

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN KAWASAN *PLINTH*

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN KAWASAN *PLINTH*

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

2015

Buku **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN KAWASAN PLINTH** 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 DAN PENJELASAN | 1-2 |
| 5.0 | MAKLUMAT ASAS DAN PENENTUAN TAPAK BAGI PENGIRAAN KAWASAN <i>PLINTH</i> | 3-4 |
| 6.0 | PENGIRAAN KAWASAN <i>PLINTH</i> | 4 |
| 7.0 | PIAWAIAN KAWASAN <i>PLINTH</i> MENGIKUT JENIS PEMBANGUNAN | 5 |
| 8.0 | TARIKH KUAT KUASA | 5 |

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

PENGIRAAN KAWASAN *PLINTH*

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan untuk menjelaskan kaedah pengiraan dan pengawalan Kawasan *Plinth* bagi tujuan penilaian perancangan.

2.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan kawalan Kawasan *Plinth* adalah pragmatik bagi mewujudkan kadar litupan struktur bangunan yang dapat menghasilkan persekitaran yang kondusif.
- ii. Memastikan kaedah pengiraan Kawasan *Plinth* adalah telus dan konsisten.

3.0 SKOP

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

4.0 TAKRIF DAN PENJELASAN

- i. Mengikut Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982, Akta 267, Kawasan *Plinth* ialah:

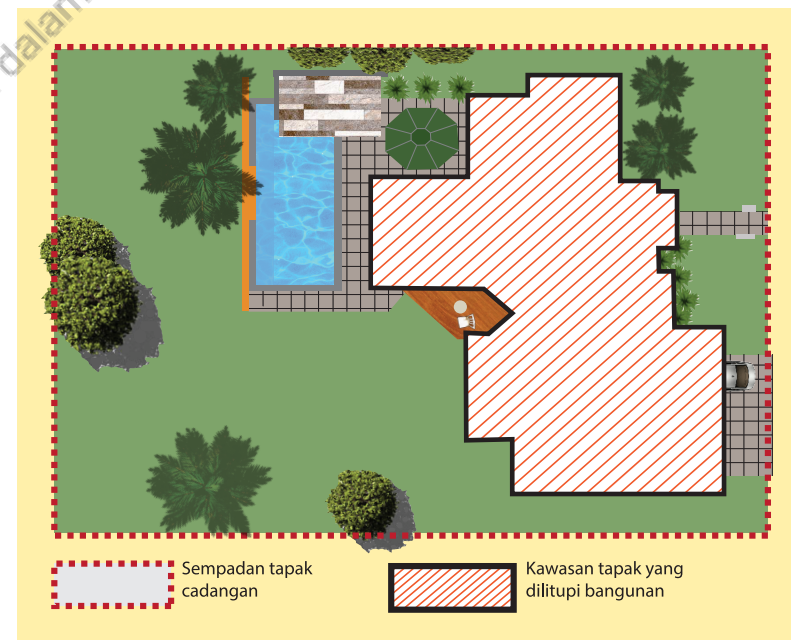
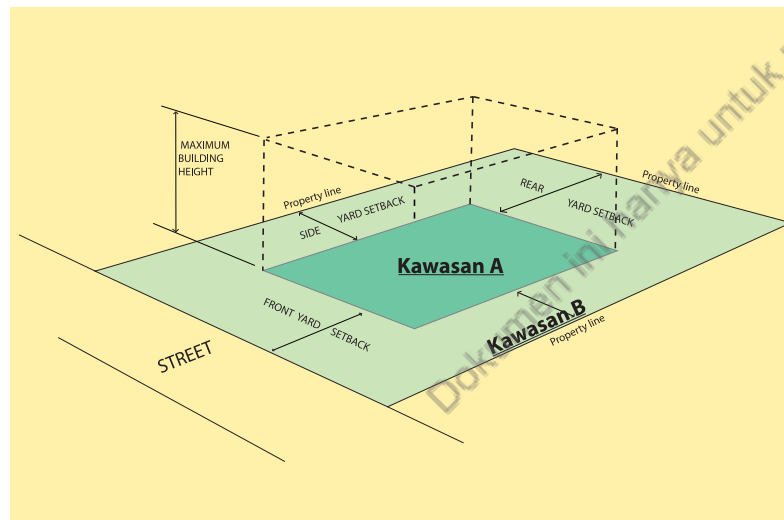
“kadar kawasan sesuatu lot yang diliputi oleh bangunan”.

- ii. Kawasan *Plinth* digunakan untuk menentukan kadar litupan sesuatu lot tanah oleh struktur atau bangunan.
- iii. Kadar peratusan yang lebih tinggi bagi litupan oleh bangunan menggambarkan kurangnya kawasan terbuka yang boleh dimanfaatkan untuk pelbagai aktiviti riadah.
- iv. Kadar litupan yang tinggi ini juga mengakibatkan kurangnya kawasan resapan air, dan boleh menimbulkan risiko banjir.
- v. Kadar Kawasan *Plinth* yang tinggi turut menghadkan pandangan persekitaran.
- vi. Kadar Kawasan *Plinth* yang rendah pula mewujudkan persekitaran yang harmoni, dengan adanya lebih banyak ruang terbuka pada aras tanah.

- vii. Pengiraan Kawasan *Plinth* adalah dalam kadar peratus.
- viii. Pengiraan Kawasan *Plinth* dibuat berdasarkan plot berasingan selepas proses pemecahan lot tanah.

Contoh:

$$\text{Kawasan A} \div \text{Kawasan B} \times 100 = \text{Peratusan Kawasan Plinth}$$



5.0 MAKLUMAT ASAS DAN PENENTUAN TAPAK BAGI PENGIRAAN KAWASAN *PLINTH*

i. Keluasan Tapak yang Dilitupi Bangunan

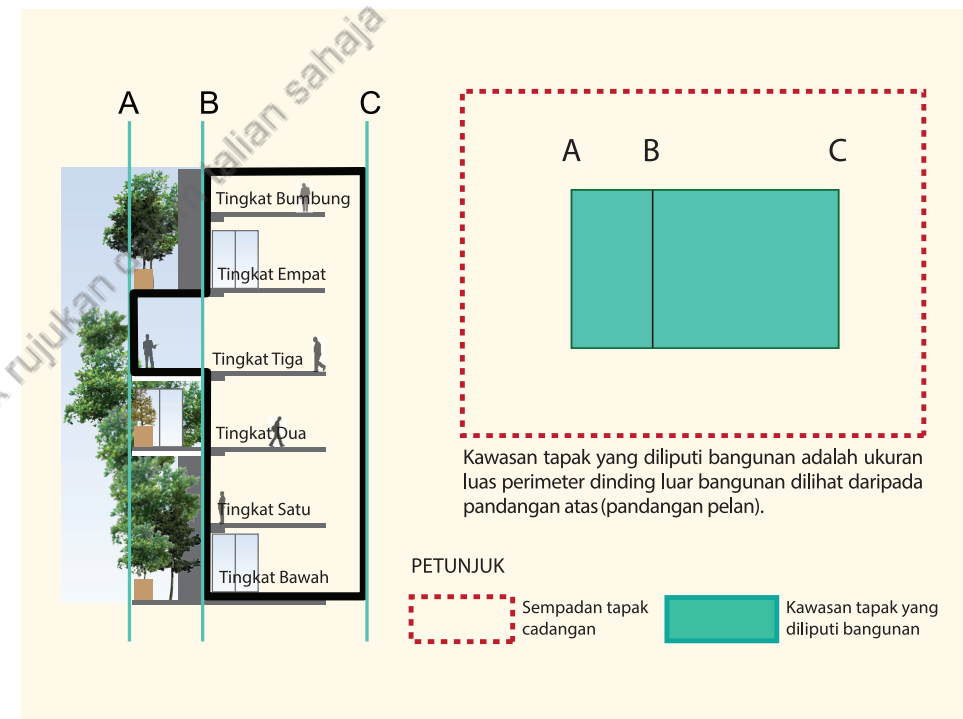
Kawasan tapak yang dilitupi bangunan ialah ukuran luas perimeter dinding luar bangunan yang dilihat dari pandangan atas.

Struktur bangunan yang **diambil kira sebagai Kawasan *Plinth*** ialah:

- Bangunan utama.
- Bangunan tambahan (*attach block*).
- Podium.
- Bangunan tempat letak kereta.
- Bangunan kemudahan yang berbumbung dan berdinding.

Struktur bangunan yang **tidak dikira** sebagai Kawasan *Plinth* ialah:

- Struktur terbuka bagi tujuan rekreasi (gazebo, pergola, wakaf).



- b. Bangunan pencawang TNB di luar bangunan.
- c. Pondok pengawal.
- d. Anjung.
- e. Cucur atap.
- f. Kolam renang, kolam ikan, air pancut pada aras tanah.
- g. Struktur tembok penahan.
- h. Struktur utiliti seperti rumah pam dan kebuk sampah.

ii. Keluasan Tapak

- a. Keluasan tapak dikira berdasarkan keluasan setiap plot parcel tanah bersih.
- b. Keluasan tapak merangkumi kawasan tanah Kerajaan yang dicantumkan untuk dimajukan bersama-sama pembangunan yang dicadangkan.
- c. Keluasan tapak tidak termasuk kawasan serahan untuk kegunaan awam seperti **rizab jalan, jalan susur, lorong dan parit.**

- d. Tidak termasuk tapak yang dikhaskan untuk pembangunan akan datang.

6.0 PENGIRAAN KAWASAN PLINTH

Kawasan *Plinth* dikira dalam peratus, dengan membahagikan keluasan tapak yang dilitupi bangunan dengan keluasan seluruh tapak.

$$= \frac{\text{Keluasan tapak yang dilitupi bangunan}}{\text{Keluasan seluruh tapak}} \times 100$$

Contoh Pengiraan Kawasan *Plinth*

- Keluasan tapak yang dilitupi bangunan = 20,000 kaki persegi.
- Keluasan seluruh tapak cadangan = 40,000 kaki persegi.

Kawasan *Plinth*:

$$= \frac{\text{Keluasan tapak yang dilitupi bangunan}}{\text{Keluasan seluruh tapak}} \times 100$$

$$= \frac{20,000 \text{ kaki persegi}}{40,000 \text{ kaki persegi}} \times 100 = 50\%$$

7.0 **PIAWAIAN KAWASAN *PLINTH* MENGIKUT JENIS PEMBANGUNAN**

7.1 **Pembangunan Kediaman Bertingkat**

Kawasan *Plinth* yang dibenarkan adalah sehingga 50%.

7.2 **Pembangunan Kediaman Rumah Sesebuah di Kawasan Taman Duta, Bukit Tunku dan Bukit Persekutuan**

Kawasan *Plinth* yang dibenarkan adalah sehingga 40%.

7.3 **Pembangunan Selain Kediaman**

Kawasan *Plinth* yang dibenarkan adalah sehingga 60%.

7.4 **Pembangunan Lot Teres Rumah Kedai/Kedai Pejabat/Kilang**

Kawasan *Plinth* yang dibenarkan adalah sehingga 100%.

Nota:

- i. Pembangunan semula lot rumah kedai berbilang unit digalakkan menyediakan kawasan terbuka di bahagian hadapan bagi tujuan landskap.
- ii. Kawasan *Plinth* bagi pembangunan kediaman teres dikawal hanya menerusi kawalan anjakan bangunan.

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)