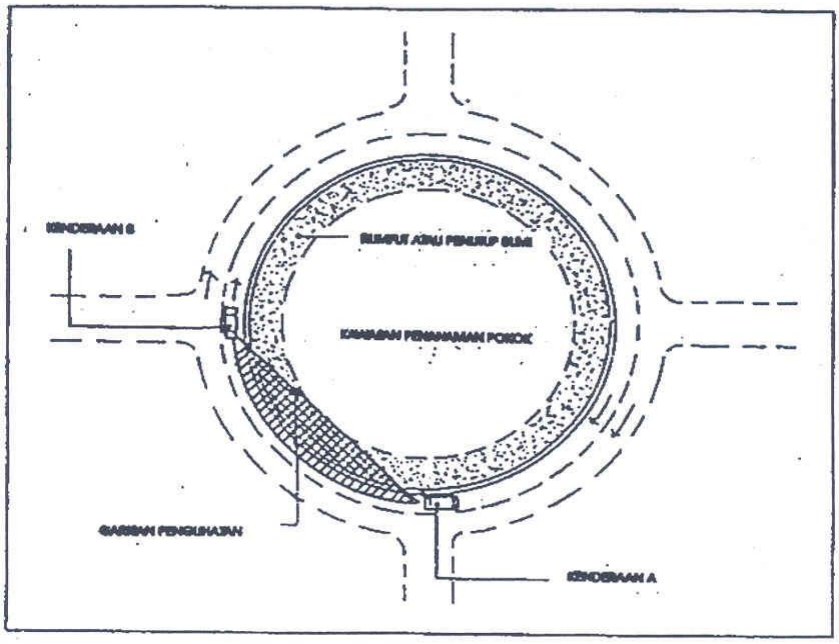
vi. Penanaman hendaklah mengambilkira kedudukan utiliti lain seperti tiang lampu, parit, papan tanda dan perangkap sampah ('sumps'). Rizab utiliti perlu disediakan di kedua-dua belah jalan. Adalah dicadangkan talian elektrik dan pembentungan dikhaskan di sebelah bahu jalan manakala telefon dan bekalan air di sebelah bahu jalan yang lain. Talian-talian ini hendaklah ditanam.

vii. Penanaman pokok di persimpangan jalan perlu mengambilkira jalan perlu mengambilkira jarak penglihatan pemandu (lihat Rajah B7.10).



Rajah B7.10 : Jarak penanaman pokok (AP dan PC) bagi jalan utama 30m-50m ialah 30m. Manakala jarak penanaman pokok (BP) bagi jalan tempatan 12m-20m ialah 25m. P ialah titik tengah. Jarak penglihatan dalam kawasan lingkungan ABC perlu jelas dan penanaman pokok renek kecil dan penutup bumi ketinggian kurang 0.5m serta pokok palma tidak berumpun adalah digalakkan.

vii. Penanaman pokok di bulatan jalan atau pulau trafik (‘traffic island’) perlu mengambilkira garisan pemandangan dan keselamatan pemandu (lihat B7.11).



Rajah B7.11 : Kawasan berlorek dibiarkan bebas daripada sebarang halangan untuk melihat sebarang pergerakan. Tanaman yang dibenarkan adalah tanaman rumput dan penutup bumi sahaja

7.1.3 Jenis Tanaman

i. Pemilihan pokok perlulah daripada jensi batang yang lurus / tegak dan cepat membesar. Percabangan yang kurang 3m dari paras tanah hendaklah dipotong.

ii. Menanam satu jenis pokok sahaja di satu-satu jalan di kedua-dua belah rizab jalan. Penanaman jensi yang berlainan boleh dilakukan bagi tujuan tertentu seperti penunjuk persimpangan.

iii. Memilih pokok besar dan rendang bagi kawasan lebuh raya. Bagi jalan sederhana lebar (20m-30m) pokok saiz sederhana hendaklah dipilih dan jalan kurang dari 12m lebar pokok kecil diutamakan.

iv. Bagi pembahagi jalan melebihi 2m lebar pokok utama atau palma dan renek bolehlan ditanam, manakala pembahagi jalan yang kurang dariada 2m lebar hanya renek dan penutup bumi.

v. Pemilihan pokok hendaklah daripada jenis yang tahan pencemaran, dahan yang tidak rapuh dan kadar luruh daun yang rendah.

vi. Bagi tujuan meredakan bunyi bising, tanamanyang mempunyai tekstur yang padat, rupa bentuk mendatar dan daripada pokok utama kategori sederhana adalah dicadangkan.

vii. Menanam pokok yang mempunyai akar tunjang supaya dapat bertahan daripada tiupan angin kencang dan gegaran kenderaan.

viii. Penanaman pokok renek untuk tujuan adangan dan mengelakkan silauan lampu kenderaan.

ix. Memilih tanaman yang kurang atau mudah diselenggara.

7.1.4 Cadangan Tanaman

Berikut adalah sebahagian daripada senarai tanaman yang dicadangkan.

Jadual B7.2 : Tanaman Tepi Jalan-Kelebaran 80m ke atas (Pokok Besar)

Nama Botani	Nama Tempatan
Archontophoenix alexandrae	Majestic Palm
Cananga odorate	Kenanga
Casuarina nobile	Cemara
Dyera costulata	Jelutung
Eucalyptus deglupta	Kayu putih
Euginia grandis	Kelat jambu laut
Fagraea fragrans	Tembusu
Hopea odorata	Merawan siput Jantan
Khaya senegalensis	Khaya
Millettia atropurpurea	Tulang Daing
Ochanostachys amentacea	Petaling
Roystonea regia	Royal Palm
Shorea spp.	Meranti
Stereospermum fimbriatum	Snake Tree
Swietenia macrophylla	Mahogani
Tectona grandis	Jati

Jadual B7.3 : Tanaman Tepi Jalan-Kelebaran 12m dan 20m (pokok sederhana dan Rendah)

Nama Botani	Nama Tempatan
Adenanthera pavonina	Pokok saga
Bauhinia blakeana	Hong Kong Bauhinia
Calophyllum inophyllum	Pebaga Laut
Cassia fistula	Rajah Kayu
Cassia siamea	Kassod tree
Cinnamomum iners	Kayu manis
Erythrina glauca	Dedap
Erythrina variegata	Dedap batik
Filicium decipiens	Kiara Payung
Gardenia carinata	Cempaka hutan
Jacaranda filicifolia	Jambul merak
Lagerstroemia spp.	Bungor
Lapisanthes rubiginosum	Mertajam
Melia indica	Mambu
Mesua ferrea	Penaga Lilin
Michelia champaca	Cempaka kuning
Mimusops elengi	Bunga Tanjung
Peltophorum pterocarpum	Batai Laut
Pithecellobiumv dulce	Duri Madras
Tabebuia pentaphylla	Tekoma
Tamarindus indica	Asam Jawa

Jadual B7.4 : Tanaman di Pembahagi Jalan dan Tepi Jalan (Renek Tinggi)

Nama Botani	Nama Tempatan
Bougainvillea spp.	Bunga kertas
Caesalpinia surinamensis	Peacock flower
Callindra emarginata	Red Powder-Puff Plant
Cassia biflora	Pink Powder-Puff Plant
Cassia surattenisis	Kasia Rimbun
Duranta plumieri	Golden dew DROP
Hibiscus spp.	Bunga Raya
Ixora javanica	Siantan
Lagerstroemia indica	Crepe Myrtle
Mussaendaspp.	Janda Kaya
Nerium oleander	Oleander
Stenolobium stans	Yellow Bells
Thevetia peruviana	Trumphet Flowers

Jadual B7.5 : Tanaman di Pembahagi Jalan dan Tepi Jalan (Renek Sederhana)

Nama Botani	Nama Tempatan
Acalypha hispida	Ekor kucing
Acalypha wilkesiana	Copper leaf
Allamanda cathar tica	Golden Trumphet
Codiaeum spp.	Puding
Ixora sinkist	Siantan
Justica betonica	White Shrimp Plant
Lantana camara	Bunga Tahi Ayam
Tecomaria camara	Cape Honey Suckle

7.2 KAWASAN TANAMAN REKREASI

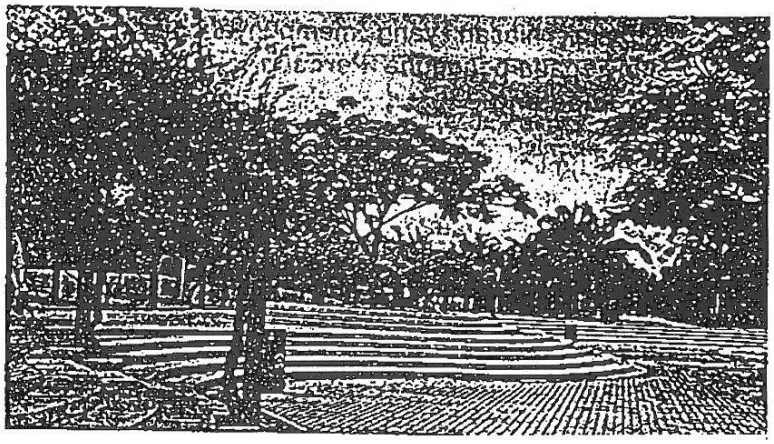
Landskap di kawaan taman rekreasi perlu dapat mewujudkan suasana persekitaran yang selesa dan menyegarkan serta sesuai untuk aktiviti riadah. Fungsi landskap hendaklah sesuai dengan pelbagai aktiviti aktif dan pasif yang terdapat di dalam taman rekreasi. Jenis aktiviti pula adalah bergantung kepada jenis dan hierarki taman rekreasi tersebut diwujudkan.

7.2.1 Keperluan Ruang

i. Keluasan taman rekreasi hendaklah ditentukan berdasarkan kepada nisbah penduduk dengan kawasan pembangunan mengikut piawaian perancangan semasa.

ii. Elemen landskap hendaklah diberi keutamaan daripada landskap kejur. Sekurang-kurangnya 70% daripada ruang taman rekerasi dikekalkan sebagai kawasan hijau dengan elemen landskap lembut seperti taman bunga-bungaan dan laman rumput.

iii. Penggunaan elemen landskap kejur dan perabot landskap seperti plaza, laluan siar kaki, air pancut, ‘gazebo’, dan ‘pergola’, hendaklah direka bentuk dan digabungkan dengan elemen landskap lembut (lihat Rajah B7.4 dan B7.5).



Gambar foto B7.4 : Gabungan reka bentuk elemen siar kaki, tangga dan tanaman di kawasan rekreasi.

Gambar foto B7.5 : Penggunaan elemen air dan tanaman di kawasan rekreasi.

Gambar foto B7.6 : Reka bentuk penamaan yang memerlukan penyelenggaraan minimum.

iv. Memandangkan di taman rekreasi juga mengandungi kegunaan-kegunaan lain seperti jalan raya, tempat meletak kereta, bangunan awam dan laluan siar kaki atau lorong berbasikal, keperluan ruang mengikut jenis kegunaan tersebut yang telah digariskan

7.2.2 Jarak Penanaman

i. Secara umum, jarak penanaman adalah bebas untuk mewujudkan keadaan sesemulajadi. Walaubagaimanapun, jarak penanaman bagi kawasan jalan, temapt meletak kereta, laluan pejalan kaki dan lain-lain adalah mengikut jarak penanaman yang telah digariskan.

ii. Penanaman heundaklah dalam jarak yang memudahkan kerja-kerja penyelenggaraan seperti pemotongan rumput, pembuangan sampah dan kawalan penyakit dan serangga perosak.

7.2.3 Jenis Tanaman

i. Jenis tanaman adalah bergantung kepada jenis aktiviti dan kegunaan taman. Secara keseluruhan kombinasi pelbagai jenis, saiz dan rupa bentuk tanaman adalah diutamakan bagi mewujudkan suasana semulajadi. Jenis tanaman seragam hanya digunakan di kawasan tempat letak kereta dan jalan raya.

ii. Memilih tanaman hiasan yang dapat menarik hidupan liar kecil seperti unggas dan serangga.

iii. Memilih pokok-pokok hiasan yang mempunayi silara yang rendang untuk memberi teduhan kepada pengguna. Percabangan yang kurang 3m dari paras tanah hendaklah dipotong.

iv. Memilih tanaman yang tidak beracun, berduri dan berbahaya kepada pengguna.

v. Menggalakkan tanaman-tanaman nadir (rare species').

vi. Memilih buah-buahan di kawasan-kawasan tertentu.

vi. Mengutamakan tanaman yang tidak memerlukan penyelenggaraan minimum (lihat Gambar B7.6).

7.2.4 Cadangan Tanaman

Berikut adalah sebahagian senarai tanaman yang dicadangkan selain daripada tanaman nadir dan tanaman penarik hidupan liar.

Jadual B7.6 : Tanaman Kawasan rekreasi (Pokok Utama)

Nama Botani	Nama Tempatan
Adenanthera Pavonina	Saga
Agathis Borneusis	Agathis
Averhoaa Carambola	Balimbing Manis
Barringtonia Asiatica	Putat Laut
Calophyllom Innophyllum	Penaga Laut
Cassia Fistula	Rajah Kayu
Casuarina Nobile	Ru Roneng
Cinnamomun Iners	Kayu Manis
Delonic Regia	Semarak Api
Dillenia Aurea	Burma Simpoh
Dvera Costulata	Jelutung
Erytthrina spp.	Dedap
Eugenia Grandis	Ketat Jambu Laut
Eugenia Polyanta	Salam
Fagraea fragrans	Tembusu
Ficus benjamina	Beringin
Gardenia carinata	Cempaka Hutan
Hopea odorata	Merawan Siput Jantan
Khaya senegalensis	Khaya
Mesua ferre	Penaga Lilin
Mechelia champaca	Cempaka Kuning
Mimusops elengi	Bunga Tanjung
Muntingia calabura	Pokok Ceri
Ochanostachys Amentacea	Petaling
Parkia speciosa	Petai
Peltophorum pterocarpum	Batai Laut
Pterocarpus indicus	Angsana
Samanea saman	Hujan Hujan
Sandoricum koetjape	Sentul, kecapi
Sepium baccatum	Ludai
Sesbania granddiflora	Turi
Spathodea campanulata	African Tulip, Pancut-Pancut
Sterculia spp	Kelumpang
Trema ovientalis	Mengkurai
Wormia suffruticosa (Dillenia suffruticosda)	Simpoh Air

Jadual B7.7 : Tanaman Kawasan Rekreasi (Pokok Palma)

Nama Botani	Nama Tempatan
Archontophoenix alexandrae	Majestic Palm
Caryota mitis	Fish Tail Palm
Cocos nufifera	Kelapa
Cyrostachy lakka	Pinang Merah
Elaeis guineensis	Kelapa Sawit
Livistona chinensis	Serdang Cina
Ptychosperma macarthurii	Palma Macarthur
Roystonea regia	Palma Raja
Veitchia merrillii	Palma Manila

Jadual B7.8 : Tanaman Rekreasi (Pokok Renek)

Nama Botani	Nama Tempatan
Acalypha spp.	Akalipa
Adenium obesum	Kemboja Cina
Bixa orellana	Kesumba
Bougainvellea spp.	Bunga Kertas
Caesalpinia pulcherrima	Bunga Merak
Calliandra spp.	Powder Puff
Cassia biflora	Kasia Rimbun
Cassia surattensis	Yellow Dew Drop
Duranta plumerri	Buna Raya
Hibiscus spp.	Siantan
Lagerstroemia indica'	Crepe Myrtle
Mussaenda spp.	Jada Kaya
Pisonia alba	Kemudu Siam
Plumbago auriculata capensis	Cape Leadwort
Stenolobium stans	Yellow Bells
Tecomaria capensis	Cape Honey Suckle
Thevetia peruvinia	Trumphet Flower

7.3 KAWASAN BANGUNAN AWAM

Landskap di sekitar bangunan awam mestilah sesuai dengan rekabentuk bangunan dan menunjukkan fungsi atau kegunaan bangunan tersebut. Pemilihan pokok-pokok utama bagi sekitar kawasan bangunan awam perlu sesuai bukan sahaja bagi keindahan kawasan bangunan dengan persekitaran. Bangunan awan yang dimaksudkan disini termasuklah pejabat kerajaan, sekolah, masjid dan hospital.

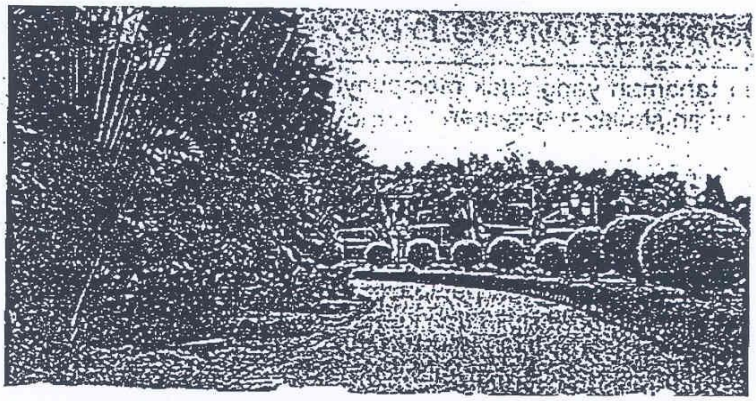
7.3.1 Keperluan Ruang

i. Keperluan runag bangi bangunan awam untuk tujuan landskap dan kawasan hijau tertakluk kepada jenis bangunan. Bagi menghasilkan landskap yang berfungsi dan berkesan sekurang-kurangnya 30% daripada kawasan hendaklah dikekalkan sebagai ruang landskap dan kawasan hijau.

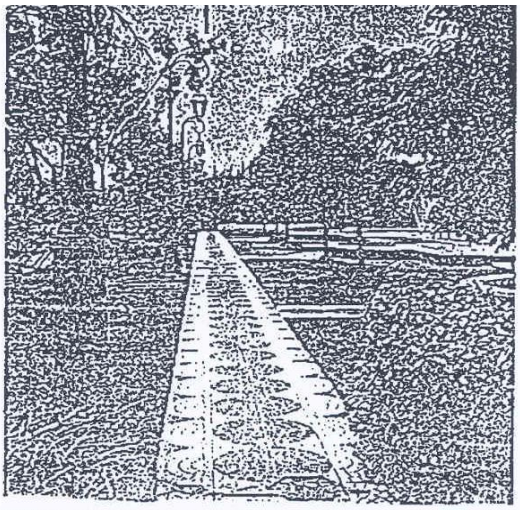
ii. Ruang penanaman yang mencukupi perlu disediakan di sekitar bangunan dengan mengutamakan fungsi alndskap seperti estetika, kesan selamat datang, kesan ruang rangkuman, penunjuk arah, selamat dan selesa (lihat Gambar B7.7)

iii. Penyediaan kemudahan awam, padang dan penggunaan elemenlandskap kejur seperti plaza, tempat menunggu, siar kaki, tempat berehat, 'pergola', kotak tanaman, lampu hiasan dan perabot landskap yang lain hendaklah direka bentuk dan digabungkan dengan bangunan dan elemen landskap lembut (lihat Gambar B7.8).

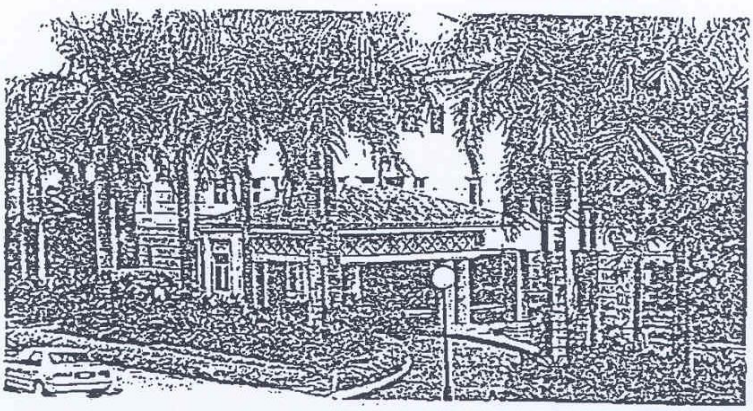
iv. Keperluan ruang penanaman bagi kawasan meletak kereta, jalan masuk dan laluan pejalan kaki adalah seperti yang telah digariskan.



Gambar foto B7.7 : Fungsi landskap estetik, petunjuk arah dan selamat dating untuk bangunan awam



Gambar foto B7.8 : Kombinasi elemen siar kaki, lampur dan penanaman untuk keselesaan pengguna bangunan awam



Gambar foto B7.9 : Kombinasi pokok palma, renek dan penutup bumi di kawasan pintu masuk bangunan awam

7.3.2 Jarak Penanaman

i. Jarak penanaman pokok utama dengan bangunan hendaklah tidak terlalu rapat. Sebaik-baiknya jarak yang sesuai adalah tidak kurang daripada 5m.

ii. Jarak penanaman adalah bebas dari kawaan sekitar bangunan mengikut pelan landskap. Jarak penanaman bagi kawasan jalan masuk dan tempat meletak kereta adalah seperti digariskan.

7.3.3 Jenis Tanaman

i. Memilih tanaman yang tidak mempunyai jenis akar yang merebak supaya tidak merosakkan struktur bangunan.

ii. Memilih tanamn yang mempunyai warna, bunga yang cantik,terang dan jelas.

iii. Ketinggian tananam hendaklah seimbang dengan skala bangunan.

iv. Pemilihan tanaman bagi pejabat kerajaan perlu menggambarkan suasana pekerjaan seperti berdisiplin dan kemas.

v. Elakkan penggunaan tanaman jenis beracun dan bahan berduri serta mudah patah.

vi. Jenis tanaman memanjat, pepagar dan semusim (annual's) boleh digunakan di tempat tempat tertentu.

vii. Kombinasi tanam pokok palma, renek dan penutup bumi dalam bentuk komposisi digalakkan di kawasan tertentu sahaja (lihat Gambar B7.9)

viii. Mengutamakan tanaman yang memerlukan penyelenggeraan minimum. Percabangan yang kurang 3m dari paras tanah hendaklah dipotong.

7.3.4 Cadangan Tanaman

Berikut adalah sebahagian daripada senarai yang dicadangkan.

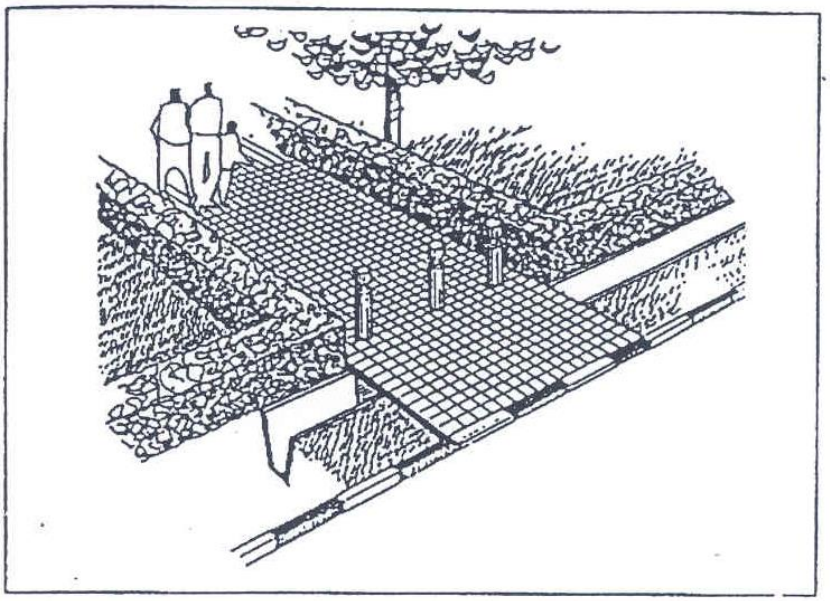
Jadual B7.9 : Tanaman Kawasan Bangunan Awam

Nama Botani	Nama Tempatan
Bauhinia Purpurea	Tapak Kuda
Casuarina nobile	Ru Bukit
Cinnamomum iners	Kayu Manis
Cyrtostachys lakka	Pinang Merah
Ficus microcarpa	Jejawi
Ficus roxburghii	Teen
Filicium decipiens	Kiara Payung
Gardenia carinata	Cempaka Hutan
Lagerstromia spp.	Bungor
Mesua ferrea	Penaga lilin
Michelia champaca	Cempaka Kuning
Milletia atroppurpurea	Tulang Daing
Mimusops elengi	Bunga Tanjung
Pisonia alba	Kemudu Siam
Plumeria spp.	Kemboja
Ptycosperma macarthurii	Palma Macarthur
Roystonea regia	Palma Raja
Tobebuia pentaphylla	Tekoma

7.4 KAWASAN SIAR KAKI

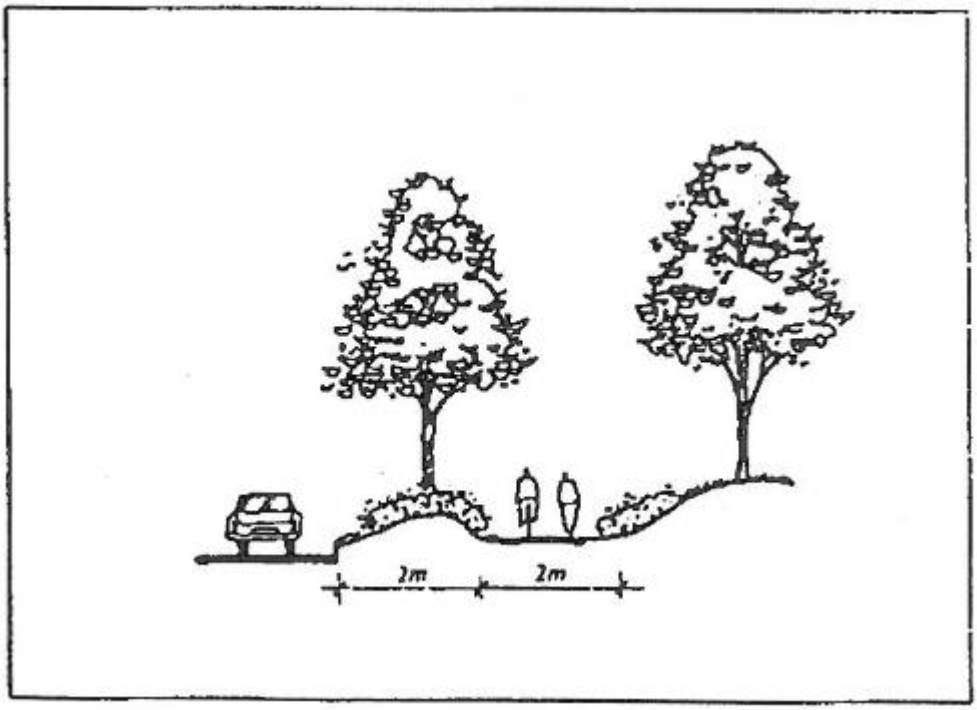
7.4.1 Keperluan Ruang

i. Menyediakan kawasan tanaman pepagar (‘hedges’) bagi memisahkan kawasan siar kaki dan kenderaan bermotor (lihat Rajah B7.12).



Rajah B7.12 : Penggunaan Pepagar Di Kawasan Siar Kaki

ii. Menyediakan ruang penanaman minimum 2m lebar yang digabungkan dengan bukit kecil ('earth mound') sebagai pemisah antara pejalan kaki dengan kenderaan bermotor (lihat Rajah B7.13).



Rajah B7.13 : Gabungan Bukit Kecil Dan Penanaman Sebagai Pemisah Di Kawasan Lorong Berbasikal

7.4.2 Jarak Penanaman

i. Garisan penanaman hendaklah selari dengan jajaran siar kaki atau lorong berbasikal

ii. Penanaman pokok utama hendaklah sama jarak mengikut kesesuaian jenis pokok dan hendaklah sekurang-kurangnya 1m dari tepi garisan siar kaki atau lorong berbasikal.

ii. Kedudukan kotak tanaman hendaklah bersesuaian dengan reka bentuk ruang keseluruhan.

7.4.3 Jenis Tanaman

i. Menanam satu jenis tanaman pokok utama disepanjang laluan siar kaki atau lorong berbasikal.

ii. Penanaman pokok renek jenis rimbun disepanjang laluan siar kaki atau lorong berbasikal sebagai pepagar di samping meminimumkan kesan-kesan silauan cahaya lampu kenderaan.

iii. Pemilihan pokok utama mestilah daripada jenis sederhana besar, rendang, tegak dan lurus bagi mewujudkan teduhan dan mengawal pencemaran udara. Percabangan yang kurang 3m dari paras tanah hendaklah dipotong.

iv. Memilih tanaman yang berupaya mengeluarkan bauan yang harum dan dapat menyegarkan ruang laluan siar kaki atau lorong berbasikal.

v. Memilih pokok yang mempunyai sistem akar tunjang dan tidak mudah tumbang ditiup angin untuk keselamatan pengguna. Penanaman pokok yang mempunyai akar menjalar di permukaan akan merosakkan turapan laluan siar kaki atau lorong berbasikal.

7.4.4 Cadangan Tanaman

Berikut adalah sebahagian daripada senarai tanaman yang dicadangkan.

Jadual B7.10 : Tanaman Kawasan Siar Kaki / Lorong Berbasikal

Nama Botani	Nama Tempatan
Acalypha wilkesiana	Akalipa
Archontophoenix alexandrae	Majestic Palm
Baphia nitida	Bafia
Barleria cristata	Baleria
Cinnamomum iners	Kayu Manis
Eugenia grandis	Kelat Jambu Laut
Eugenia myriophylla/orellana	Eugenia renek
Filicium decipiens	Kiara Payung
Gardenia jasminoides	Bunga Cina
Hopea odorata	Merawan Siput Jantan
Logerstroemia spp.	Bungor
Melia indica	Mambu
Milletia atropurpurea	Tulang Daing
Mimusops elengi	Bunga Tanjung
Peltophorum pterocarpum	Batai Laut
Podocarpus rumphii	Jati Laut
Roystonea regia	Palma Raja
Swietenia macrophylla	Mahogani
tristellateia	Mek Cemburu

7.5 KAWASAN TEMPAT LETAK KERETA

7.5.1 Jarak Penanaman

i. Jarak penanaman antara pokok perlulah sama atau pada jarak satu pokok bagi setiap tiga lot meletak kereta.

ii. Jarak penanaman tidak terlalu rapat tetapi memberi kesan teduhan yang maksimum.

7.5.2 Jenis Tanaman

i. Satu jenis pokok utama ditanam bagi setiap kawasan meletak kereta.

ii. Pokok yang dipilih hendaklah daripada jenis batang yang lurus, rendang, berdaun kecil dan berakar tunjang. Percabangan kurang 3m dari paras tanah hendaklah dipotong.

iii. Pokok renek atau penutup bumi yang berwarna-warni sesuai ditanam di kawasan jalan masuk utama, pembahagi lot lot kereta dan pinggir kawasan meletak kereta.

iv. Jenis tanaman mudah patah, daun kerap gugur, berbuah, bergetah dan akar merebak perlu dielakkan.

v. Bagi kawasan tempat meletak kereta yang terhad seperti di hadapan kedai pokok sederhana tinggi dan berbentuk kon digalakkan.

vi. Mengutamakan tanaman yang memerlukan penyelenggaraan minimum.

7.5.3 Cadangan Tanaman.

Berikut adalah sebahagian daripada senarai tanaman yang dicadangkan.

Jadual B7.11 : Tanaman Kawasan Meletak Kereta.

Nama Botani	Nama Tempatan
Calophyllum inophyllum	Penaga Laut
Cinnamomum iners	Kayu Manis
Dillenia aurea	Burma Simpoh
Erythrina variegata	Dedap Kuning
Filicium decipiens	Kiara Payung
Gardenia carinata	Cempaka Hutan
Khaya senegalensis	Khaya
Lagerstroemia spp.	Bungor
Mimusops elengi	Tanjung
Melia indica	Mambu
Milletia atropurpurea	Tulang Daing
Peltophorum pterocarpum	Batai Laut
Pometia pinnata	Kasai
Swietenia macrophylla	Mahogani
Tobebuia pentaphylla	Tekoma

7.6 KAWASAN PERINDUSTRIAN

Landskap di kawasan perindustrian diperlukan khusus bagi mengawal pencemaran udara dan bunyi, mengadang pemandangan yang tidak menarik, merendahkan suhu dan memperindahkan kawasan perindustrian.

7.6.1 Keperluan Ruang

i. Keperluan ruang untuk zon penampan yang disyorkan adalah berdasarkan kepada piawaian semasa yang dikeluarkan oleh Jabatan Alam Sekitar (lihat Jadual B7.12 dan Rajah B7.14).

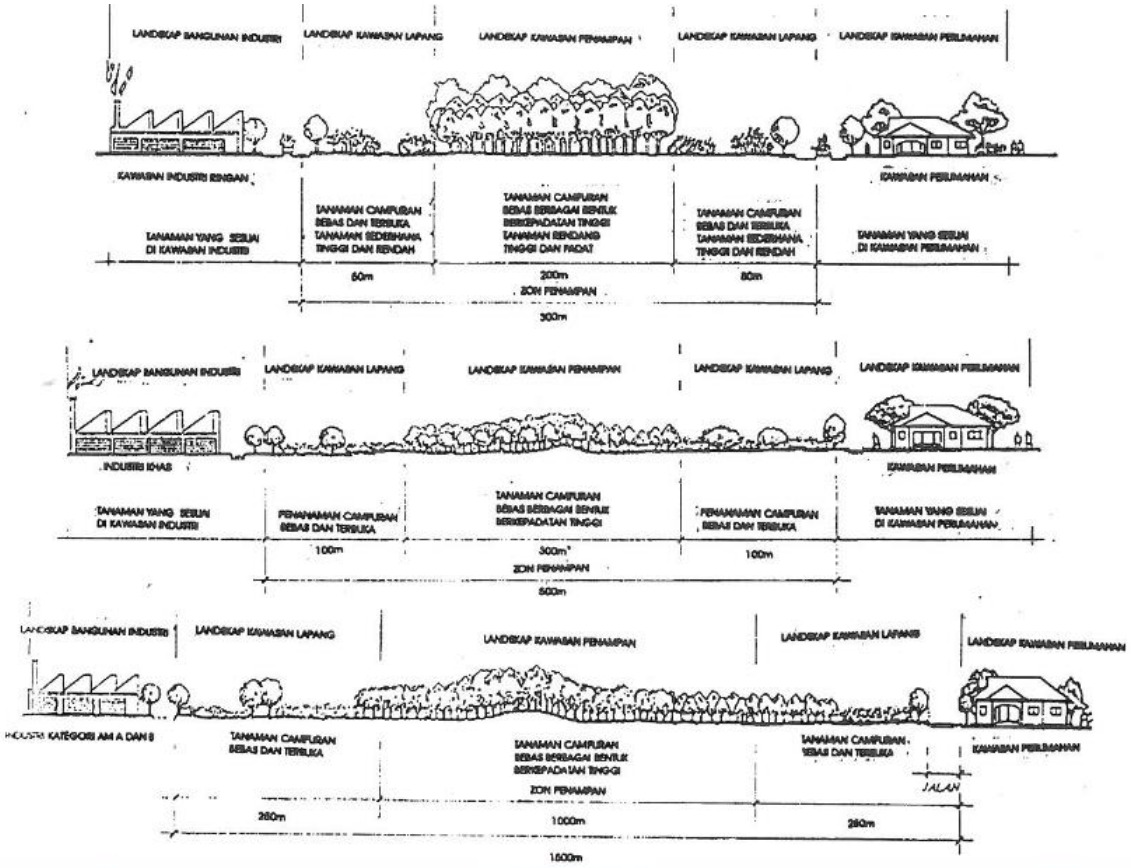
Jadual B7.12 : Keluasan Zon Penampan

Jenis Industri	Keperluan Kelebaran Rizab
Industri Zon Khas	1500-8000 m
Industri Kategori Am Jenis A dan B	500-1000 0m
Industri Ringan	200-500 m
Industri Kecil dan Sedehana	50-100 m
Industri Perkhidmatan	50-100 m

ii. Bagi kawasan dalaman, ruang penanaman diperlukan bagi mengindahkan kawasan pintu masuk, tempat meletak kereta, sekitar pejabat atau kilang serta kawasan taman kecil yang digunakan untuk berehat.

iii. Pembentukan bukit kecil berserta dengan penanaman yang sesuai di kawasan zon penampan boleh menghasilkan cadangan yang lebih berkesan.

iv. Penggunaan landskap kejur seperti permukaan batu-bata papan tanda dan perabot landskap yang lain hendaklah direka bentuk dan digabungkan dengan elemen landskap lembut.



Rajah B7.14 : Tanaman campuran pelbagai jenis bagi kawasan zon penampan industri

7.6.2 Jarak Penanaman

i. Jarak penanaman bergantung kepada objektif penanaman sama ada bagi tujuan pengadang, keseimbangan skala atau estetik.

ii. Penanaman tanpa menentukan jarak yang khusus bagi mengalakkan keanekaan dan pembiakan fauna.

7.6.3 Jenis Tanaman

i. Memilih tanaman yang mempunyai tekstur yang padat, permukaan daun yang berbulu dan berair yang dapat membantu proses penyerapan habuk dan penebatan kesan bunyi.

ii. Memilih tanaman pelbagai jenis, saiz dan rupa bentuk serta yang mempunyai kadara tumbesaran yang cepat bagi menghasilkan kesan adangan yang maksimum.

iii. Tanaman yang seragam, menarik dan mudah dikenalpasti dari jarak yang jauh, boleh digunakan sebagai penunjuk arah ke sesuatu kawasan.

iv. Penggunaan tanaman yang rendang dan terbuka adalah digalakkan di kawasan istirehat dan kawasan hijau di kawasan industri.

v. Tanaman yang mempunyai silara bujur dan tinggi boleh bertindak sebagai pemecah angin dan peneduh.

vi. Memilih tanaman yang tahan kepada pendedahan pencemaran.

vii. Elakkan tanaman yang berakara merebak di kawasan berhampiran bangunan industri, jalan dan siar kaki.

viii. Memilih jenis pokok yang dapat mengimbangi skala bangunan.

7.6.4 Cadangan Tanaman

Berikut adalah sebahagian daripada senarai tanaman yang dicadangkan.

Jadual B7.13 : Tanaman Kawasan Perindustrian (Pokok Utama)

Nama Botani	Nama Tempatan
Alstonia angustiloba	Pilai
Borassus flabellifer	Tar
Cananga odorata	Kenanga Hutan
Cinnamomum iners	Kayu Manis
Cocos nucifera	Kelapa
Dyera costulata	Jelutung
Elaeocarplus lauraceae	Medang
Fragraea fragrans	Tembusu
Instsia palembanica	Merbau
Phyllostachys sulphurea	Buluh Kuning
Ravenala madagascariensis	Palma Kipas, traveller's Palm
Sapotaceae spp.	Nyatoh
Shorea spp.	Merantai
Tectona grandis	Jati

Jadual B7.14 : Tanaman Kawasan Perindustrian (Pokok Renek)

Nama Botani	Nama Tempatan
Acalypha spp.	Akalipha
Ardisia solanacae	Mata Itik
Baphia nitida	Bofia
Cassia spectabilis	Droopy Cassia
Ixora javanica	Siantan
Lagerstroemia indica	Crepe Myrtle
Lantana camara	Bunga tahi ayam
Pisonia alba	Kemudu siam

Jadual B7.15 : Tanaman Kawasan Zon Penampan

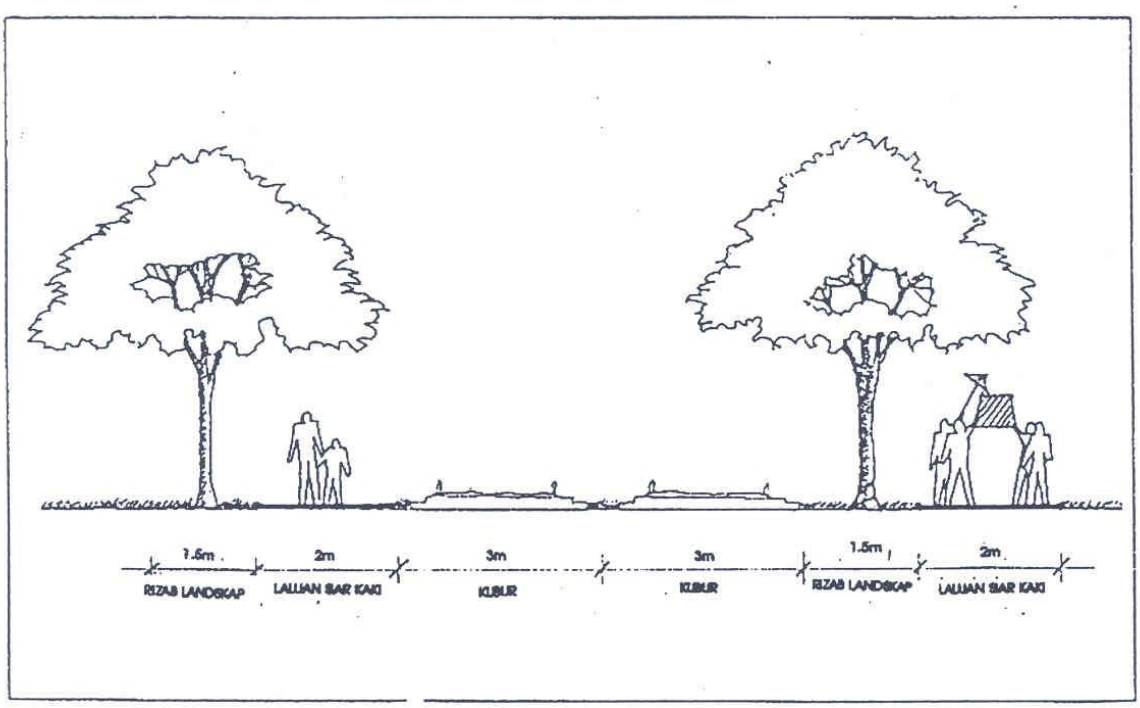
Nama Botani	Nama Tempatan
Baphia nitida	Bafia
Cassia surattensis	Yellow Cassia
Cinnamomum iners	Kayu Manis
Dillenia suffruticosa	Simpoh Air
Fagraea fragrans	Tembusu
Mesua ferrea	Penaga Lilin
Pongomia pinnata	Mempari
Pometia pinnata	Kasai
Tectona grandis	Jati

7.7 KAWASAN PERKUBURAN

Landskap di kawasan perkuburan bertujuan meningkatkan kualiti visual dengan mengambilkira gunatanah bersebelahan, rangkaian siar kaki dan identiti kawasan perkuburan. Keperluan landskap di kawasan perkuburan boleh digunapakai bagi semua jenis tanah perkuburan tertakluk kepada piawaian dan saiz lot perkuburan yang digunapakai.

7.7.1 Keperluan Ruang

i. Menyediakan ruang penanaman minimum 1.5m lebar di sepanjang laluan siar kaki yang berukuran 2m lebar (lihat Rajah B7.15).



Rajah B7.15 : Kawasan penanaman di sepanjang siar kaki di kawasan perkuburan

7.8 KAWASAN RIZAB RENTISAN ELEKTRIK (HANYA UNTUK BERCUCUK TANAM DAN TAPAK SEMAIAN SAHAJA)

Tanam – tanaman mestilah di dalam kawasan tanah keupayaan sendiri sahaja. Pemohon tidak boleh menjual atau memajak kepada pihak lain.

7.8.1 Jarak Penanaman

i. Kebenaran adalah diberi untuk menanam sayur-sayuran dan pokok-pokok rendah yang tidak lebih 2.4m ketinggiannya.

ii. Tanah dalam lingkungan 1.5m dari tiang elektrik atau umbang tidak dibenarkan diusik atau jika menara elektrik, lingkungannya ialah 1.5m dari keempat-empat kakinya.

iii. Pagar-pagar kayu dan penyokong-penyokongnya untuk pokok-pokok tidak dibenarkan lebih dari 1.8m tingginya.

iii. Lorong selebar 1.5m di bawah talian itu mestilah dikekalkan bebas daripada sebarang halangan.

7.8.2 Jenis Tanaman

i. Tanam-tanaman janganlah menyebabkan hakisan tanah di sekelililing menara, tiang atau umbang.

ii. Pokok-pokok yang difikirkan merbahaya kepada talian itu mungkin dicabut tanpa bayaran gantirugi.

7.8.3 Peralatan Yang Boleh Digunakan.

i. Pagar-pagar dan penyokong-penyokokng besi dan jaraing-jaring besi tidak boleh digunakan di dalam kawasan rentis.

ii. Tangga-tangga buluh atau galah tidak dibenarkan dibawa masuk ke dalam kawasan rentis.

iii. Dawai-dawai, tali-tali, pagar-pagar dan sebarang apapun tidak boleh dipasang kepada tiang-tiang atau umbang-umbang kepunyaan Tenaga Nasional Berhad.

iv. Jambatan kayu balak selebar sekurang-kurangnya 0.9m yang menyeberangi anak-anak sungai dan lekongan mestilah dibina dan disenggarakan. Tangga-tangga yang sesuai mestilah disediakan untuk memanjat pagar di mana perlu.

7.8.4 Lain-lain Syarat.

i. Tenaga Nasional Berhad berhak memasang pengalir bumi di mana-mana saja yang perlu. Kerosakan kepada tanam-tanaman mungkin akan berlaku dalam masa membuat pekerjaan ini. Tenaga Nasional Berhad akan cuba mengurangkan kerosakannya seberapa yang boleh, tetapi gantirugi tidak akan dibayar. Tanah di sekeliling pengalir bumi itu tidak dibenarkan digali.

ii. Pekerja-pekerja Tenaga Nasional Berhad berkuasa penuh memasuki kawasan rentis untuk memeriksa dan menyelenggarakan talian itu pada bila-bila masa sahaja. Gantirugi tidak akan di bayar bagi sebarang kerosakan yang berlaku terhadap tanam-tanaman ataupun segala binaan disebabkan oleh kerja-kerja menyelenggara atau membaiki talian penghantaran Tenaga Nasional.

iii. Sebarang binaan sama ada sementara atau kekal tidak dibenarkan didirikan dalam kawasan rentis.

iv. Sebarang alat- alat jentera dan kenderaan-kenderaan tidak dibenarkan disimpan, diletak, dibunag atau digunakan dalam kawasan rentis.

v. Api tidak dibenarkan dinyalakan di dalam kawasan rentis.

vi. Tenaga Nasional Berhad tidak membayar balik kepada tuan cukai tanah atau bayaran-bayaran lain yang perlu dibuat kepada pihak-pihak berkuasa tempatan berhubung dengan tanah dalam kawasan rentis.

vii. Pemohon mestilah mengantirugi dan membebaskan Tenaga Nasional Berhad daripada tanggungjawab samada untuk kerosakan kepada orang lain atau harta benda atau dengan jalan lain berbangkit daripada perbuatan-perbuatan tuan berhubung dengan kewajipan taun di bawah syarat-syarat ini.

viii. Tenaga Nasional Berhad berhak menarik balik kebenaran ini dengan secepat mungkin yang diberi tanpa sebab-sebab ataupun gantirugi kepada pemohon dan mana-mana pihak yang lain.

ix. Tidak melakukan atau membenarkan berlaku pada rizab talian penghantaran, apa-apa yang akan atau boleh melanggar apa- apa undang-undang, undang-undang kecil, peraturan-peraturan yan dibuat oleh kerajaan, Perbadanan atau mana-mana Pihak Berkuasa yang mempunyai bidang kuasa terhadap tanah tersebut.

7.9 LANDSKAP SUNGAI PENCHALA

Rizab Sungai Penchala akan dilandskap dan diindahkan berdasarkan kemampuan Majlis.

LAMPIRAN B8

GARIS PANDUAN
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

GARIS PANDUAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI AWAM **MUKASURAT**

8.0	Konsep ‘Common Utility Tunnel’	B8 - 1
8.1	Garis Panduan Bekalan Air	B8 - 1
8.2	Garis Panduan Bekalan Elektrik	B8 – 2
8.3	Garis Panduan Perkhidmatan Telekomunikasi	B8 – 2
8.4	Garis Panduan Sistem Saliran	B8 – 4
8.5	Garis Panduan Sistem Pembentungan	B8 – 6
8.6	Garis Panduan Sistem Pembuangan Sisa Pepejal	B8 – 6
8.7	Garis Panduan Rizab Utiliti	B8 - 7

LAMPIRAN B8 : GARIS PANDUAN INFRASTRUKTUR DAN UTILITI AWAM

8.0 KONSEP 'COMMON UTILITY TUNNEL'

Konsep 'common utility tunnel' dicadangkan dalam menyelaraskan sistem dan laluan utiliti. 'Common utility tunnel' ini merupakan terowong yang mengandungi laluan kabel bekalan elektrik dan telekomunikasi serta paip-paip bekalan air, pembetungan dan gas. Terowong ini mempunyai bukaan 1.5 meter x 1.2 meter dan fungsi utamanya adalah menyenangkan pengurusan laluan utiliti-utiliti tersebut dan menjadikannya lebih teratur. Terowong tersebut terletak dibawah bahu jalan raya dan akan mengelakkan dari jalan raya dikorek untuk sebarang kerja-kerja penyelenggaraan.

8.1 GARIS PANDUAN BEKALAN AIR

8.1.1 Sumber Air

Kawasan Lembah Klang akan mengalami kekurangan punca air menjelang tahun 2005 dan salah satu cara untuk mengatasi masalah ini dengan mengambil bekalan air mentah dari Sungai Pahang di Negeri Pahang dan disalurkan ke Selangor untuk pembersihan dan rawatan.

8.1.2 Jenis Paip

Paip-paip simen asbestos digantikan dengan paip jenis yang lebih tahan lama seperti HDPE ataupun UPVC; kos pelaksanaannya adalah tinggi dan perlu dijalankan berperingkat-peringkat.

8.1.3 Kebocoran & Kehilangan Air

i. Sistem retikulasi hendaklah diperiksa selalu untuk mengatasi masalah kebocoran paip. Orang ramai hendaklah digalakkan untuk melapor segala kes kebocoran paip. Nombor telefon 'hotline'bahagian penyelenggaraan JBA patut diadakan dan dipaparkan di merata kawasan kajian.

ii. Pasukan penyelenggaraan JBA hendaklah bertindak pantas terhadap setiap laporan kebocoran paip yang diterima, tidak kira waktu.

iii. Mengenakan denda yang tinggi terhadap kontraktor-kontraktor cuai yang bertanggungjawab ke atas kebocoran paip air semasa membuat kerja-kerja pembinaan lain.

8.1.4 Kempen Jimat Air

Satu kempen jimat air jangkamasa panjang patut diadakan untuk meningkatkan kesedaran pengguna-pengguna terhadap kepentingan berjimat dalam penggunaan air. Kempen tersebut boleh disebarkan melalui televisyen, radio, akhbar, papan tanda dan juga risalah.

Berikut adalah cara-cara penggunaan air dapat dikurangkan:

i. Mewajibkan setiap pembangunan baru menggunakan tandas yang mengandungi 2 jenis 'flush' satu untuk buang air kecil dan satu lagi untuk buang air besar.

ii. Menutup paip air jika tidak digunakan, contoh semasa berus gigi.

iii. Menyimpan air hujan dan menggunakannya untuk menyiram pokok bunga serta membasuh lantai kawasan luar rumah.

iv. Mengelakkan dari mandi terlalu lama.

8.2 GARIS PANDUAN SISTEM BEKALAN ELEKTRIK

i. Pihak-pihak yang berkenaan seperti pemaju perlu membekalkan maklumat terperinci mengenai pembangunan baru kepada pihak Tenaga Nasional Berhad dari peringkat awal perancangan pembangunan projek tersebut bagi membolehkan pihak TNB membuat perancangan dan unjuran keperluan bekalan masa hadapan. Pihak pemaju perlu berbincang dan merujuk kepada TNB berkenaan dengan keperluan tapak dan pencawang elektrik sebelum permohonan bagi mendapatkan bekalan diluluskan.

ii. TNB juga perlu memastikan tapak yang disediakan oleh pemaju untuk mendirikan pencawang utama mestilah di kawasan yang strategik dan bersesuaian dengan garis panduan yang telah ditetapkan.

iii. Konduit-konduit patut disediakan di bawah jalan raya utama pada setiap 500 meter untuk lintasan kabel-kabel bawah tanah yang diperlukan selepas jalan tersebut telah diturap.

8.3 GARIS PANDUAN PERKHIDMATAN TELEKOMUNIKASI

i. Bagi mengatasi masalah pengorekan kabel oleh pemaju-pemaju pembangunan sekitar, pemaju hendaklah menghantar pelan cadangan yang menunjukkan kawasan yang terlibat dalam kerja-kerja yang akan dijalankan di kawasan tersebut bagi mendapatkan pengesahan dari Jabatan Telekom (JT) bahawa kawasan tersebut bebas dari kabel bawah tanah. Pihak berkuasa juga telah mencadangkan supaya lesen pemaju-pemaju yang terlibat beberapa kali dalam masalah pengorekan kabel bawah tanah digantung.

ii. Pihak MBPJ dan pemaju-pemaju perlu memberi komitmen dan kerjasama kepada pihak JT supaya pihak JT dapat membuat perancangan dan unjuran permintaan perkhidmatan dengan lebih berkesan berpandukan nasihat dan maklumat-maklumat terkini mengenai pembangunan-pembangunan baru dari peringkat awal perancangan sesuatu projek pembangunan yang diterima dari pihak-pihak berkenaan.

iii. Pemaju mestilah merujuk dan mengadakan perbincangan awal dengan pihak JT berkenaan dengan keperluan bagi menyediakan tapak-tapak yang strategik bagi ibu sawat sebelum permohonan talian diluluskan.

iv. Pemaju mestilah menyediakan dan mengemukakan pelan sistem sesalur telefon bagi pemasangan telefon bagi setiap pembangunan memandangkan kemudahan telefon pada masa kini adalah satu keperluan. Ini adalah satu syarat sebelum perkhidmatan telefon dapat dibekalkan.

v. Bagi projek-projek pembangunan besar atau bandar baru ‘new township’ pihak pemaju harus mengemukakan pelan rangkaian saluran talian telefon bawah tanah di peringkat awal perancangan sebelum mendapatkan kelulusan perancangan.Dengan perancangan ini, kerja-kerja pemasangan talian bawah tanah dapat diselaraskan dengan kerja-kerja tanah bagi mengelakkan kerosakan bagi jalan raya yang telah siap dibina.

vi. Konduit-konduit patut disediakan di bawah jalan raya utama pada setiap 500 meter untuk lintasan kabel-kabel bawah tanah yang diperlukan selepas jalan tersebut telah diturap.

vii. Bagi mengurangkan kerosakan dan kos penyelenggaraan, lebih banyak penggunaan telefon awam jenis bersewa di premis-premis perniagaan dan swasta digalakkan supaya penggunaannya dapat dikawal dan diawasi oleh penyewa-penyewa.

8.4 GARIS PANDUAN SISTEM SALIRAN

8.4.1 Garis Panduan Dan Piawaian

Segala reka bentuk sistem perparitan hendaklah dibuat mengikut garis panduan yang ditetapkan oleh Jabatan Pengaliran dan Saliran dalam:

i. ‘Urban Drainage Design Standards and Procedures for Peninsular Malaysia 1975 – Planning and Design Procedure No. 1’.

ii. ‘Hydrological Procedure No. 1 – Estimation of Design Rainstorm in Peninsular Malaysia’.

iii. ‘Hydrological Procedure No.16 – Flood Estimation for Urban Catchments in Peninsular Malaysia’.

8.4.2 Pembuangan Sisa Pepejal

Pembinaan sebuah ‘rubbish trap’ di Sungai Penchala di hilir bahagian sungai Seksyen 19 adalah tidak praktik. Penyelesaian kepada masalah ini terletak dalam mendidik orang ramai tentang keburukan membuang sampah ke dalam sungai. Pihak JPS mempunyai kempen ‘Cintailah Sungai Kami’ yang bertujuan menunjuk ajar kepada orang ramai tentang kepentingan menjadikan sungai bebas dari pencemaran dan sisa pepejal.

Penghuni-penghuni di kawasan setinggan yang menjadi punca pencemaran sungai ini harus dipindahkan ke kawasan lain.

8.4.3 Pengurangan Kadar Alir Air Larian Permukaan

Pengurangan kadar alir air larian permukaan atau ‘surface runoff’ adalah kaedah yang paling berkesan untuk mengurangkan air memasuki sistem perparitan dan akan mengawal saiz parit-parit dari menjadi terlalu besar.

Pembangunan yang pesat tidak semestinya menghasilkan peningkatan kadar alir air larian yang besar. Berikut adalah cara-cara yang boleh mengurangkan atau mengawal kadar alir air larian permukaan :

i. Penurapan kawasan lapang untuk apa jua pembangunan mestilah menggunakan ‘interlocking pavement’ atau turapan konkrit separa dan bukan konkrit sepenuhnya kerana air hujan boleh mengalir ke bawah tanah melalui celah-celah ‘interlocking pavement’ tersebut.

ii. Penghuni-penghuni rumah digalakkan tidak menurap lebih dari 75% dari jumlah luas kawasan perkarangan mereka. Satu kempen jangkamasa panjang yang menyeluruh patut diadakan untuk mendidik orang ramai tentang kepentingan konsep ‘sustainable development’ iaitu dengan tidak menurap halaman mereka dengan sepenuhnya, kadar air larian hujan akan dapat dikurangkan dan parit-parit tidak perlu di reka bentuk untuk menampung kaar air larian yang tinggi.

iii. Menggalakkan penghuni-penghuni rumah menyediakan tangki bersaiz 500 liter untuk menyimpan air hujan yang mengalir dari bumbung rumah.

iv. Kolam takungan (‘retention pond’) dalam sistem perparitan adalah amat berkesan untuk menguruangkan kadar alir air larian hujan. Kolam-kolam

rekreasi boleh digunakan untuk tujuan ini. Walaubagaimanapun, dalam kawasan kajian tidak mempunyai banyak kawasan lapang yang boleh berfungsi sebagai kolam takungan dan rekreasi. Oleh itu, sebahagian daripada kawasan-kawasan lapang seperti padang permainan dan padang bolasepak boleh dijadikan kolam takungan sementara ('temporary retention pond') semasa hujan ribut besar. Ini boleh dilakukan dengan mengintegrasikan kawasan-kawasan lapang tersebut dengan sistem perparitan utama. Dengan cara ini, kadar alir air larian dapat dikurangkan walaupun tiada kolam takungan yang tetap.

8.4.4 Perparitan Tertutup

i. Parit-parit tepi jalan patut ditutup dengan papan konkrit dan ini dijadikan tempat berjalan kaki. Dengan cara ini, kawasan bahu jalan boleh dikekalkan sebagai kawasan hijau di mana pokok, tiang lampu, kabel dan paip bawah tanah ditempatkan.

ii. Menghalang sampah dibuang di dalam longkang dengan mengadakan penghalang besi atau 'grating' di luar saluran tepi jalan.

iii. Mengindahkan suasana disebabkan parit-parit disembunyikan dari pemandangan orang ramai.

iv. Mengadakan longkang bawah tanah tertakluk kepada keupayaan Majlis.

8.5 GARIS PANDUAN SISTEM PEMBETUNGAN

8.5.1 Sistem Pembetungan Dan Rawatan

i. Pembangunan yang mempunyai 'Population Equivalent (PE)' melebihi 150 orang diwajibkan untuk menggunakan sistem kumbahan berpusat. Standard pelepasan 'effluen' bergantung kepada lokasi tapak. Standard A jika di dalam kawasan tadahan air dan Standard B jika sebaliknya. Reka bentuk sistem pembetungan hendaklah merujuk kepada 'MS 1228 : 1991 – Code of Practice For Design And Installation of Sewerage Systems' oleh SIRIM dan 'Guidelines For Developers' oleh Jabatan Perkhidmatan Pembetungan (JPP).

ii Sekiranya satu sistem pembentungan berpusat tidak dapat dibina di dalam kawasan kajian kerana permasalahan tanah, maka pihak pemaju perlulah menyediakan loji-loji rawatan di tapak masing-masing dan loji-loji tersebut perlulah mendapat kelulusan daripada JPP. Walaubagaimanapun, pembangunan yang dicadangkan tertakluk kepada Kajian Strategik Tadahan yang mengenakan sumbangan kepada Tabung Amanah Wang Sumbangan Kapital (dibawah kawalan JPP) daripada penggerak atau pemilik projek.

iii. Pemilihan sistem rawatan kumbahan serta jenis paip pembetung hendaklah menepati kriteria serta piawaian yang ditetapkan oleh JPP.

8.5.2 Zon Penampan

Penyediaan zon penampan perlulah mematuhi keperluan 'MS 1228 : 1991 – Code of Practice For Design And Installation of Sewerage Systems'. Ini adalah mustahak bagi memberikan kesan efektif ke atas keselamatan serta nasihat penghuni premis-premis kediaman dan perniagaan yang berhampiran.

8.6 GARIS PANDUAN SISTEM PEMBUANGAN SISA PEPEJAL

8.6.1 Sistem Pungutan

i. Berikut adalah garis panduan untuk dipertimbangkan dalam pemilihan laluan untuk lori sampah supaya kedua-dua tenaga kerja dan peralatan dapat digunakan dengan lebih berkesan.

   a. di mana boleh, laluan patut dirancang supaya bermula dan berakhir di jalan raya utama.

   b. laluan patut dirancang supaya kawasan pengutipan terakhir adalah terdekat pada tapak pelupusan.

   c. sampah yang dikutip di kawasan yang mengalami kesesakan jalan patut dikutip awal supaya tidak terlibat dalam kesesakan jalan.

ii. Sampah-sarap dari rumah patut digalakkan dibuang ke dalam beg-beg sampah sebelum dimasukkan ke dalam tong sampah. Ini akan menyenangkan dan mempercepatkan kerja-kerja pengutipan.

iii. Penguatkuasa hendaklah digiatkan dan pegawai-pegawai penguatkuasa tidak patut mempunyai tugas yang bertindih supaya mereka boleh menumpukan sepenuh masa dalam menghapuskan masalah ini.

iv. Sebaik sahaja kawasan pembuangan sampah haram yang baru timbul, tindakan mesti diambil sebelum tapak itu menjadi kekal.

v. Bilangan tong-tong sampah patut ditambah di tempat-tempat awam seperti taman-taman dan di tepi jalan di mana terdapat ramai orang yang berjalan kaki.

8.6.2 Kategori Sampah

i. Orang ramai patut juga menyedari tentang faedah-faedah kitaran semula. Satu cara yang baik adalah dengan mencadangkan supaya pejabat-pejabat dan tempat-tempat kerja menyediakan tong-tong yang berasingan untuk botol (gelas), tin aluminium, kertas 'bleached' dan kertas 'unbleached' dan menggalakkan orang ramai supaya menggunakannya. Orang ramai akan diharapkan membawa tabiat ini balik ke rumah masing-masing.

Satu kempen jangka masa panjang mendidik orang ramai tentang kitaran semula boleh dilancarkan. Pengguna perlu menilai semula cara hidup masing-masing dan mengintegrasikannya dengan kesedaran melibatkan diri dalam aktiviti guna semula dan kitaran semula. Ini boleh dilakukan dengan mengelakkan daripada membeli barangan yang dibungkus dengan plastik berlebihan, membeli barangan yang boleh digunakan bagi jangka masa panjang dan barangan yang mempunyai provisi deposit dan komitmen pembekal untuk membeli balik bekas yang terpakai.

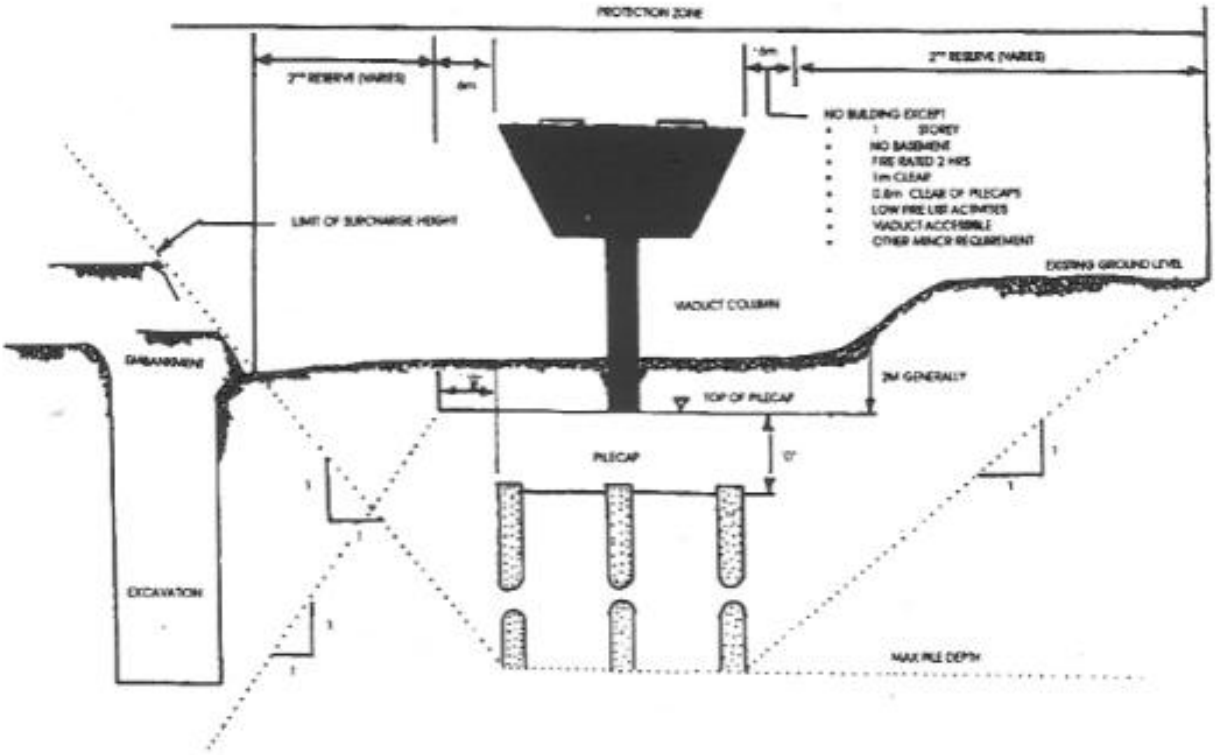
Sikap pengguna yang prihatin terhadap kepentingan guna semula dan kitaran semula sebegini berupaya mengurangkan penjanaan sisa, terutama sekali di kalangan golongan berpendapatan tinggi.

ii Pusat pemindahan 'transfer station' perlu dibina di lokasi-lokasi yang sesuai supaya bilangan kenderaan yang menuju ke tapak pelupusan dapat dikurangkan dan dengan ini, kos pengangkutan juga dapat dikurangkan.

iii Sebuah pusat 'composting' perlu dibina di tapak pelupusan di mana sisa makanan dikeluarkan dari aliran sisa yang menuju ke tapak pelupusan dan sisa organik ini menjalani proses 'composting'.

8.7 GARIS PANDUAN RIZAB UTILITI

1.	Penyelenggaraan	:	Penyelenggaraan rizab utiliti adalah dibawah tanggungjawab agensi rizab utiliti berkenaan.
2.	Zon Kawalan	:	Hanya untuk rizab LRT sahaja. Sila rujuk Rajah B8.1
3.	Aktiviti	:	Bagi aktiviti yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat dan tidak dibenarkan, sila rujuk Lampiran A, Kelas Kegunaan Tanah (Jadual A.13 : Kegunaan / Aktiviti Bagi Kawasan Rizab Utiliti).



THIS DRAWING SHOWS BROAD CATEGORIES OF RESTRICTIONS NEEDED TO PROTECT THE LRT STRUCTURES. REFER TO THE REGULATIONS FOR DETAILS.

B8.1 : Zon Kawalan Bagi Struktur Atas Tanah

LAMPIRAN B9

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN ALAM SEKITAR (PENGURUSAN DAN PEMBANGUNAN "GREEN BELT' BUKIT GASING

LAMPIRAN B9 : GARIS PANDUAN AM BAGI PENGURUSAN DAN PEMBANGUNAN 'GREEN BELT' BUKIT GASING

(Nota : Kenyataan di bawah adalah untuk dokumen am untuk membantu pihak MBPJ bagi pembangunan strategi dan perancangan bagi 'Green Belt' Bukit Gasing. Sebelum pelaksanaan, satu kajian mendalam oleh pakar pembangunan dan pengurusan taman diperlukan sebelum cadangan spesifikasik diterimapakai).

1. Definisi objektif - pemuliharaan, rekreasi, pendidikan

2. Dokumentasi sumber semulajadi dalam Simpanan ('Reserve') - flora, fauna, spesies jarang atau endemik, landskap yang unik, sungai, titik vista dan lain-lain.

3. Kawasan perlu dizonkan mengikut kategori seperti dibawah bagi tujuan pengurusan:-

   a Pusat pelawat dan tempat letak kereta (cadangan)
   b Kawasan yang terganggu dengan teruk dan memerlukan pemulihan / penghutanan semula
   c Kawasan asli (di mana tumbuhan asal masih dalam keadaan baik)
   d Laluan (trek)

4. Tidak ada pembangunan besar dibenarkan.

5. Cadangan Pusat Pelawat yang merangkumi bangunan pendidikan, tandas dan tempat

6. Trek selepas jambatan gantung yang terhenti perlulah dilanjutkan dan digabungkan dengan trek yang seterusnya supaya pengguna tidak perlu patah balik seperti mana dalam kes yang wujud sekarang.

7. Dalam pemulihan kawasan hutan, hanya spesies tempatan dan asli boleh digunakan. Pokok balak 'arboretum' yang meliputi jenis petaling, kulim, dipterocarps, merawan dan lain-lain dan pokok buah-buahan 'arboretum' yang meliputi buah-buahan tempatan seperti durian, kundang, mempelam telor, duku, rambai, sentol, pulasan, rukam dan lain-lain adalah dicadangkan.

8. Walau bagaimanapun, di kawasan terbuka seperti Pusat Pelawat dan Titik Vista, tumbuh - tumbuhan eksotik bagi tujuan hiasan seperti Wedelia, Duranta, Allamanda, Tabebuia, Jumiperus, dan lain-lain bolehlah digunakan. Bagi Titik Vista, penggunaan rumput 'Vetiver' bagi tujuan perlindungan tanah perlulah dipertimbangkan jika masalah hakisan adalah satu masalah yang berpotensi.

9. Pencerobohan setinggan haram berdekatan iaitu dari sempadan Kuala Lumpur di kawasan Simpanan adalah membimbangkan. Pembinaan pagar tidak dapat menyelesaikan masalah kerana ia mudah dipotong. Kerjasama di antara pihak MBPJ dengan DBKL untuk menempatkan semula setinggan haram dicadangkan bagi menyelesaikan isu ini.

10. Bagi pengurusan yang cekap dan berkesan, kakitangan yang mencukupi perlu ditempatkan di tapak.

11. Penyediaan papan tanda yang mencukupi bagi melarang pembuangan sampah dan memberi amaran denda.

12. Pemungutun dana (‘Fund Rising’) bagi tujuan penyelenggaraan tanah simpanan boleh dibuat dengan:-

    a. Mengenakan bayaran untuk tempat letak kereta, penggunaan tandas, dan lain-lain.
    b. Mendapatkan tajaan korporat.
    c. Penajaan bagi penyelenggaraan struktur khas, pokok tua, dan lain-lain.
    d. Lain-lain.

LAMPIRAN B10

GARIS PANDUAN
PENGURUSAN ALAM SEKITAR

GARIS PANDUAN PENGURUSAN ALAM SEKITAR **MUKASURAT**

10.1	Pengenalan	B10 - 1
10.2	Objektif Pembangunan Persekitaran	B10 - 1
10.3	Dasar dan Cadangan	B10 - 1
10.4	Kawasan Tanah Tinggi Dan Berbukit	B10 - 5
10.5	Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi	B10 - 6

LAMPIRAN B10 : GARIS PANDUAN PENGURUSAN ALAM SEKITAR

10.1 Pengenalan

Kawasan Sensitif Alam Sekitar didefinisikan sebagai satu kawasan yang perlu diberi perhatian khusus atau pertimbangan yang sewajarnya sebelum sesuatu pembangunan dibenarkan dalam kawasan berkenaan atau kawasan berdekatan, Kawasan Sensitif Alam Sekitar adalah kawasan yang terdedah kepada hakisan, banjir, cerun curam, tanah jerlus, pencemaran udara, air dan bunyi serta kawasan hutan dan warisan tidak didokumentasikan dengan baik. Kawasan ini termasuk kawasan Bukit Gasing dan kawasan berbukit.

Disebabkan kekurangan garis panduan, kesan pembangunan terhadap Kawasan Sensitif Alam Sekitar tidak diberikan perhatian yang sewajarnya, mengakibatkan kemerosotan persekitaran semula jadi Bandar Raya.
1
Garis panduan perancangan sedia ada tidak cukup komprehensif untuk menilai kesan projek pembangunan terhadap Kawasan Sensitif Alam Sekitar. Terdapat kekurangan garis panduan pembangunan untuk Kawasan Sensitif Alam Sekitar.

10.2 Objektif Pembangunan Persekitaran

i. Meneruskan pengekalan keseimbangan yang saksama antara pembangunan, ekologi dan warisan negara;
ii. Meningkatkan persekitaran kehidupan Bandar raya; dan
iii. Mencapai persekitaran yang bebas daripada sebarang bentuk pencemaran utama.

10.3 Dasar dan Cadangan

10.3.1 Persekitaran Fizikal

a) Cerun-cerun Curam

Pembangunan di kawasan berbukit perlu diberi perhatian serius selaras dengan peraturan-peraturan dan dasar-dasar kerajaan yang sediada terpakai, khususnya konsep 'fit – to – terrain' dalam reka bentuk susun atur haruslah diaplikasikan dalam pembangunan di kawasan berbukit.

MBPJ tidak akan membenarkan pembangunan di lereng bukit yang bercerun melebihi tahap yang dibenarkan dalam dasar dan peraturan Kerajaan Persekutuan yang dikeluarkan dari masa ke semasa termasuk Garis Panduan Pembangunan Kawasan Tanah Tinggi bertarikh 22hb Jun 2002.

MBPJ akan memerlukan kajian geoteknikal dan pelan risiko kehakisan dan Laporan Topografi untuk semua pembangunan yang dijalankan di kawasan lereng bukit.

b) Kualiti Air Sungai

Syarat penting bagi meningkatkan kualiti air sungai ialah dengan memastikan semua air buangan dari segi pembetungan setempat dirawat dengan betul sebelum dilepaskan ke dalam sistem sungai dan perparitan.

MBPJ akan, dengan kerjasama pemegang konsesi pembetungan, memastikan tiada lagi pelepasan air buangan domestik yang tidak dirawat ke dalam sistem sungai dan perparitan.

Pembangunan yang mencemarkan sungai tidak akan dibenarkan dan pembangunan yang dilaksanakan di sekeliling kawasan sungai perlu mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP).

c) Kawasan Mudah Banjir

MBPJ akan terus bekerjasama dengan Jabatan Pengairan dan Saliran Persekutuan dalam mengekalkan kapasiti aliran sungai serta memastikan tidak berlaku sebarang sekatan. Kemungkinan pembinaan perangkap-perangkap pepejal terampai di hulu sungai dan lokasi strategik yang lain untuk mengumpul sisa buangan dan mengurangkan sebarang sekatan akan dikaji bagi menyediakan langkah jangka panjang yang lebih berkesan untuk mengelakkan banjir.

Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat - syarat Teknikal Majlis.

MBPJ akan mengaktifkan semula program pemulihan semula Sungai Penchala

Pengurangan kapasiti aliran sungai sedia ada akibat pembinaan struktur tetap di dalam rizab sungai tidak lagi dibenarkan.
MBPJ tidak akan meluluskan pembangunan yang melibatkan struktur tetap di dalam rizab sungai.

d) Flora Dan Fauna

Flora dan fauna semula jadi Bandar Raya adalah sumber penting yang mesti dipelihara dan digalakkan untuk berkembang bagi manfaat penduduk Bandar Raya dan generasi seterusnya.

Satu rangkaian kawasan hijau yang saling berkait akan diwujudkan dengan menghubungkan taman utama dan hutan simpan dengan rizab sungai, jalan, rel dan utiliti. Lingkaran kawasan hijau ini akan membantu mewujudkan persekitaran hidup yang mapan untuk hidupan liar. Program–program akan dirumuskan untuk memberi perhatian khusus terhadap pemuliharaan elemen semula jadi Bandar Raya, termasuk pokok dan tumbuhan asli, haiwan dan burung, dan mengukuhkan ciri – ciri tropika Bandar Raya.

MBPJ akan memelihara baki kawasan hutan dan mengekalkan kepelbagaian mapan serta populasi hidupan liar di dalam Bandar Raya.

10.3.2 Kawalan Pencemaran

a) Kualiti Udara

Penurunan jumlah lalulintas jalan raya mempunyai hubungan secara langsung terhadap pengurangan pencemaran udara. Dasar –dasar pengangkutan yang mempromosikan penggunaan pengangkutan awam berbanding pengangkutan persendirian bukan sahaja membantu dalam pengurusan permintaan lalulintas, tetapi juga dapat mengurangkan pencemaran udara. Program –

program lain untuk mengurangkan kesan pencemaran dari kenderaan juga akan dilaksanakan seperti pembinaan penampan semulajadi dan buatan manusia di sepanjang jalan dengan penanaman pokok secara padat, pokok pagar dan pokok rimbun sebagai perangkap debu.

MBPJ akan memastikan penyediaan kawasan penampan berlanskap yang mencukupi di antara lebuh raya dan kawasan tepu bina lain.

Jabatan Alam Sekitar adalah bertanggungjawab untuk menguatkuasakan langkah – langkah berkaitan dengan pencemaran udara dan MBPJ perlu menyelaras bersama jabatan berkaitan untuk mengurangkan pencemaran udara.

Pemaju dikehendaki mengemukakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Laporan Kesan Pembangunan Terhadap Kawasan Sekitar serta mematuhi syarat-syarat Teknikal Majlis.

MBPJ akan, dengan bekerjasama Jabatan Alam Sekitar, mengambil langkah – langkah untuk mengurangkan pencemaran udara di dalam Bandar Raya.

b) Paras Bunyi

Dasar pengangkutan bagi mempromosikan pengangkutan awam dan mengurangkan kenderaan persendirian di jalan raya juga merupakan strategi penting dalam menurunkan paras bunyi. Tambahan pula, keperluan untuk menaikkan piawaian jarak anjakan antara kediaman dan jalan – jalan utama akan dikaji.

MBPJ akan melaksanakan langkah – langkah untuk menurunkan paras bunyi di Bandar Raya.

c) Tanah tercemar

Tanah – tanah tercemar hendaklah dirawat agar kawasan ini dapat digunakan semula untuk kegunaan yang sesuai. Rawatan kawasan ini dijangka akan mengambil masa melebihi 20 tahun dan dalam tempoh tersebut kawasan ini akan dijadikan kawasan hijau sensitif. Oleh itu peraturan dan prosedur rawatan yang sesuai hendaklah disediakan.

MBPJ akan memastikan kawasan tanah tercemar dirawat dan dikhaskan sebagai kawasan hijau sensitif.

10.3.3 Kawasan Sensitif Alam Sekitar.

Langkah – langkah perlu diperkenalkan untuk mewujudkan persekitaran mapan yang dapat mengekalkan keseimbangan saksama di antara pembangunan, ekologi dan warisan negara. Untuk mengelakkan kompromi antara alam semulajadi dan bentuk warisan Bandar Raya, kawasan sensitif alam sekitar akan ditentukan dan didokumentasikan dengan baik. Garis panduan juga akan dirumus untuk memandu, mengawal dan mengurus pembangunan di dalam dan di sekitar kawasan tersebut.

MBPJ akan, menentukan kawasan sensitif alam sekitar dan menyediakan garis panduan bagi pengawalan dan pengurusannya.

10.3.4 Penyertaan Awam

Aktiviti – aktiviti pembangunan yang melibatkan kawasan sensitif alam sekitar dan aktiviti-aktiviti ekonomi yang melibatkan pihak awam hendaklah dilaksanakan dengan konteks Local Agenda 21. Penglibatan awam hendaklah membantu mencapai alam sekitar mapan dalam mengoptimumkan penggunaan sumber-sumber yang ada.

Konsep eko-perkongsian, yang memberi penekanan kepada usaha perancangan pelbagai pihak yang berkepentingan seperti perusahaan swasta, pelbagai agensi kerajaan, organisasi berasaskan komuniti dan bukan kerajaan (CBOs dan NGOs) bagi menjalankan aktiviti kajian dalam meningkatkan kesedaran awam tentang persekitaran mapan akan dipromosikan dan dipertingkat. Kempen – kempen dengan kerjasama NGOs dan konsesi swasta telah menerajui untuk meluaskan konsep eko-perkongsian. Pihak awam juga akan digalakkan mengamalkan Konsep 3R. iaitu ‘Reduce’ (mengurang), ‘Reuse’ (mengguna semula) dan ‘Recycle’ (mengitar semula). Program – program sebegini boleh dijalankan pada peringkat kejiranan.

MBPJ akan, dengan kerjasama agensi kerajaan lain, sektor awam dan swasta, mengambil langkah proaktif bagi memastikan pembangunan ekonomi, fizikal dan sosial mapan sesuai dengan persekitaran sediada.

10.4 Kawasan Tanah Tinggi Dan Berbukit Yang Perlu Dipelihara

Secara umumnya, tiada pembangunan digalakkan untuk dilaksanakan di kawasan berbukit yang dikenalpasti sebagai perlu dipelihara seperti berikut :-

i. Kawasan berbukit yang telah diisyhtiharkan sebagai tanah bukit di bawah Bahagian II, (Seksyen 3 Akta Pemuliharaan Tanah 1960 (Akta 385) (Disemak 1989).

ii. Kawasan kecerunan yang mempunyai kepentingan geologi seperti fosil atau struktur geologi yang telah telah dikenalpasti oleh pusat – pusat pengajian tinggi atau Jabatan Penyiasatan Kajibumi atau diwartakan sebagai kawasan kajian atau penyelidikan

iii. Kawasan berkecerunan yang mempunyai nilai sejarah atau mempunyai ciri–ciri tarikan pelancongan seperti Gua Batu Kapur atau ciri – ciri geomofologi semulajadi;

iv. Kawasan berkecerunan yang telah dizonkan sebagai kawasan yang mengandungi sumber – sumber mineral berlogam seperti emas dan timah yang boleh dilombong. Sekiranya Pihak Berkuasa Negeri bercadang untuk mengeluarkan sumber asli berkenaan maka ia hendaklah membuat pertimbangan yang teliti dengan mengambilkira antaranya aspek pemuliharaan tanah serta lain – lain pertimbangan ke atas alam sekitar;

v. Kawasan yang dipelihara dan diwartakan sebagai kawasan tadahan air; dan

vi. Kawasan berkecerunan yang diwartakan sebagai hutan simpanan kekal termasuklah kawasan hutan pengeluaran atau hutan produktif dan hutan perlindungan. Sekiranya Pihak Berkuasa Negeri bercadang untuk mengeluarkan sesuatu kawasan daripada kategori hutan simpanan kekal maka ia hendaklah membuat pertimbangan yang teliti dengan mengambilkira aspek pemuliharaan tanah, kepelbagaian hayat serta lain-lain pertimbangan ke atas alam sekitar.

10.5 Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi.

10.5.1 Pembangunan Fizikal

a) Kawasan Klas I

i. Kecerunan : Kurang 15 darjah

ii. Pembatasan geoteknikal : Rendah

iii. Ciri – ciri Geoteknikal :

a. 'Terrain in-situ" dengan kecerunan kurang 15 darjah
b. Platform yang telah dipotong dan 'terrain in-situ' ; dan
c. Platform yang telah dipotong dengan kecerunan kurang daripada 15 darjah.

iv. Kesesuaian Untuk Pembangunan : Tinggi

v. Jenis–jenis Pembangunan Dibenarkan : Rumah, perniagaan, perhotelan, pelancongan dan rekreasi

vi. Kawalan Perancangan :

a. Kepadatan sederhana
b. Kawasan tepubina (plinth area)
   - 25% (lain – lain kegunaan tanah)
   - 30% (bangunan banglo / berkembar)
c. Rekabentuk bangunan perlu mengikut alunan kecerunan untuk kurangkan pemotongan dan kerja – kerja tanah.
d. Nisbah plot yang tidak melebihi 1:1.25
e. Kawalan ketinggian
   - Maksima 5 tingkat
   - Maksima 2 tingkat (teres, banglo, berkembar)
f. Mengikut kontur asal tanah termasuk tebing tasik, aliran sungai dan sebagainya.
g. Menyusun secara bertingkat (staggered) dengan mengambilkira kercerunan maksimum untuk cadangan jalan mengikut kehendak yang ditetapkan oleh agensi – agensi teknikal berkenaan; dan
h. Mempelbagaikan penyusunan bangunan termasuk penyusunan secara tidak berderet seperti berek.

vii. Laporan Yang Perlu Dikemukakan :-

a. Laporan Cadangan Pemajuan (LCP).
b. Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)
c. Laporan Penilaian Kesan Sosial (SIA)
d. Laporan Geoteknikal
e. Laporan Kawalan Mendapan dan Hakisan.

Skop Kajian Penilaian Kesan Alam Sekeliling (EIA)

- Memenuhi kehendak "Handbook of EIA Guidelines, 2001" yang dikeluarkan oleh Jabatan Alam Sekitar.
- Mengemukakan laporan geologi dan geo-teknikal
- Mengemukakan peta risiko hakisan (erosion risk map)
- Mencadangkan langkah-langkah tebatan untuk kestabilan cerun, hakisan dan kelodak.

b) Kawasan Klas II

i. Kecerunan : 16-25 darjah

ii. Pembatasan geoteknikal : Sederhana

iii. Ciri – ciri Geoteknikal :

a. Puncak bukit atau rabung (ridges)
b. Terrain in-situ' dengan kecerunan kurang daripada 1 darjah dengan tanda ujudnya keadaan ketidakstabilan tanah ; dan
c. 'Terrain in-situ' dengan kecerunan 16 darjah hingga 25 darjah dengan ketiadaan tanda – tanda hakisan ringan.

iv. Kesesuaian Untuk Pembangunan : Sederhana

v. Jenis–jenis Pembangunan Dibenarkan : Rumah, perniagaan, pelancongan dan rekreasi

vi. Kawalan Perancangan :

a. Kepadatan sederhana
b. Kawasan tepubina (plinth area)
   - 25% (lain – lain kegunaan tanah)
   - 30% (bangunan banglo / berkembar)
c. Rekabentuk bangunan perlu mengikut alunan kecerunan untuk kurangkan pemotongan dan kerja – kerja tanah.
d. Nisbah plot yang tidak melebihi 1:1.25
e. Kawalan ketinggian
   - Maksima 5 tingkat
   - Maksima 2 tingkat (teres, banglo, berkembar)
f. Mengikut kontur asal tanah termasuk tebing tasik, aliran sungai dan sebagainya.
g. Menyusun secara bertingkat (staggered) dengan mengambilkira kercerunan maksimum untuk cadangan jalan mengikut kehendak yang ditetapkan oleh agensi – agensi teknikal berkenaan; dan
h. Mempelbagaikan penyusunan bangunan termasuk penyusunan secara tidak berderet seperti berek.

vii. Laporan Yang Perlu Dikemukakan :-

a. Laporan Cadangan Pemajuan (LCP).
b. Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)
c. Laporan Penilaian Kesan Sosial (SIA)
d. Laporan Geoteknikal
e. Laporan Kawalan Mendapan dan Hakisan.

c) Kawasan Klas III

i. Kecerunan : 26 - 35 darjah

ii. Pembatasan geoteknikal : Tinggi

iii. Ciri – ciri Geoteknikal :

a. ‘Terrain in-situ” dengan kecerunan daripada 16 - 25 darjah dengan tanda – tanda wujudnya hakisan sederhana hingga terus adanya tanda gelinciran tanah ; dan
b. ‘Terrain in-situ’ dengan kecerunan dari 26 hingga 35 darjah.

iv. Kesesuaian Untuk Pembangunan : Rendah

v. Jenis–jenis Pembangunan Dibenarkan : hotel, pelancongan dan rekreasi

vi. Kawalan Perancangan :

a. Hanya sesuai untuk pembangunan berkepadatan sederhana.
b. Ketinggian, ‘plinth area’ dan nisbah plot sama seperti kategori kecerunan 16 – 25 darjah.

vii. Laporan Yang Perlu Dikemukakan :-

a. Laporan Cadangan Pemajuan (LCP).
b. Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)
c. Laporan Penilaian Kesan Sosial (SIA)
d. Laporan Geoteknikal
e. Laporan Kawalan Mendapan dan Hakisan.

d) Kawasan Klas IV

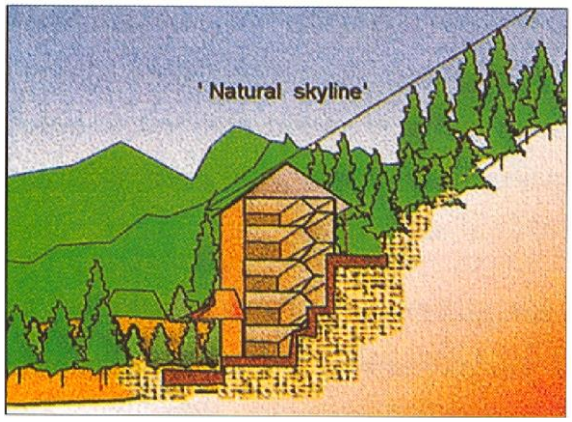
i.	Kecerunan		:	Melebihi 35 darjah
ii.	Pembatasan geoteknikal		:	Ekstrem
iii.	Ciri – ciri Geoteknikal		:	
	a.	‘Terrain in-situ” dengan kecerunan melebihi 35 darjah.		
	b.	‘Terrain in-situ’ dengan kecerunan dari 26 hingga 35 darjah.		
iv.	Kesesuaian Untuk Pembangunan		:	Tidak sesuai.
v.	Jenis–jenis Pembangunan Dibenarkan		:	
	a.	Kawasan pemuliharaan dan pemeliharaan.		
	b.	Pembinaan infrasrtuktur kritikal untuk kepentingan tertinggi peringkat persekutuan dan negeri seperti jalanraya, tiang – tiang pencawang elektrik, tiang – tiang radar transmisi gelombang komunikasi dan jalan perhubungan bagi tujuan pengurusan kawasan.		
	c.	Akses untuk sebarang aktiviti berkaitan penyelidikan dan pendidikan.		
vi.	Kawalan Perancangan			
	Kawasan yang sesuai boleh dipertimbangkan sebagai lokasi pelancongan atau kawasan rekreasi berskala kecil yang mengutamakan pemeliharaan alam sekitar dan lanskap semulajadi. Kemudahan asas bagi kawasan rekreasi boleh dipertimbangkan tertakluk kepada syarat – syarat di bawah :			
	a.	Mengutamakan pemuliharaan dan pemeliharaan kawasan sebagai pertimbangan asas.		
	b.	Kelulusan permohonan perancangan dan pembangunan guna tanah oleh suatu Jawatankuasa Khas yang dianggotai oleh wakil – wakil daripada semua agensi yang berkaitan dengan unsur – unsur kesensitifan yang terbabit.		
	c.	Tiada membabitkan aktiviti pembersihan hutan dan tanah.		
	d.	Tiada aktiviti yang melibatkan pemotongan cerun dan perubahan topografi.		
	e.	Tidak mengganggu sama sekali fitur – fitur khas yang menjadi unsure kesensitifan kawasan terbabit seperti bahan warisan sejarah dan budaya, lanskap tabii dan lanskap geologi, serta habitat fauna dan flora.		
	f.	Menjalankan kajian untuk menentukan keupayaan tampungan kawasan. Pembangunan yang dibenarkan mestilah tidak melebihi keupayaan tampungan kawasan KSAS berkenaan.		
	g.	Cadangan pembangunan boleh diluluskan setelah mengambilkira hasil Kajian Penilaian Kesan Alam Sekeliling (EIA) dan Kajian Penilaian Kesan Sosial (SIA).		
vii.	Laporan Yang Perlu Dikemukakan :-			
	a.	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP).		
	b.	Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)		
	c.	Laporan Penilaian Kesan Sosial (SIA)		
	d.	Laporan Geoteknikal		
	e.	Laporan Kawalan Mendapan dan Hakisan.		
	f.	Laporan Kontur		

e) Kawasan Kelas Bercampur

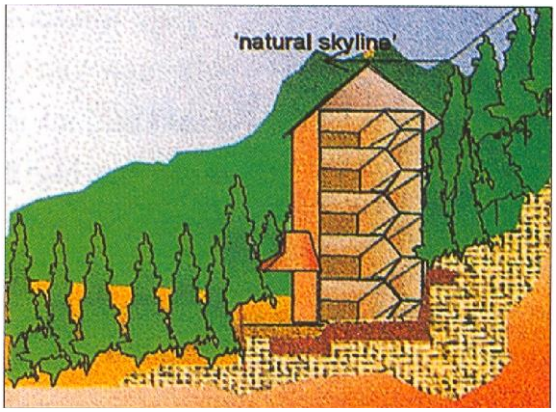
Bagi projek pembangunan yang terletak dalam kawasan yang mempunyai klas bercampur – campur, pembangunan yang dicadangkan hendaklah tidak menyentuh kategori kawasan sebagai Klas IV. Bagi projek pembangunan yang sebahagian kawasannya di klasifikasikan sebagai Klas III, maka laporanEIA perlu disediakan bagi keseluruhan kawasan projek.

Kecerunan perlu dikira daripada kecerunan asal.

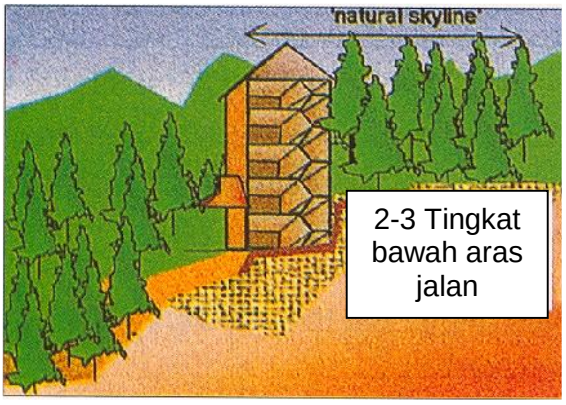
Rajah 10.1 : REKABENTUK BANGUNAN DILERENG BUKIT YANG MENGEKALKAN TOPOGRAFI SEMULAJADI



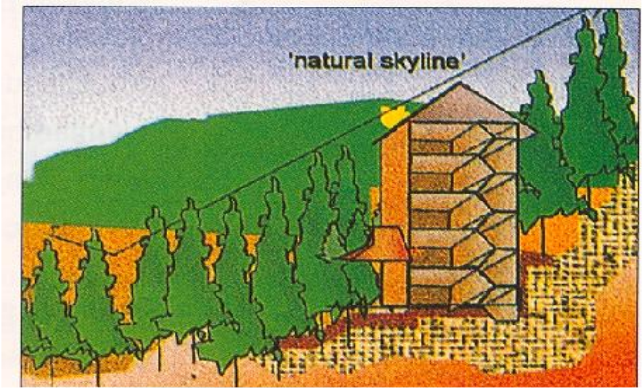
A. Bangunan di lereng bukit yang curam di syorkan kerja-kerja tanah dihadkan dengan mencadangkan rekabentuk bangunan, teres bertingkat dan ketinggian bangunan yang di syor antara 3-5 tingkat sahaja. Ketinggian bangunan ini disesuaikan dengan elemen persekitaran bagi mengekalkan “natural skyline”.



B. Bangunan di lereng bukit ataupun ditanah rata disyorkan bangunan diantara 3-5 tingkat sahaja. Ketinggian bangunan disesuaikan dengan elemen persekitaran bagi mewujudkan suasana yang berharmoni dengan alam persekitaran.

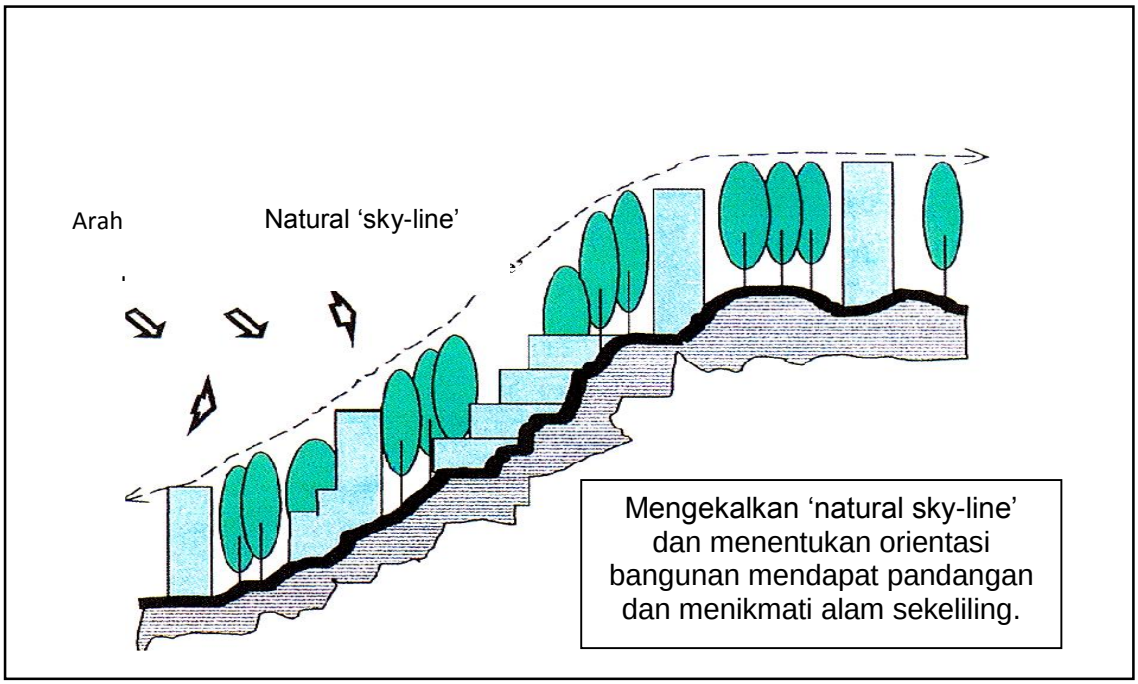


C. Bangunan di lereng bukit yang curam di syorkan kerja-kerja tanah dihadkan dengan mencadangkan rekebentuk bangunan 2 hingga 3 tingkat atas jalan dan 2 tingkat bawah aras jalan. Ketinggian bangunan disyorkan 5-6 tingkat. Bangunan masih disesuaikan dengan elemen persekitaran untuk menjamin ‘natural skyline’ yang indah

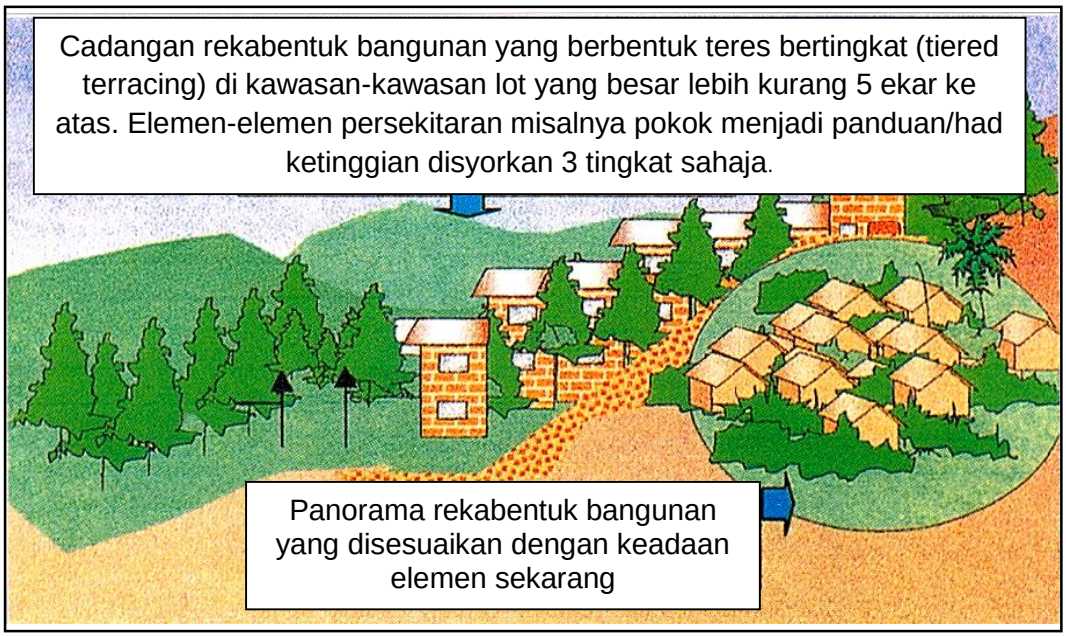


D. REKABENTUK BANGUNAN

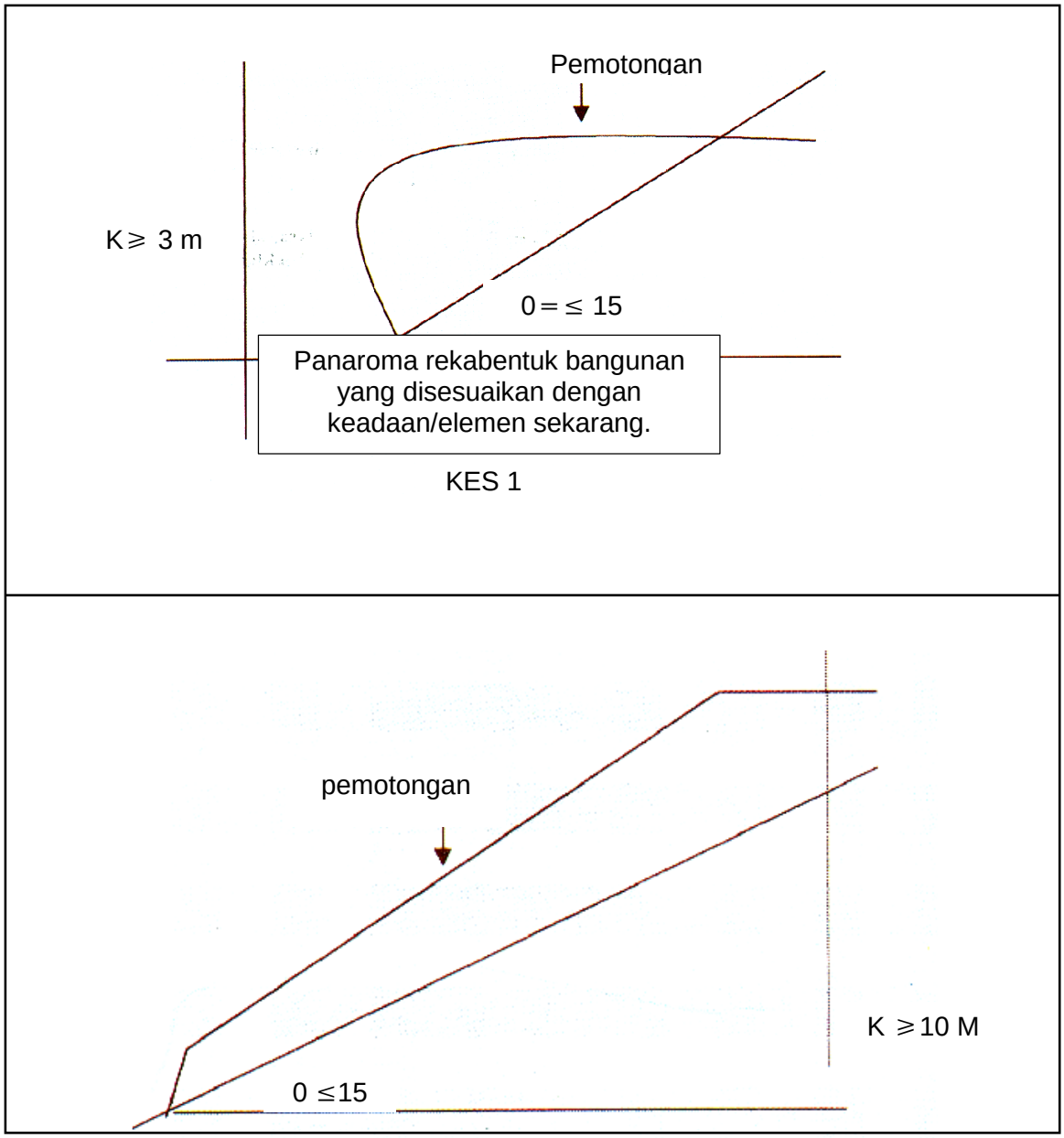
Rajah 10.2 : Orientasi Bangunan Disesuaikan Dengan Vista Semulajadi



Rajah 10.3 : Contoh Rekabentuk Bangunan Di Kawasan Berbukit Dan Cerun (Mengekalkan keadaan Topografi Asal Tanah)

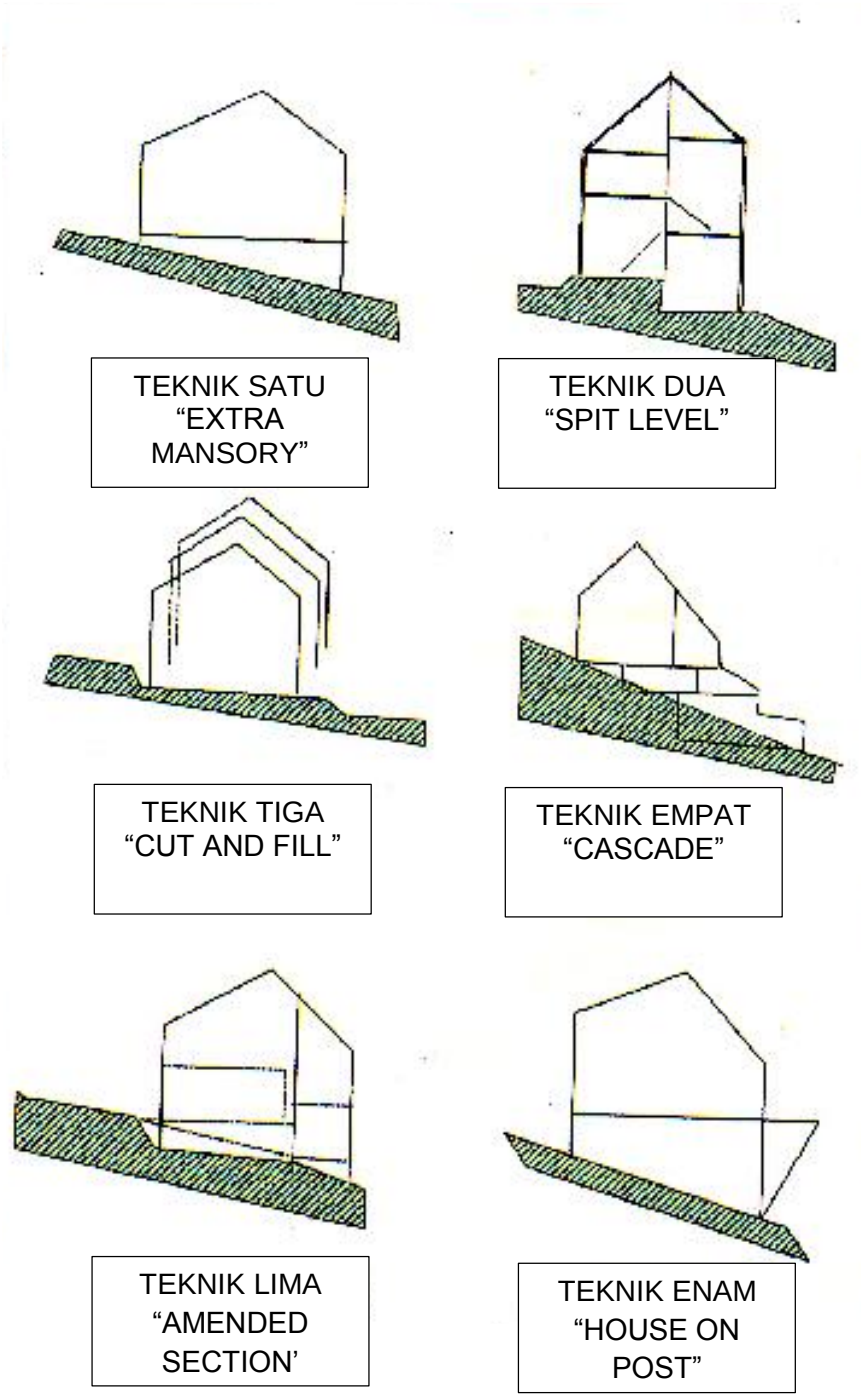


Rajah 10.4 : Potongan Cerun Bagi Kestabilan



KES 2

Rajah 10.5 : TEKNIK SUSUNAN BANGUNAN MENGIKUT CERUN

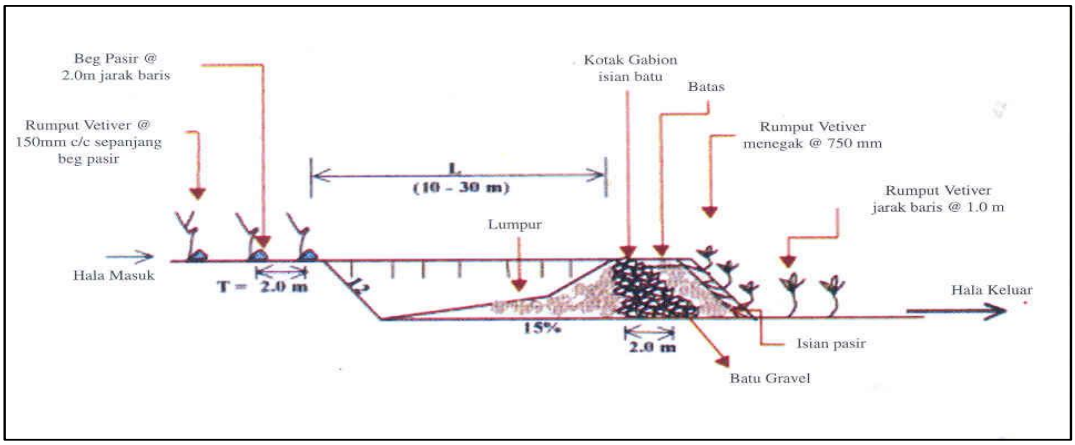


10.5.2 Kawalan Kerja Tanah

Pemeliharaan topografi semulajadi di kawasan berbukit juga tertakluk kepada garis panduan kerja – kerja tanah dan kawalan pembalakan di kawasan hutan seperti berikut :-

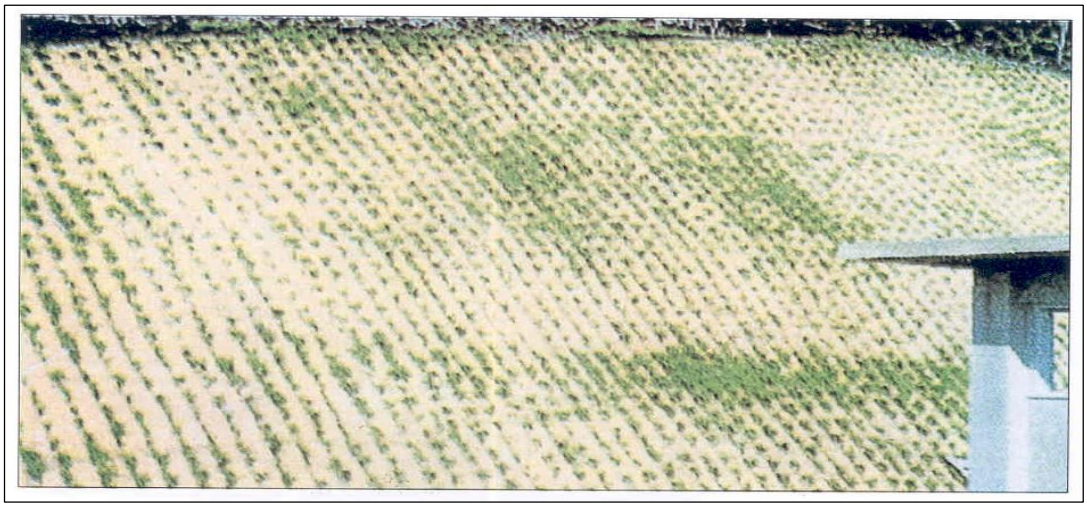
a. Langkah-langkah tebatan untuk kestabilan cerun, hakisan dan kelodak hendaklah dijalankan dahulu sebelum kerja-kerja pembinaan dijalankan.
b. Kerja – kerja tanah yang dijalankan perlulah menyeimbangkan antara kerja – kerja pemotongan dan penimbusan bagi mengelakkan berlakunya tanah – tanah timbunan yang mudah dihakis dan mendap;
c. Perangkap lumpur perlu dibina dengan tapisan lubang 'berbentuk lidah' (tongue-sharp) dengan kemudahan pelantar untuk penjagaan yang mudah, contoh (Rajah 10.6)
d. Parit–parit tepi jalan dan parit kekal dibina semasa peringkat kerja–kerja tanah;
e. Lereng – lereng bukit disembur dengan jenis rumput 'hydreseeding / fibromat' bagi mengelakkan hakisan tanah dan pembentukan alur. Lereng – lereng berhampiran dengan bangunan dilindungi dengan kepingan plastik sehingga kerja – kerja lanskap bermula, (Rajah 10.7).
f. Setengah lereng bukit perlu ditanam dengan pokok – pokok yang sesuai untuk memantapkan lagi tanah sementara pokok – pokok jenis 'ornamental'membesar;
g. Parit pintas dibina dilereng – lereng bukit sebagai pendinding untuk menahan dan mengelakkan tumpahan – tumpahan ke kawasan tanah yang lebih rendah, (Rajah 10.8);
h. Jalan – jalan masuk ke tapak yang diukir dengan batu – batu hancur;
i. Tapak – tapak kongsi dan tataturnya perlu dirancang dengan teliti untuk memastikan perancangannya memberatkan kebersihan dan alam persekitaran yang sihat;
j. Kerja – kerja tanah hendaklah dilaksanakan mengikut kehendak – kehendak yang ditetapkan di bawah undang – undang kecil kerja tanah termasuk penyediaan dan penyenggaraan kolam takungan hujan, perangkap mendap, penyediaan sistem perparitan sementara dan kekal dan penyediaan 'crusher run road surfacing';
k. Pengawalan yang sewajarnya hendaklah diberikan kepada pokok – pokok dan tumbuh – tumbuhan yang terdapat di tapak dan persekitarannya. Sebarang pemotongan sekiranya hendak dijalankan mestilah mengikut kehendak yang ditetapkan;
l. Sebarang pembinaan kemudahan infrastruktur antaranya seperti jalan hendaklah dibina mengikut keperluan dan kehendak – kehendak yang ditetapkan. Sehubungan dengan itu sistem saliran sediada hendaklah dijaga untuk mengelakkan daripada berlakunya sebarang pencemaran kelodak yang boleh mengakibatkan banjir;
m. Pemaju hendaklah memaklumkan jabatan – jabatan yang berkenaan sebelum kerja – kerja pembinaan dimulakan. Ini termasuklah Pihak Berkuasa Tempatan yang terbabit serta Jabatan Alam Sekitar bagi kerja – kerja tanah; dan
n. Pemetaan geologi terperinci dan penilaian semula risiko hendaklah diteruskan hingga ke peringkat pembinaan atau pengawasan geologi dan geoteknikal dilakukan semasa kerja – kerja pembinaan.

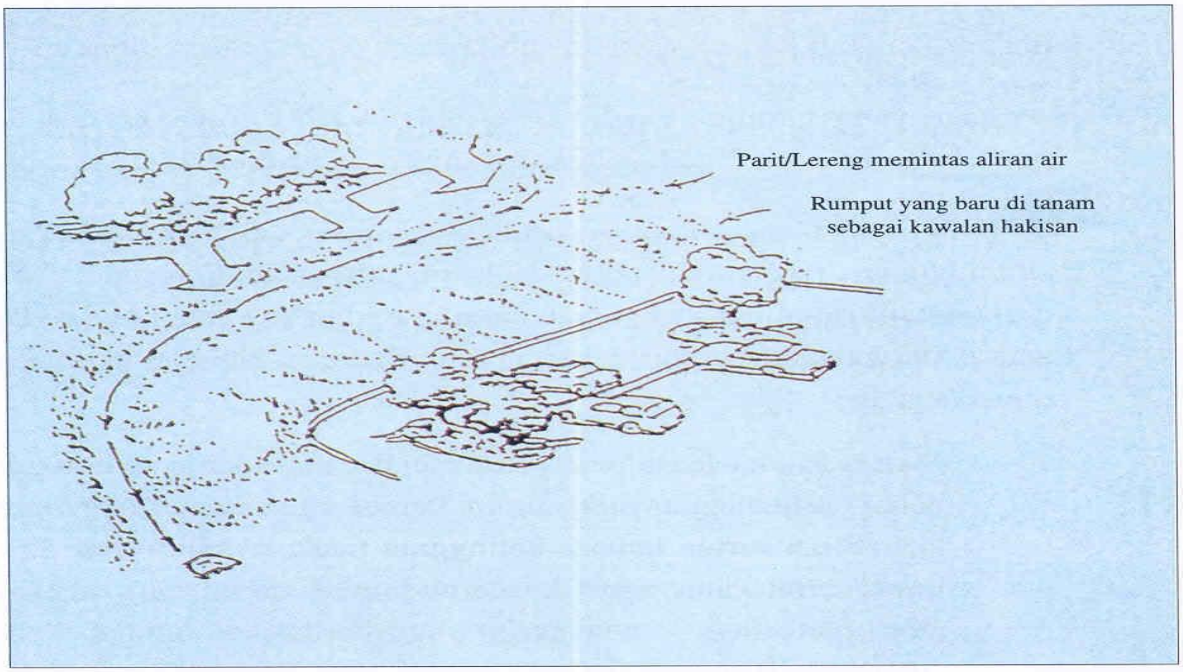
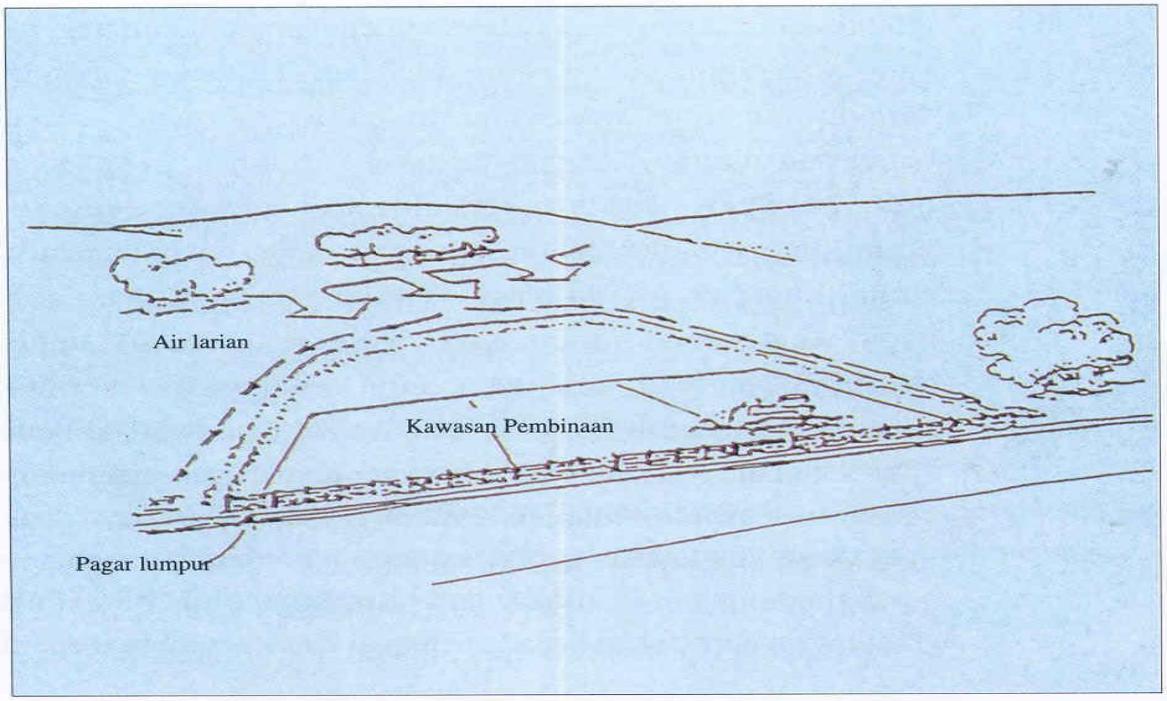
Rajah 10.6 : Perangkap Dan Pagar Lumpur Gabion



Rajah 10.7 : Alur Memanjang

Alur Memanjang Lebih Baik Dari Alur Menegak Dalam Kerja – Kerja Hydroseeding



Jangan Membentuk Alur – Alur Yang Menegak Kerana Ini Akan Mempercepatkan Berlakunya Hakisan

Rajah 10.8 : Mengalirkan Larian Air Ke Kawasan Lapang