



# GARIS PANDUAN KEMUDAHAN RUANG PENJAJA MADANI

BAGI PEMBANGUNAN KEDIAMAN BERSTRATA  
DAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN DI  
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR



# ISI KANDUNGAN

**1.0 TUJUAN**

**2.0 OBJEKTIF**

**3.0 SKOP**

**4.0 PRINSIP PERANCANGAN**

**5.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN UMUM**

**6.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN TERPERINCI**

**7.0 TARIKH KUATKUASA**

## 1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan bertujuan untuk memberikan panduan yang jelas kepada pihak pemaju dalam memahami kehendak perancangan yang perlu dipatuhi berkaitan keperluan penyediaan kemudahan Ruang Penjaja Madani di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

## 2.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan pemaju mendapat maklumat yang tepat dan lengkap tentang prosedur kelulusan perancangan bagi penyediaan kemudahan Ruang Penjaja Madani;
- ii. Memastikan keperluan perancangan yang konsisten dalam mempertimbangkan permohonan bagi penyediaan kemudahan Ruang Penjaja Madani.

## 3.0 SKOP

Garis panduan ini terpakai bagi keperluan penyediaan kemudahan Ruang Penjaja Madani bagi pembangunan kediaman berstrata dan pangsapuri perkhidmatan sahaja.

## 4.0 PRINSIP PERANCANGAN

### Aksesibiliti

Penyediaan ruang dan lokasi digalakkan berada di atas tanah dengan tahap aksesibiliti yang baik dan mudah untuk dikunjungi.



Ini bagi memastikan perniagaan tersebut jelas kelihatan dan dapat beroperasi secara konsisten serta aktif.

### Rekabentuk

Penyediaan ruang yang dilengkapi dengan kemudahan utiliti dan mematuhi keperluan saiz ruang minima dengan konsep reka bentuk yang menarik.



Susunan ruang juga perlu sistematik bagi mewujudkan pandangan susunan ruang yang seragam dan kemas.





## 5.0 DASAR PELAN STRUKTUR KUALA LUMPUR (PSKL 2040)

Penyediaan Garis Panduan ini adalah selaras dengan dasar yang dinyatakan di dalam Matlamat 1 iaitu Kuala Lumpur Bandar Raya Inovatif dan Proaktif di bawah tindakan seperti berikut:

- i. IP2.3: Memperluas peluang perniagaan dalam sektor informal termasuklah memudahkan penyediaan kepelbagaian pilihan premis yang sesuai dengan keperluan pengusaha sektor informal, mampu biaya dan mudah akses;
- ii. IP2.3C: Menggalak penglibatan agensi kerajaan dan swasta dalam menyediakan ruang niaga mampu biaya.

## 6.0 GARIS PANDUAN UMUM

Panduan umum dalam penyediaan Ruang Penjaja Madani adalah seperti di Jadual 1.

**Jadual 1:** Panduan Umum Dalam Penyediaan Ruang Penjaja Madani

Kriteria	Panduan Umum
<b>Kemudahan</b>	<p>Kemudahan dan spesifikasi di dalam ruang atau unit penjaja serta saiz perlulah berdasarkan kehendak dari Jabatan Pelesenan dan Pembangunan Perniagaan (JPPP). Antara keperluan kemudahan adalah seperti berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Ruang Utiliti:<ul style="list-style-type: none"><li>Bekalan elektrik dan air</li><li>Tandas</li><li>Ruang membuang sampah</li><li>Ruang tempat membasuh/ mencuci.</li></ul></li><li>Gerai:<ul style="list-style-type: none"><li>Meja penjaja</li><li>Ruang untuk memasak</li><li>Ruang untuk penyediaan makanan</li></ul></li><li>Ruang makan dan minum:<ul style="list-style-type: none"><li>Meja makan</li><li>Kerusi</li><li>Tempat cuci tangan</li></ul></li></ol>
<b>Perletakan Lokasi</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Digalakkan berada di aras tanah.</li><li>Mudah diakses oleh penghuni dan orang awam.</li><li>Mudah dilihat dan dihubungi.</li><li>Tidak mengganggu aktiviti kediaman dalam skim pembangunan.</li><li>Ruang yang minima dengan konsep yang menarik.</li></ol>
<b>Jenis Perniagaan</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Tidak memerlukan modal yang besar /melibatkan perniagaan kecil.</li><li>Penempatan semula perniagaan tepi jalan yang difikirkan sesuai.</li><li>Makanan yang telah siap dimasak / dibungkus.</li><li>Menu makanan yang ringkas.</li></ol>
<b>Reka bentuk umum</b>	Konsep perniagaan dengan reka bentuk yang menarik dan bersesuaian dengan nilai setempat.
<b>Jenis Perniagaan</b>	Konsep perniagaan mengikut kesesuaian samada kekal atau penggiliran.
<b>Pemilikan/ Pengurusan</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Dijadikan hakmilik bersama (common property) dan tidak boleh dikeluarkan petak di dalam skim pembangunan.</li><li>Kawalan terhadap pemilihan penjaja dan aktiviti dipantau oleh DBKL melalui Jabatan Pelesenan dan Pengurusan Perniagaan (JPPP).</li><li>Diuruskan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) / Perbadanan Pengurusan (MC).</li></ol>
<b>Ruang Penjaja</b>	<p>Saiz dan susunan ruang penjaja adalah tertakluk kepada perakuan oleh Jabatan Pelesenan dan Pengurusan Perniagaan (JPPP) seperti berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>10' x 10' = 100kp</li><li>10' x 12' = 120kp</li></ol>

## 7.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

Panduan khusus dalam penyediaan Ruang Penjaja Madani adalah seperti di Jadual 2.

**Jadual 2:** Panduan Khusus Dalam Penyediaan Ruang Penjaja Madani

Kriteria	Panduan Khusus												
<b>Saiz Ruang Penjaja Madani Bagi Kediaman Berstrata</b>	<p>Keperluan ruang penjaja mengikut bilangan kediaman dan keluasan ruang adalah seperti di bawah:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Saiz minima penyediaan ruang penjaja ialah 1,000kp.</li><li>Pengiraan ruang penjaja ialah:<ol style="list-style-type: none"><li>Kurang dari 100 unit dikecualikan.</li><li>1 unit kediaman memerlukan anggaran 5kp ruang penjaja</li><li>200 unit kediaman bersamaan 1,000kp ruang penjaja</li></ol></li><li>Saiz Ruang Penjaja Madani ditentukan berasaskan kepada bilangan unit kediaman seperti berikut :</li></ol> <p><b>Jadual 2.1:</b> Keluasan Ruang Penjaja Madani Berdasarkan Bilangan Unit Kediaman Berstrata</p> <table border="1"><thead><tr><th>Bil.</th><th>Bilangan Unit Kediaman</th><th>Keluasan</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>Bawah 100 unit</td><td>Tidak perlu menyediakan ruang penjaja</td></tr><tr><td>2.</td><td>101-200 unit</td><td>1,000kaki persegi</td></tr><tr><td>3.</td><td>201 unit ke atas</td><td>Kadar ditetapkan 5kp se unit kediaman</td></tr></tbody></table> <p><b>Contoh Pengiraan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>200 unit kediaman x 5kp = 1,000kp</li><li>205 unit kediaman x 5kp = 1,025kp (iaitu bersamaan 1,100kp)</li><li>785 unit kediaman x 5kp = 3,925kp (iaitu bersamaan 4,000kp)</li><li>2,000 unit kediaman x 5kp = 10,000kp</li></ul> <p><i>Nota:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Keluasan lantai diambilkira dari ratus ke hadapan yang terdekat.</i></li><li><i>Luas lantai ruang penjaja ini tidak diambil kira dalam pengiraan nisbah plot dan tempat letak kereta.</i></li></ul>	Bil.	Bilangan Unit Kediaman	Keluasan	1.	Bawah 100 unit	Tidak perlu menyediakan ruang penjaja	2.	101-200 unit	1,000kaki persegi	3.	201 unit ke atas	Kadar ditetapkan 5kp se unit kediaman
Bil.	Bilangan Unit Kediaman	Keluasan											
1.	Bawah 100 unit	Tidak perlu menyediakan ruang penjaja											
2.	101-200 unit	1,000kaki persegi											
3.	201 unit ke atas	Kadar ditetapkan 5kp se unit kediaman											
<b>Saiz Ruang Penjaja Madani Bagi Pangsapuri Perkhidmatan (Saiz Unit Lebih 800kp)</b>	<p>Keperluan ruang penjaja mengikut bilangan kediaman dan keluasan ruang adalah seperti di bawah:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Saiz minima penyediaan ruang penjaja ialah 1,000kp</li><li>Pengiraan ruang penjaja ialah:<ol style="list-style-type: none"><li>Kurang dari 100 unit dikecualikan.</li><li>1 unit kediaman memerlukan anggaran 5kp ruang penjaja</li><li>200 unit kediaman bersamaan 1,000kp ruang penjaja</li></ol></li><li>Saiz Ruang Penjaja Madani ditentukan berasaskan kepada bilangan unit kediaman seperti berikut:</li></ol> <p><b>Jadual 2.2:</b> Keluasan Ruang Penjaja Madani Berdasarkan Bilangan Unit Kediaman Pangsapuri Perkhidmatan (Saiz Lebih 800kp)</p> <table border="1"><thead><tr><th>Bil.</th><th>Bilangan Unit Kediaman</th><th>Keluasan</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>Bawah 100 unit</td><td>Tidak perlu menyediakan ruang penjaja</td></tr><tr><td>2.</td><td>101-200 unit</td><td>1,000kp</td></tr><tr><td>3.</td><td>201 unit ke atas</td><td>Kadar ditetapkan 5kp se unit kediaman</td></tr></tbody></table>	Bil.	Bilangan Unit Kediaman	Keluasan	1.	Bawah 100 unit	Tidak perlu menyediakan ruang penjaja	2.	101-200 unit	1,000kp	3.	201 unit ke atas	Kadar ditetapkan 5kp se unit kediaman
Bil.	Bilangan Unit Kediaman	Keluasan											
1.	Bawah 100 unit	Tidak perlu menyediakan ruang penjaja											
2.	101-200 unit	1,000kp											
3.	201 unit ke atas	Kadar ditetapkan 5kp se unit kediaman											

### Contoh Pengiraan

- 200 unit kediaman x 5kp = 1,000kp
- 205 unit kediaman x 5kp = 1,025kp (iaitu bersamaan 1,100kp)
- 785 unit kediaman x 5kp = 3,925kp (iaitu bersamaan 4,000kp)
- 2,000 unit kediaman x 5kp = 10,000kp

Nota:

- *Keluasan lantai diambilkira dari ratus ke hadapan yang terdekat.*
- *Luas lantai ruang penjaja ini tidak diambil kira dalam pengiraan nisbah plot dan tempat letak kereta.*

### **Saiz Ruang Penjaja Madani Bagi Pangsapuri Perkhidmatan (Saiz Unit Kurang 800kp)**

Keperluan ruang penjaja mengikut bilangan kediaman dan keluasan ruang adalah seperti di bawah:

- Saiz minima penyediaan ruang penjaja ialah 1,000kp.
- Pengiraan ruang penjaja ialah:
  - Kurang dari 100 unit dikecualikan.
  - 1 unit kediaman memerlukan anggaran 3kp ruang penjaja
  - 300 unit kediaman bersamaan 1,000kp ruang penjaja
- Saiz Ruang Penjaja Madani ditentukan berdasarkan kepada bilangan unit kediaman seperti berikut:

**Jadual 2.3:** Keluasan Ruang Penjaja Madani Berdasarkan Bilangan Unit Kediaman Pangsapuri Perkhidmatan (Saiz Kurang 800kp)

Bil.	Bilangan Unit Kediaman	Keluasan
1.	Bawah 100 unit	Tidak perlu menyediakan ruang penjaja
2.	101-300 unit	1,000kp
3.	301 unit ke atas	Kadar ditetapkan 3 kaki persegi se unit kediaman (minima 1,000kp)

### Contoh Pengiraan

- 300 unit kediaman x 3kp = 900kp  
(perlu sediakan minima kepada 1,000kp)
- 600 unit kediaman x 3kp = 1,800kp
- 1,000 unit kediaman x 3kp = 3,000kp

Nota:

- *Keluasan lantai diambilkira dari ratus ke hadapan yang terdekat.*
- *Luas lantai ruang penjaja ini tidak diambil kira dalam pengiraan nisbah plot dan tempat letak kereta.*

## 6.0 TARIKH KUATKUASA

Garis Panduan Kemudahan Ruang Penjaja Madani Bagi Pembangunan Kediaman Berstrata Dan Pangsapuri Perkhidmatan Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ini mula berkuatkuasa pada **11 Disember 2023**.

**SILA HUBUNGI:**

UNIT GARIS PANDUAN KAWALAN PEMBANGUNAN & URUSETIA SIA,  
JABATAN PERANCANGAN BANDARAYA,  
TINGKAT 10, MENARA DBKL 1,  
JALAN RAJA LAUT, 50350,  
KUALA LUMPUR.

email : [unitgpjprb@gmail.com](mailto:unitgpjprb@gmail.com)

Tel: 03- 2617 9632/9633