



## **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS**

**JABATAN PERANCANGAN BANDARAYA  
DEWAH BANDARAYA KUALA LUMPUR**



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## ISI KANDUNGAN

## MUKA SURAT

1.	<b>PENDAHULUAN</b>	3
2.	<b>TUJUAN</b>	4
3.	<b>DEFINISI PANGSAPURI SERVIS</b>	4
4.	<b>OBJEKTIF</b>	5
5.	<b>SKOP</b>	5
6.	<b>GARIS PANDUAN</b>	6 – 14
7.	<b>TARIKH KUATKUASA</b>	16

*Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja*

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 1.0 PENDAHULUAN

Pembangunan Pangsapuri Servis telah menjadi trend yang semakin mendapat tempat di dalam pasaran hartanah kerana terdapat permintaan yang tinggi akibat perubahan gaya hidup masa kini. Lazimnya, Pangsapuri Servis didiami oleh golongan yang tinggal dan bekerja di dalam pusat bandar dan pusat-pusat pertumbuhan utama berkonsepkan 'urban living lifestyle'.

Pembangunan Pangsapuri Servis perlu dikawal melalui satu garis panduan perancangan yang khusus supaya pembangunan ini menepati hasrat dalam menyediakan kemudahan tempat tinggal yang dapat memenuhi pelbagai pilihan gaya hidup. Keperluan ini adalah selaras dengan Dasar PSKL 2020 :

*C07 : DBKL akan memastikan pangsapuri servis yang mencukupi disediakan dengan akses yang baik ke kawasan-kawasan perniagaan utama.*

*H02 : DBKL akan menggalakkan pihak swasta untuk membangunkan pelbagai perumahan yang inovatif*

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 2.0 TUJUAN

Garis Panduan ini disediakan untuk menjelaskan kawalan perancangan bagi pembangunan Pangsapuri Servis di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

## 3.0 DEFINISI PANGSAPURI SERVIS

- i. Dalam konteks perancangan di WPKL, Pangsapuri Servis merupakan pembangunan perdagangan dan boleh ditakrif seperti berikut:
  - Pembangunan kediaman bertingkat yang **dilengkapi dengan perkhidmatan pengemasan (housekeeping) yang menyerupai perkhidmatan hotel**. Lazimnya, unit-unit kediaman ini bersaiz kecil dan disewakan untuk kegunaan jangka pendek seperti mingguan atau bulanan. Unit ini dilengkapi dengan kelengkapan asas unit kediaman seperti ruang dapur atau pantri, ruang tamu dan bilik tidur.
  - Pembangunan kediaman bertingkat yang terletak di atas tanah yang dikhaskan untuk pembangunan perdagangan atau pembangunan bercampur. Unit ini adalah unit kediaman biasa yang **lazimnya didiami oleh golongan berkeluarga**. Ianya dilengkapi dengan kemudahan tempat letak kereta khusus dan kemudahan penduduk. Unit jenis ini dinamakan sebagai pangsapuri servis bagi membezakan dengan kediaman biasa memandangkan pemilik adalah tertakluk kepada kadar-kadar caj, utiliti dan pembayaran yang bukan mengikut kadar kediaman biasa.

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

- ii. Berdasarkan Kaedah-Kaedah (Perancangan)(Kelas Kegunaan Tanah Dan Bangunan)Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 2018), perihalannya Pangsapuri Servis adalah apa-apa jenis pangsapuri servis di bawah Kelas Kegunaan B11.

## 4.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan pembangunan unit-unit Pangsapuri Servis menepati hasrat menyediakan pilihan tempat tinggal.
- ii. Memastikan skim pembangunan Pangsapuri Servis dilengkapi dengan keperluan penduduk unit kediaman bertingkat.
- iii. Memastikan pembangunan Pangsapuri Servis bersesuaian dengan permintaan daripada golongan sasaran dan persekitaran.

## 5.0 SKOP

- i. Garis panduan ini digunapakai semasa menilai permohonan kebenaran perancangan.
- ii. Garis panduan ini terpakai bagi semua pembangunan Pangsapuri Servis di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Zon Gunatanah Yang Dibenarkan	i. Zon Gunatanah Pusat Bandaraya (CCC) ii. Zon Gunatanah Perdagangan Utama (MC) iii. Zon Gunatanah Perdagangan Bercampur (MX)
Zon Gunatanah Yang Dibenarkan Bersyarat	i. Zon Gunatanah Perdagangan (C) ii. Zon Gunatanah Kampung Tradisional iii. Zon Gunatanah Institusi
Bentuk Pembangunan Pangsapuri Servis	i. Pangsapuri Servis sebagai sebahagian daripada komponen pembangunan bercampur (rujuk Rajah 1) ii. Pangsapuri Servis sebagai free standing building (rujuk Rajah 2)
Nisbah Plot	Tertakluk kepada intensiti yang ditetapkan dalam Pelan Bandaraya Kuala Lumpur 2020 (PBRKL2020)
Kawasan Plinth	60% daripada keluasan tapak pembangunan
Kawasan Lapang	i. 10 % daripada keluasan tapak bersih. ii. Sekiranya tidak dapat menyediakan 10% kawasan lapang, boleh disediakan 8% kawasan lapang di aras tanah dan 16% kawasan lapang di aras podium. iii. Dikenakan bagi cadangan pembangunan melibatkan keluasan tapak bersih melebihi 20,000 kaki persegi. <i>Nota: Rujuk Garis Panduan Perancangan Keperluan Kawasan Lapang</i>
Perimeter Planting	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 meter di sekeliling tapak pembangunan.</li> <li>Dikenakan bagi cadangan pembangunan melibatkan keluasan tapak bersih melebihi 10,000 kaki persegi.</li> </ul> <i>Nota: Rujuk Garis Panduan Perancangan Penyediaan Perimeter Planting</i>

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Ketinggian Podium	Maksimum 20% daripada ketinggian fizikal keseluruhan bangunan bersamaan maksimum 8 tingkat podium.
Keperluan Tempat Letak Kenderaan	<p>A. <u>Tempat Letak Kereta:</u></p> <p>i. Piawaian:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kawasan Pusat Bandar adalah 1 TLK : 1,000kp</li><li>• Kawasan Transit Planning Zone (TPZ) adalah 1 TLK : 800kp</li><li>• Kawasan Selain Pusat Bandar dan TPZ adalah 1 TLK : 500 kp</li></ul> <p>ii. Mematuhi kadar minimum 1 unit : 1 TLK + 10% untuk pelawat dari jumlah unit bagi unit pangsapuri servis keluasan 800kp ke atas.</p> <p>B. <u>Tempat Letak Motosikal :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 TLM : 2,000 kp</li></ul> <p><i>Nota: Rujuk Garis Panduan Perancangan Keperluan Tempat Letak Kenderaan</i></p>

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan									
Saiz Unit	<p><b>A. <u>Kawasan Pusat Bandar Raya, Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Transportation Hub (TH)</u></b></p> <p>i. Peratusan unit kecil bagi pangsapuri servis adalah seperti berikut:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Pangsapuri Servis</th><th>Saiz (KP)</th><th>Peratusan (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td><b>Unit Kecil</b></td><td>450 - 649</td><td>Maksimum 50% daripada jumlah unit</td></tr><tr><td><b>Unit Biasa</b></td><td>650 - dan ke atas</td><td>Baki daripada jumlah peratusan yang dibenarkan.</td></tr></tbody></table> <p>ii. Saiz unit kecil bagi Pangsapuri Servis di Pusat Bandar, TPZ dan TH adalah <b>450 kp hingga 649 kp</b>.</p> <p>iii. Peratusan bilangan unit kecil yang dibenarkan adalah <b>maksimum 50% daripada jumlah keseluruhan unit</b>. Unit kecil boleh disediakan kurang daripada peratusan maksimum yang dibenarkan.</p> <p>iv. Unit biasa yang bersaiz 650 kp dan ke atas boleh disediakan melebihi 50% berdasarkan baki unit kecil yang dicadangkan.</p>	Pangsapuri Servis	Saiz (KP)	Peratusan (%)	<b>Unit Kecil</b>	450 - 649	Maksimum 50% daripada jumlah unit	<b>Unit Biasa</b>	650 - dan ke atas	Baki daripada jumlah peratusan yang dibenarkan.
Pangsapuri Servis	Saiz (KP)	Peratusan (%)								
<b>Unit Kecil</b>	450 - 649	Maksimum 50% daripada jumlah unit								
<b>Unit Biasa</b>	650 - dan ke atas	Baki daripada jumlah peratusan yang dibenarkan.								



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan												
Saiz Unit	<p data-bbox="497 467 1955 553"><b>B. <u>Kawasan Selain Pusat Bandar Raya, Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Transportation Hub (TH)</u></b></p> <p data-bbox="497 621 1419 659">i. Peratusan unit kecil bagi pangsapuri servis adalah seperti berikut:</p> <table border="1" data-bbox="583 688 1948 992"> <thead> <tr> <th data-bbox="583 688 911 760">Pangsapuri Servis</th> <th data-bbox="911 688 1182 760">Saiz (kp)</th> <th data-bbox="1182 688 1948 760">Peratus (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="583 760 911 839">Unit Kecil 1</td> <td data-bbox="911 760 1182 839">450 - 649</td> <td data-bbox="1182 760 1948 839"><b>Maksimum 30% daripada jumlah unit</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="583 839 911 919">Unit Kecil 2</td> <td data-bbox="911 839 1182 919">650 - 799</td> <td data-bbox="1182 839 1948 919">20% atau baki daripada peratusan Unit Kecil 1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="583 919 911 992">Unit Biasa</td> <td data-bbox="911 919 1182 992">800 dan ke atas</td> <td data-bbox="1182 919 1948 992"><b>Minimum 50% daripada jumlah unit</b></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="497 1027 1955 1065">ii. Saiz unit kecil bagi Pangsapuri Servis di kawasan selain Pusat Bandar, TPZ dan TH dalah <b>450 kp – 799 kp</b> .</p> <p data-bbox="497 1133 1955 1219">iii. Peratusan bilangan unit kecil 1 yang dibenarkan adalah <b>maksimum 30% daripada jumlah keseluruhan unit</b>. Unit kecil boleh disediakan kurang daripada peratusan maksimum yang dibenarkan.</p> <p data-bbox="497 1287 1955 1373">iv. Unit biasa yang bersaiz 800 kp dan ke atas boleh disediakan melebihi 50% berdasarkan baki unit kecil yang dicadangkan.</p>	Pangsapuri Servis	Saiz (kp)	Peratus (%)	Unit Kecil 1	450 - 649	<b>Maksimum 30% daripada jumlah unit</b>	Unit Kecil 2	650 - 799	20% atau baki daripada peratusan Unit Kecil 1	Unit Biasa	800 dan ke atas	<b>Minimum 50% daripada jumlah unit</b>
Pangsapuri Servis	Saiz (kp)	Peratus (%)											
Unit Kecil 1	450 - 649	<b>Maksimum 30% daripada jumlah unit</b>											
Unit Kecil 2	650 - 799	20% atau baki daripada peratusan Unit Kecil 1											
Unit Biasa	800 dan ke atas	<b>Minimum 50% daripada jumlah unit</b>											

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## CONTOH PENGIRAAN PERATUSAN UNIT KECIL BAGI PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

### 1. Kawasan Pusat Bandar Raya, Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Transportation Hub (TH)

Cadangan : Pembangunan 3 Blok Pangsapuri Servis (1,000 Unit) Di Atas 7 Tingkat Podium Di Atas Lot ABC, Jalan Yap Kwan Seng, Kuala Lumpur

Contoh 1 : Peratusan Unit Kecil Yang Disediakan Adalah 50% Daripada Keseluruhan Unit

Kategori	Saiz (KP)	Peratusan (%)	Bilangan Unit	Jumlah unit
Unit Kecil	450 - 649	50%	500	1000
Unit Biasa	650 dan ke atas	50 %	500	

Contoh 2: Peratusan Unit Kecil Yang Disediakan Adalah 30% Daripada Keseluruhan Unit

Kategori	Saiz (KP)	Peratusan (%)	Bilangan Unit	Jumlah unit
Unit Kecil	450 - 649	30%	300	1000
Unit Biasa	650 dan ke atas	70 %	700	

Nota :-

- Saiz unit kecil bagi Pangsapuri Servis di Pusat Bandar, TPZ dan TH adalah 450 kp – 649 kp dengan peratusan maksimum yang boleh disediakan adalah 50% daripada jumlah keseluruhan unit.
- Unit kecil boleh disediakan kurang daripada peratusan maksimum yang dibenarkan.

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## CONTOH PENGIRAAN PERATUSAN UNIT KECIL BAGI PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

### 2. Kawasan Selain Pusat Bandar Raya, Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Transportation Hub (TH)

Cadangan : Pembangunan 2 Blok Pangsapuri Servis (800 Unit) Di Atas 7 Tingkat Podium Di Atas Lot XYZ, Jalan Gombak, Kuala Lumpur

Contoh 1 : Peratusan Unit Kecil 1 dan Unit Kecil 2 Yang Disediakan Adalah 50% Daripada Keseluruhan Unit

Kategori	Saiz (KP)	Peratusan (%)		Bilangan Unit	Jumlah unit
Unit Kecil 1	450 - 649	30%	50%	240	800
Unit Kecil 2	649- 799	20%		160	
Unit Biasa	800 dan ke atas	50 %		400	

Contoh 2: Peratusan Unit Kecil 1 dan Unit Kecil 2 Yang Disediakan Adalah 30% Daripada Keseluruhan Unit

Kategori	Saiz (KP)	Peratusan (%)		Bilangan Unit	Jumlah unit
Unit Kecil 1	450 - 649	10%	30%	80	800
Unit Kecil 2	649- 799	20%		160	
Unit Biasa	800 dan ke atas	70 %		560	

Nota :-

- Saiz unit kecil bagi Pangsapuri Servis di kawasan selain Pusat Bandar, TPZ dan TH dalah 450 kp – 799 kp dengan peratusan maksimum yang boleh disediakan adalah 50% daripada jumlah keseluruhan unit.
- Unit kecil boleh disediakan kurang daripada peratusan maksimum yang dibenarkan.

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"><li>i. Bilik solat disediakan berasingan untuk lelaki dan perempuan yang dilengkapi dengan tempat mengambil wuduk serta tandas.</li><li>ii. Ruang Pengurusan Jenazah/Mayat</li><li>iii. Pejabat pengurusan.</li><li>iv. Taska</li><li>v. Tadika</li><li>vi. Dewan Serbaguna / Bilik Mesyuarat</li><li>vii. Kedai Dobi</li><li>viii. Unit Kedai</li></ul> <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Rujuk GPP Penyediaan Kemudahan Penduduk Dalam Skim Pembangunan Kediaman Bertingkat</li><li>b. Kemudahan-kemudahan ini perlu dikhaskan untuk ruang bersama dan diserahkan kepada JMB</li></ul>

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Anjakan Minimum Bangunan	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20 kaki (tertakluk kepada keperluan bomba)</li></ul>
Anjakan Pondok Pengawal (keluasan maksimum 70 kaki persegi)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tidak memerlukan anjakan bangunan di bahagian hadapan.</li><li>• Anjakan 900mm termasuk cucur atap di bahagian sisi.</li><li>• Bagaimanapun, bagi pondok pengawal yang dilengkapi dengan bilik air, perlu menyediakan anjakan 3 meter di bahagian sisi.</li></ul>
Anjakan Pondok Pengawal (keluasan melebihi 70 kaki persegi)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Memerlukan anjakan 3 meter di bahagian hadapan bagi bangunan 1 tingkat.</li><li>• Anjakan 3 meter di bahagian sisi di semua arah.</li></ul>
Rumah Sampah	<ul style="list-style-type: none"><li>• Digalakkan supaya digabungkan di dalam bangunan utama</li><li>• Bagi struktur berasingan dibenarkan hingga ke sempadan hadapan dengan anjakan sisi 10 kaki dari lot bersebelahan</li><li>• Kebuk sampah dibenarkan hingga ke sempadan hadapan dan 900 milimeter dari sempadan sisi</li></ul>
Anjakan Tingkat Bawah Tanah (basement) dan Sistem Pengurusan Air Hujan (storm water management)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7 kaki 6 inci (2.3 meter) daripada sempadan tapak pembangunan.</li><li>• Bagi tapak pembangunan berkeluasan kurang 10,000 kaki persegi, keperluan minimum ialah 5 kaki pada bahagian hadapan jalan</li></ul>
Anjakan Anjung	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 kaki dari sempadan hadapan</li><li>• Pengecualian anjakan hadapan bagi bangunan yang diintegrasikan dengan drop off point dan laluan pejalan kaki</li></ul>

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Anjakan di koridor sungai (blue corridor)	<ul style="list-style-type: none"><li>Anjakan 7 meter (serahan) + 3 meter (diselenggara oleh pemilik) bagi sungai di bawah kawalan JPS</li><li>Anjakan 4 meter (serahan) + 3 meter (diselenggara oleh pemilik) bagi sungai/parit di bawah kawalan DBKL selaras dengan DPBRKL 2020</li></ul>
Anjakan Ancillary structure'	'Ancillary structure' bagi tujuan utiliti sahaja seperti rumah sampah, TNB, meter air jika diintegrasikan dengan perimeter wall, tidak memerlukan anjakan tetapi jika memerlukan bumbung berasingan maka perlu anjakan 900 milimeter

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam kajian sahaja

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS



Rajah 1 : Pangsapuri Servis sebagai sebahagian komponen pembangunan bercampur



Rajah 2 : Pangsapuri Servis sebagai free standing building

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

## 7.0 TARIKH KUATKUASA

Garis panduan ini mula berkuatkuasa pada 04 November 2020.

*Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja*