

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN KEPADATAN PENDUDUK

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN KEPADATAN PENDUDUK

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

2015

Buku **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGIRAAN KEPADATAN PENDUDUK** 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 KEPENTINGAN KEPADATAN PENDUDUK DALAM KAWALAN PERANCANGAN	1
5.0 TAKRIF	2
6.0 PENENTUAN KELUASAN TAPAK BAGI PENGIRAAN KEPADATAN PENDUDUK	2
7.0 KAEDAH PENENTUAN KEPADATAN PENDUDUK	3
8.0 PENGIRAAN KEPADATAN BAGI TUJUAN CAJ PEMBANGUNAN KERANA PERTAMBAHAN KEPADATAN	3
9.0 CONTOH PENGIRAAN KEPADATAN	3-4
10.0 TARIKH KUAT KUASA	4

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

PENGIRAAN KEPADATAN PENDUDUK

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan untuk menjelaskan kaedah pengiraan kepadatan penduduk bagi tujuan kawalan perancangan.

2.0 OBJEKTIF

Memastikan kaedah pengiraan kepadatan penduduk adalah telus dan konsisten.

3.0 SKOP

Garis panduan ini diguna pakai semasa menilai permohonan kelulusan perancangan. Garis panduan ini juga menjadi rujukan pemaju/PSP dalam memastikan pelan cadangan pembangunan yang disediakan menepati ketetapan DBKL.

4.0 KEPENTINGAN KEPADATAN PENDUDUK DALAM KAWALAN PERANCANGAN

- i. Sebagai alat kawalan bagi menentukan tahap keintensifan kediaman.
- ii. Sebagai panduan untuk mengagihkan jumlah penduduk dan bilangan kediaman yang diunjurkan berdasarkan pelan pembangunan.
- iii. Menentukan perancangan infrastruktur yang dapat menampung keintensifan pembangunan yang dirancang.

5.0 TAKRIF

Mengikut (Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982), Akta 267, kepadatan ertinya:

“Keamatan menggunakan tanah yang dihitung atau dikira mengikut bilangan orang, unit kediaman, atau bilik yang boleh dihuni, atau apa-apa gabungan daripada faktor itu, bagi satu unit kawasan tanah”.

6.0 PENENTUAN KELUASAN TAPAK BAGI PENGIRAAN KEPADATAN PENDUDUK

- i. Berdasarkan luas keseluruhan tapak pemilikan yang terlibat dengan pembangunan, termasuk tanah yang perlu diserahkan untuk pembinaan infrastruktur dan kemudahan awam.
- ii. Tidak termasuk tanah atau kawasan yang akan dikeluarkan suratan hak milik berasingan atau ditetapkan untuk “pembangunan akan datang”.
- iii. Sekiranya pembangunan itu melibatkan tanah Kerajaan yang akan dicantumkan dengan pembangunan yang

dicadangkan, maka pengiraan luas tapak hendaklah termasuk tapak tanah Kerajaan tersebut, dengan syarat pemohon hendaklah mendapatkan kelulusan pemilikan tanah Kerajaan sebelum Perintah Pembangunan dikeluarkan.

- iv. Pengiraan kepadatan mengambil kira keluasan tapak asal bagi cadangan yang mengandungi pindaan atau tambahan kepada pembangunan asal.
- v. Pengiraan kepadatan bagi pembangunan baharu berdasarkan luas tapak dalam suratan hak milik. Mana-mana bahagian tanah yang telah diserahkan atau diambil balik dengan pampasan, walaupun masih terdapat dalam suratan hak milik, tidak akan diambil kira.

7.0 KAEDAH PENENTUAN KEPADATAN PENDUDUK

- Kepadatan berdasarkan bilangan **orang seekar (ose)**.
- Kadar isi rumah ialah **4 orang bagi seunit** rumah tanpa mengambil kira saiz dan bentuk unit.
- Kepadatan dikira bagi pembangunan kediaman sahaja. Unit kediaman berstatus perdagangan seperti pangsapuri servis atau SOHO tidak dikawal dari segi kepadatan.

8.0 PENGIRAAN KEPADATAN BAGI TUJUAN CAJ PEMBANGUNAN KERANA PERTAMBAHAN KEPADATAN

Pengiraan kepadatan tidak mengambil kira tapak berikut:

- Tapak yang dikhaskan untuk pembangunan komersil atau institusi yang dipohon untuk pengeluaran hak milik berasingan.
- Tapak yang dikhaskan untuk pembangunan akan datang.
- Bilangan unit kediaman kos rendah. Walau bagaimanapun, keluasan tapak kediaman kos rendah akan diambil kira sebagai insentif pembangunan perumahan kos rendah.

9.0 CONTOH PENGIRAAN KEPADATAN

Contoh 1

Cadangan pembangunan 2 blok kondominium 20 tingkat (200 unit) di atas 5 tingkat podium yang mengandungi ruang kemudahan dan tempat letak kereta di atas lot tanah berkeluasan 5 ekar.

Luas tapak: 5 ekar

Jumlah Unit: 240

$$\text{Kepadatan} = \frac{\text{Jumlah unit} \times 4 \text{ orang}}{\text{Luas tapak (ekar)}}$$

$$= \frac{200 \text{ unit} \times 4 \text{ orang}}{5 \text{ ekar}}$$

$$= \mathbf{160 \text{ orang seekar}}$$

Contoh 2

Cadangan pembangunan 40 unit rumah sesebuah 3 tingkat di atas lot tanah berkeluasan 10 ekar.

Luas tapak: 10 ekar

Jumlah Unit: 40

$$\text{Kepadatan} = \frac{\text{Jumlah unit} \times 4 \text{ orang}}{\text{Luas tapak (ekar)}}$$

$$= \frac{40 \text{ unit} \times 4 \text{ orang}}{10 \text{ ekar}}$$

$$= \mathbf{16 \text{ orang seekar}}$$

10.0 TARIKH KUAT KUASA

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

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja



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)