

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN NISBAH PLOT

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN NISBAH PLOT

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

2015

Buku **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN NISBAH PLOT** ini diterbitkan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

Diterbitkan oleh:

DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

Menara DBKL 1, Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur
Malaysia.

Tel.: 603-2617 9000 Faks: 603-2698 0460
E-mel: dbkl@dbkl.gov.my Laman Web: www.dbkl.gov.my

Cetakan Pertama 2015

© Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Hak cipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan mana-mana bahagian teks, ilustrasi dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa jua cara, sama ada secara elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain kecuali dengan keizinan bertulis daripada Datuk Bandar, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Menara DBKL 1, Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur, Malaysia.

Dicetak di Malaysia oleh:

Attin Press Sdn. Bhd.
No. 46, Jalan 2/108
Taman Salak Jaya
Salak Selatan
57100 Kuala Lumpur

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

KANDUNGAN

		HALAMAN
1.0	TUJUAN	1
2.0	OBJEKTIF	1
3.0	SKOP	1
4.0	TAKRIF	1
5.0	PENENTUAN KELUASAN TAPAK	2
6.0	PENENTUAN RUANG LANTAI DALAM PENGIRAAN NISBAH PLOT	3
7.0	KAEDAH PENGIRAAN	3-4
8.0	TARIKH KUAT KUASA	4

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

PENGIRAAN NISBAH PLOT

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan untuk menjelaskan kaedah pengiraan dan pengawalan nisbah plot bagi tujuan penilaian perancangan.

2.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan kaedah pengiraan nisbah plot adalah telus dan konsisten.
- ii. Memastikan kegunaan ruang lantai yang diambil kira dan tidak diambil kira ditetapkan dalam pengiraan dan penentuan nisbah plot.

3.0 SKOP

Garis panduan ini diguna pakai oleh pegawai dan kakitangan Jabatan Perancangan Bandaraya dalam menilai permohonan kebenaran perancangan. Garis panduan ini juga menjadi rujukan pemaju/PSP dalam memastikan pelan pembangunan cadangan yang disediakan menepati ketetapan DBKL.

4.0 TAKRIF

Bahagian I, Seksyen 2 Akta 267, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 mentakrifkan nisbah plot sebagai:

“Nisbah antara jumlah luas lantai sesuatu bangunan dan luas plot bangunan itu”.

5.0 PENENTUAN KELUASAN TAPAK

- i. Luas tapak (kasar) yang diambil kira dalam pengiraan nisbah plot:
 - a. Keluasan tapak (kasar) plot tanah, termasuk bahagian yang terlibat dengan serahan tanah seperti pembesaran jalan dan jalan susur.
 - b. Kawasan tapak tanah Kerajaan yang akan dipohon untuk dicantumkan dengan tanah pemaju sebagai sebahagian plot pembangunan.
- ii. Luas tapak yang tidak termasuk dalam pengiraan nisbah plot:
 - a. Tapak yang terlibat dengan pengambilan balik tanah.
 - b. Tapak yang dikhaskan untuk pembangunan akan datang.
- iii. Bagi tapak pembangunan bercampur, pengasingan tapak hendaklah dibuat berdasarkan plot perdagangan sahaja sekiranya terdapat pengasingan penggunaan secara mendatar.

6.0 PENENTUAN RUANG LANTAI DALAM PENGIRAAN NISBAH PLOT

- i. Ruang lantai dikira dari tengah dinding luar bangunan atau tengah dinding dua tuan sepunya (*common party wall*).
- ii. Ruang lantai yang tidak termasuk dalam pengiraan nisbah plot:
 - a. Ruang lantai bagi cadangan tempat letak kereta dan ruang servis berkaitan tempat letak kereta seperti tanjakan (*ramp*) dan laluan masuk.
 - b. Ruang servis dan mekanikal di aras tempat letak kereta.
 - c. Ruang lantai untuk gerai penjaja adalah di bawah pengawasan dan pengendalian DBKL. Pembahagian gerai serta penetapan kadar sewa juga ditentukan oleh DBKL.
 - d. Ruang terbuka seperti di atas podium, atas bumbung dan di aras tanah.
 - e. Ruang berbumbung tanpa dinding seperti bumbung podium, tiang ruang lega, beranda di laluan awam, *cantilever*, laluan pejalan kaki atau ruang rekreasi.

- f. Ruang tangga dan ruang lif (tidak termasuk ruang lantai lobi lif/tangga).

7.0 KAEDAH PENGIRAAN

Contoh 1

Cadangan satu blok pejabat 20 tingkat yang mengandungi TLK di aras 2, 3 dan tingkat bawah tanah 1-4

= Luas tapak: 50,000 kaki persegi

= Luas lantai (tidak termasuk TLK): 289,868 kaki persegi

$$\begin{aligned} \text{Nisbah Plot} &: \frac{\text{Cadangan luas lantai (pejabat)}}{\text{Luas tapak}} \\ &: \frac{289,868 \text{ kaki persegi}}{50,000 \text{ kaki persegi}} \\ &: \mathbf{N.P 5.8} \end{aligned}$$

Contoh 2

Cadangan hotel (Cadangan satu blok jenis sederhana 7 tingkat (103 bilik) dengan 3 tingkat bawah tanah untuk tempat letak kereta).

Luas tapak: 7,736 kaki persegi

Cadangan luas lantai hotel: 44,981 kaki persegi

$$\begin{aligned} \text{Nisbah Plot} &: \frac{\text{Cadangan luas lantai (hotel)}}{\text{Luas tapak}} \\ &: \frac{44,981 \text{ kaki persegi}}{7,736 \text{ kaki persegi}} \\ &: \mathbf{N.P 5.8} \end{aligned}$$

Nota: Ruang lantai bagi kemudahan perkhidmatan hotel termasuk restoran, dewan, kolam renang, gimnasium, arked, *coffee house* dan lain-lain adalah termasuk dalam pengiraan nisbah plot.

8.0 TARIKH KUAT KUASA

Garis panduan ini mula berkuat kuasa pada **1 Januari 2015**.

SENARAI BUKU GARIS PANDUAN:

- i. Garis Panduan Perancangan Pusat Hiburan
- ii. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Taska
- iii. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Tadika
- iv. Garis Panduan Perancangan Pengiraan Nisbah Plot
- v. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Hotel Bajet
- vi. Garis Panduan Perancangan Penubuhan Pusat Tuisyen
- vii. Garis Panduan Perancangan Pengiraan Kawasan *Plinth*
- viii. Garis Panduan Perancangan Keperluan Kawasan Lapang
- ix. Garis Panduan Perancangan Pembinaan Pondok Pengawal
- x. Garis Panduan Perancangan Penyediaan *Perimeter Planting*
- xi. Garis Panduan Perancangan Pengiraan Kepadatan Penduduk
- xii. Garis Panduan Perancangan Keperluan Tempat Letak Kenderaan
- xiii. Garis Panduan Perancangan Proses Pelawaan Bantahan (Kaedah 5)
- xiv. Garis Panduan Perancangan Penamaan Bangunan dan Taman Perumahan
- xv. Garis Panduan Perancangan Insentif Pembangunan di Kawasan Rizab Melayu
- xvi. Garis Panduan Perancangan Penerapan Elemen Bandar Selamat Dalam Penilaian Perancangan
- xvii. Garis Panduan Perancangan Kriteria Penilaian Perancangan Permohonan Kebenaran Perancangan
- xviii. Garis Panduan Perancangan Aspek Kawalan Perancangan Pembangunan di Kawasan Lereng Bukit
- xix. Garis Panduan Perancangan Keperluan Kemudahan Awam Dalam Pembangunan Bukan Kediaman
- xx. Garis Panduan Perancangan Loji Pembancuh Simen (*Batching Plant*) di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
- xxi. Garis Panduan Perancangan Keperluan Anjakan Bangunan Kediaman Bertanah (Banglo, Berkembar dan Teres)
- xxii. Garis Panduan Perancangan Penyediaan Kemudahan Penduduk Dalam Skim Pembangunan Kediaman Bertingkat
- xxiii. Garis Panduan Perancangan Peratusan Unit Kecil Bagi Pembangunan Kediaman dan Pembangunan Komersil Bercirikan Kediaman
- xxiv. Garis Panduan Perancangan Kriteria Penilaian Perancangan Pemasangan Menara Telekomunikasi di Atas Tanah di Bawah Kawalan DBKL
- xxv. Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Perumahan Berkepadatan Rendah (Bukit Tunku, Taman Duta, Bukit Persekutuan dan Bukit Damansara)