



DRAF PTKL 2040

DRAF PELAN TEMPATAN
KUALA LUMPUR 2040

MENGURUS PERANCANGAN BANDAR

JILID 1
BAHAGIAN 1

KAWALAN PEMBANGUNAN



DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

JILID 1: BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

Jabatan Perancangan Bandaraya
Tingkat 9, Menara DBKL 1,
Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur, Malaysia
No. Tel: +603-2617 9683/9692
No. Faks: +603-2691 0144
E-mel: jprb@dbkl.gov.my
Laman Web : www.dbkl.gov.my



Draf PTKL2040



PTKL2040

Draf Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 (PTKL2040) disediakan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dengan mengambil kira semua keperluan dan pandangan daripada pelbagai kumpulan yang terdiri daripada kumpulan profesional, agensi kerajaan, industri, kumpulan berkepentingan dan komuniti setempat.

Draf PTKL2040 menterjemah wawasan jangka panjang ke arah **Bandar untuk Semua** dengan memperkuatkannya perancangan Kuala Lumpur selaras dengan agenda kemampunan. Kandungan dokumen Draf PTKL2040 ini mengandungi dua (2) Jilid iaitu Jilid 1 dan Jilid 2. Dokumen yang menjadi asas dan justifikasi kepada cadangan zon guna tanah dan intensiti terkandung dalam Jilid 1, Draf PTKL2040. Pelan ini menetapkan strategi perancangan dan mengenal pasti cadangan pelaksanaan pembangunan Kuala Lumpur menjelang tahun 2040. Draf PTKL2040 ini akan diguna pakai oleh DBKL untuk menilai sebarang permohonan pembangunan serta menjalankan tugas berkaitan dengan fasa pembangunan Kuala Lumpur.

Dokumen ini menyediakan rangka kerja pentadbiran dan panduan kepada DBKL dalam melaksanakan tugasnya sebagai pihak berkuasa tempatan dengan turut mengambil kira pencapaian PBRKL 2020.

Oleh itu, DBKL turut merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada semua pihak yang terlibat sama ada di peringkat Persekutuan, Negeri, Tempatan serta Komuniti dalam memberi sumbangan dan kerjasama dalam menjayakan penyediaan Draf PTKL2040.

Hak Cipta dan Hak Milik Intelek:

Selaras dengan komitmen Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dalam menggalakkan ketersediaan maklumat, anda dialu-alukan untuk menerbit atau mencetak semula Draf PTKL2040 sama ada secara keseluruhan atau sebahagian terbitan bagi kegunaan persendirian, pendidikan atau kegunaan tanpa untung tanpa kebenaran daripada pemegang hak cipta, dengan syarat pengiktirafan daripada sumber diberi. Semua hak cipta adalah terpelihara. Sekiranya anda berhasrat untuk menerbit semula, mengubah atau memaparkan bahan-bahan dalam Draf PTKL2040 bagi tujuan lain, permohonan rasmi hendaklah dihantar ke Jabatan Perancangan Bandaraya, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur atau pemegang hak cipta dan diminta untuk memasukkan notis hak cipta di dalam mana-mana salinan yang dibuat. Anda juga diminta untuk memperakuan pencipta atau pemilik bahan seperti yang dinyatakan dalam Draf PTKL2040.



Prakata

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Salam Sejahtera dan Salam Malaysia MADANI,

Alhamdulillah, saya panjatkan segala pujian ke hadrat Allah SWT. Sekalung tahniah dan penghargaan diucapkan kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) kerana telah berjaya menyediakan Draf Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 (PTKL2040) dengan sempurna.

Penyediaan pelan ini adalah sebagaimana yang telah diperuntukan di bawah Seksyen 13, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267). Pelan ini juga merupakan sebuah dokumen utama bagi sesuatu perancangan pembangunan bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Kuala Lumpur merupakan ibu negara yang memainkan peranan penting dalam mentransformasikan Malaysia sebagai negara yang membangun menjelang 2040. DBKL telah mengambil langkah proaktif dengan menggariskan tahap pencapaian transformasi dalam Draf PTKL2040. Menerusi Pelan Bandar Raya Kuala Lumpur 2020 (PBRKL 2020) yang diwartakan sebelum ini, sasaran Kuala Lumpur adalah untuk menjadi bandar raya kompetitif dan sekaligus melonjakkan kedudukannya sebagai sebuah bandar raya bertaraf dunia yang memberi fokus kepada sektor kewangan dan perdagangan.

Draf PTKL2040 akan menjadi satu dokumen penting yang akan bertindak sebagai asas dalam mengawal selia pembangunan perbandaran di Kuala Lumpur. Justeru, kerajaan sentiasa komited dalam menguruskan dan melaksanakan pembangunan perbandaran secara cekap, sistematik dan bertaraf dunia.

Kini, Draf PTKL2040 turut mengambil kira dasar pembangunan global, nasional dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur agar perancangan dan pembangunannya lebih relevan dan holistik serta menjadi rujukan di peringkat antarabangsa.

Perancangan masa hadapan Kuala Lumpur menerapkan Dasar Malaysia MADANI yang berteraskan keMampunan, kesejAhteraan, Daya cipta, hormAt, keyakiNan dan Ihsan dalam membentuk masyarakat yang progresif. Kerangka ini turut disokong dengan matlamat Pembangunan Mampan 2030 (SDGs) dan Agenda Perbandaran Baharu (NUA) yang merupakan komitmen negara di peringkat global.

Selain itu, demi merealisasikan Kuala Lumpur sebagai Bandar Raya Neutral Karbon menjelang 2050, Draf PTKL2040 turut menggariskan panduan dan inisiatif terperinci bagi memastikan ia mampu difahami serta dilaksana bersama dengan warga kota.

Kerajaan sentiasa prihatin dan cakna dalam memastikan pelan ini mencapai hasrat untuk menjadikan Kuala Lumpur sebuah **Bandar untuk Semua** menjelang tahun 2040.

Sekian, terima kasih dan salam hormat.

YB DR. ZALIHA BINTI MUSTAFA
Menteri di Jabatan Perdana Menteri
(Wilayah Persekutuan)



Prakata

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Salam Sejahtera dan Salam Malaysia MADANI,

Segala puji kepada Allah SWT, syukur alhamdulillah, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) telah berjaya menyediakan Draf Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 (PTKL2040) yang merupakan teras kawalan perancangan masa depan untuk pembangunan Kuala Lumpur. Draf PTKL2040 adalah selaras dengan 17 Matlamat Pembangunan Mampan (SDGs) dan Agenda Perbandaran Baharu (NUA) agar memastikan Kuala Lumpur berkembang dinamik serta memenuhi keperluan hari ini dan masa hadapan. Penyediaan Draf PTKL2040 ini juga turut mengambil kira dasar semasa kerajaan iaitu Dasar Malaysia MADANI dengan menerapkan kesemua teras Malaysia MADANI dalam inisiatif perancangannya.

Draf PTKL2040 merupakan rangka tindakan yang komprehensif meliputi semua aspek perubahan semasa serta masa hadapan. Seperti perubahan iklim, perkembangan ekonomi, perubahan demografi, gaya hidup, keperluan infrastruktur serta pengurusan dan pembangunan bandar secara mampan.

Menerusi pelan ini, pelbagai strategi perancangan, cadangan pelaksanaan dan inisiatif pelaksanaan digariskan bagi membentuk kerangka yang fleksibel dan teratur selaras dengan permintaan pasaran yang semakin berubah dan keperluan penduduk yang perlu diimbangi dengan perubahan demografi penduduk Kuala Lumpur pada masa hadapan. Maka, Draf PTKL2040 seharusnya menjadi asas rujukan utama kepada semua khususnya pihak berkepentingan dan agensi berkaitan dalam perancangan pembangunan Kuala Lumpur.



Kesan pandemik yang melanda seluruh dunia menghasilkan perspektif dan pendekatan amalan norma baharu. Justeru itu, Draf PTKL2040 turut menetapkan hala tuju bandar raya ini supaya lebih liberal dalam mengurus tadbir Kuala Lumpur serta menangani isu strategik dikenal pasti dan ditangani secara efektif.

Cadangan pelaksanaan Draf PTKL2040 juga memberi penekanan kepada mematuhi unjuran dan sasaran masa hadapan serta mengambil kira maklum balas dan kaji selidik yang telah dijalankan sepanjang tempoh penyediaan pelan tempatan ini.

Maklum balas, perkongsian dan pandangan yang telah diterima sepanjang tempoh penyediaan Draf PTKL2040 terbukti mencerminkan aspirasi DBKL dalam mewujudkan **Bandar untuk Semua**. Usaha komprehensif ini adalah berdasarkan visi pembangunan yang holistik dengan tadbir urus yang cekap agar pembangunan Kuala Lumpur didorong oleh penglibatan aktif warga kota. Pelaksanaan Draf PTKL2040 dilihat sebagai langkah pembangunan yang menyeluruh dan seimbang serta mampu menggalakkan peluang pelaburan, pekerjaan serta menjadi destinasi terpilih pada masa akan datang.

Sebagai penghias bicara akhir, saya ingin mengucapkan tahniah kepada warga kerja DBKL, agensi kerajaan, badan swasta, NGO dan seluruh penduduk Kuala Lumpur yang telah membantu dalam usaha menjayakan penyediaan Draf PTKL2040. Semoga DBKL dengan kerjasama semua pihak terus komited dalam memperkasakan strategi pembangunan di Kuala Lumpur bagi mempertkuuhkan kepercayaan dalam melaksanakan tanggungjawab yang di amanahkan ke arah merealisasikan Kuala Lumpur, **Bandar untuk Semua**.

Sekian, terima kasih.

DATUK SR HJ. KAMARULZAMAN BIN MAT SALLEH
Datuk Bandar Kuala Lumpur

ISI KANDUNGAN



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA SURAT

1.0	PENGENALAN	B1-1
1-1	HUBUNGAN PELAN STRUKTUR KUALA LUMPUR 2040 (PSKL2040) DAN DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040 (PTKL2040)	B1-1
1-2	PEMAKAIAN DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040 (PTKL2040)	B1-1
1-3	PERUBAHAN, PEMANSUHAN DAN PENGGANTIAN	B1-2
1-3.1	Perubahan Zon Guna Tanah	B1-2
1-3.2	Perubahan Intensiti	B1-3
1-4	KELAS KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN 2024 (CULB2024)	B1-3
1-5	KANDUNGAN DRAF PTKL2040 JILID 1	B1-4
1-6	PELAN KAWALAN PEMBANGUNAN KUALA LUMPUR 2024 (KLDPC2024)	B1-5
1-7	KOMPONEN PELAN KAWALAN PEMBANGUNAN KUALA LUMPUR 2024 (KLDPC2024)	B1-6
2.0	ZON GUNA TANAH	B1-7
2-1	GUNA TANAH MAMPAK UNTUK KUALA LUMPUR	B1-8
2-2	ZON GUNA TANAH DAN KEBENARAN PERANCANGAN	B1-8
2-3	PETA ZON GUNA TANAH	B1-9
2-4	PRINSIP PENENTUAN ZON GUNA TANAH DRAF PTKL2040	B1-11
2-5	HUBUNGKAIT DENGAN JILID 1: BAHAGIAN 3, KELAS KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN 2024 (CULB2024)	B1-11
2-6	TAFSIRAN ZON GUNA TANAH KLDPC2024	B1-12
2-7	PENETAPAN PELAKSANAAN KHAS BAGI ZON GUNA TANAH PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MX)	B1-15
2-7.1	Pelaksanaan Khas bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX)	B1-15
3.0	INTENSITI PEMBANGUNAN	B1-19
3-1	PRINSIP PENENTUAN INTENSITI PEMBANGUNAN KLDPC2024	B1-20
3-2	KAWALAN NISBAH PLOT	B1-21
3-2.1	Definisi Nisbah Plot	B1-21
3-2.2	Penggunaan Nisbah Plot	B1-21
3-2.3	Penetapan Nisbah Plot	B1-21
3-3	KAWALAN KETINGGIAN	B1-25
3-3.1	Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan	B1-25
3-3.2	Kawalan Ketinggian Kediaman	B1-26
3-3.3	Penentuan Saiz Isi Rumah	B1-27
3-3.4	Unit Kediaman Bersaiz Besar	B1-27

4.0	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN	B1-31
4-1	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR	B1-32
4-1.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-32
4-1.2	Aspek Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-32
4-2	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KORIDOR TEPIAN SUNGAI, TASIK DAN KOLAM	B1-39
4-2.1	Definisi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-39
4-2.2	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-39
4-2.3	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-40
4-2.4	Aspek Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-40
4-3	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWASAN DAN BANGUNAN WARISAN	B1-45
4-3.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan	B1-45
4-3.2	Komponen Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan	B1-45
4-3.3	Kawalan Perancangan Zon Warisan	B1-63
4-3.4	Panduan Reka Bentuk Karakter Kawasan Warisan	B1-65
4-4	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI ZON KETINGGIAN SEKITAR ISTANA NEGARA	B1-72
4-4.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara	B1-72
4-4.2	Aspek Kawalan Perancangan bagi Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara	B1-72
4-5	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI GARISAN VISUAL KE ARAH MERCU TANDA	B1-75
4-5.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda	B1-75
4-5.2	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda	B1-75
4-5.3	Aspek Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda	B1-80
4-5.4	Panduan Kawalan Lapisan Kawalan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda	B1-80
4-6	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWASAN LAPANG AWAM DALAM SKIM PERSENDIRIAN (OS4)	B1-81
4-6.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-81
4-6.2	Aspek Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-81
4-6.3	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-82

4-7	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI RUMAH MAMPU MILIK (RMM)	B1-84
4-7.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-84
4-7.2	Aspek Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-84
4-7.3	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-84
4-7.4	Panduan Kawalan Perancangan bagi Perumahan Mampu Milik (RMM)	B1-84
5.0	INSENTIF NISBAH PLOT	B1-85
5-1	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI ZON PERANCANGAN TRANSIT (TPZ)	B1-87
5-1.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-89
5-1.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-93
5-1.3	Pengiraan Penentuan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-95
5-1.4	Panduan Perancangan bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-96
5-2	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI KAWASAN CANTUMAN LOT	B1-97
5-2.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-97
5-2.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-97
5-2.3	Pengiraan Penentuan Kelayakan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-98
5-2.4	Panduan Perancangan bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-106
5-3	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA	B1-107
5-3.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula	B1-107
5-3.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula	B1-108
5-3.3	Panduan Perancangan bagi Kawasan Pembangunan Semula	B1-110
5-4	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI PEMBANGUNAN DENGAN KOMPONEN RUMAH MAMPU MILIK (RMM)	B1-116
5-4.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-116
5-4.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-116
5-4.3	Panduan Perancangan bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-117

SENARAI RAJAH



Rajah 1.1.1:	Dokumen Jilid 1: Mengurus Perancangan Bandar	B1-1
Rajah 1.3.1:	Contoh Perubahan Zon Guna Tanah yang Memerlukan Perubahan KLDCP2024	B1-2
Rajah 1.3.2:	Contoh Perancangan Semula Kawasan yang Tidak Melibatkan Perubahan Zon Guna Tanah	B1-3
Rajah 1.4.1:	Perubahan dalam Kelas Kegunaan dalam Sesuatu Zon	B1-3
Rajah 1.6.1:	CDP 1039 - Kawasan Perdagangan Pusat	B1-5
Rajah 1.6.2:	CDP 1040 - Zon Kepadatan	B1-5
Rajah 1.6.3:	CDP 1041 - Zon Guna Tanah	B1-5
Rajah 2.3.1:	Peta Zon Guna Tanah Draf PTKL2040	B1-10
Rajah 2.5.1:	Bahagian Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024)	B1-11
Rajah 3.2.1:	Pengiraan GFA Bagi Bangunan Perdagangan dan Kediaman	B1-23
Rajah 3.2.2:	Contoh Pecah Sempadan Lot 3839	B1-24
Rajah 3.3.1:	Peta Intensiti Draf PTKL2040	B1-29
Rajah 3.3.2:	Peta Kawalan Ketinggian Kediaman dan Teres Perdagangan Draf PTKL2040	B1-30
Rajah 4.1.1:	Pelan Lokasi Kawalan Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-34
Rajah 4.1.2:	Penetapan Jumlah Luas Lantai Susun Atur yang Dibenarkan bagi Lot 31118	B1-35
Rajah 4.2.1:	Zon Koridor Tepian Sungai	B1-41
Rajah 4.2.2:	Zon Koridor Tepian Tasik dan Kolam	B1-41
Rajah 4.2.3:	Pelan Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai	B1-44
Rajah 4.3.1:	Pelan Zon Warisan Kuala Lumpur	B1-47
Rajah 4.3.2:	Pelan Zon Warisan Primer – Bangunan Parlimen, Carcosa Seri Negara dan Taman Botani Perdana	B1-48
Rajah 4.3.3:	Pelan Zon Warisan Primer – Dataran Merdeka, Stesen Keretapi Kuala Lumpur, Masjid Negara dan Stadium Merdeka	B1-49
Rajah 4.3.4:	Pelan Zon Warisan Sekunder – Jalan Petaling dan Bukit Nanas	B1-50
Rajah 4.3.5:	Pelan Zon Warisan Sekunder – Pekan Sungai Besi	B1-51
Rajah 4.3.6:	Pelan Zon Karakter Khas – Jalan Raja Laut dan Jalan Sultan Azlan Shah	B1-52
Rajah 4.3.7:	Pelan Zon Karakter Khas – Jalan Tunku Abdul Rahman, Jalan Doraisamy dan Jalan Dang Wangi	B1-53
Rajah 4.3.8:	Pelan Zon Karakter Khas – Kawasan Brickfields	B1-54
Rajah 4.3.9:	Pelan Zon Karakter Khas – Jalan Pudu	B1-55
Rajah 4.3.10:	Pelan Tapak Warisan – Stadium Nasional Bukit Jalil	B1-62
Rajah 4.4.1:	Pelan Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara	B1-73
Rajah 4.6.1:	Pelan Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-83
Rajah 5.1.1:	Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-87
Rajah 5.1.2:	Pelan Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-92
Rajah 5.2.1:	Pelan Taburan Tapak Insentif Cantuman Lot	B1-100

SENARAI JADUAL



Jadual 1.5.1:	Kandungan Dokumen Draf PTKL2040 Jilid 1	B1-4
Jadual 2.1.1:	Perkara-perkara yang Diambil Kira dalam Penentuan Zon Guna Tanah	B1-7
Jadual 2.3.1:	Klasifikasi Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur	B1-9
Jadual 2.6.1:	Klasifikasi dan Tafsiran Jenis Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur	B1-12
Jadual 2.6.2:	Lapisan Kawalan Perancangan, Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-14
Jadual 2.7.1:	Kawalan Aktiviti Perdagangan di Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) bagi Lot Bersaiz Kurang daripada 20,000 Kaki Perseggi	B1-15
Jadual 3.1.1:	Penetapan Intensiti Guna Tanah Perdagangan di Lokasi Khusus	B1-20
Jadual 3.2.1:	Kawalan Nisbah Plot Mengikut Zon Guna Tanah	B1-22
Jadual 3.3.1:	Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan	B1-25
Jadual 3.3.2:	Kawalan Ketinggian Kediaman	B1-26
Jadual 3.3.3:	Kawalan Saiz Unit Mendiami dan Saiz Isi Rumah	B1-27
Jadual 4.1.1:	Senarai Tapak Kawalan Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-33
Jadual 4.1.2:	Contoh Pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-35
Jadual 4.1.3:	Contoh Pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Diluluskan	B1-36
Jadual 4.1.4:	Contoh Pengiraan Pindaan Nisbah Plot Pelan Susun Atur yang Telah Diluluskan	B1-37
Jadual 4.1.5:	Contoh Perbandingan Pengiraan Pelan Susun Atur Lulus dan Pelan Pindaan Nisbah Plot Susun Atur	B1-38
Jadual 4.2.1:	Senarai Sungai dalam Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai	B1-40
Jadual 4.2.2:	Jenis Bentuk Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai	B1-42
Jadual 4.2.3:	Jenis Bentuk Kawalan Perancangan Koridor Tepian Tasik dan Kolam	B1-43
Jadual 4.3.1:	Komponen Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan	B1-45
Jadual 4.3.2:	Kategori Zon Warisan	B1-46
Jadual 4.3.3:	Bangunan Warisan Kategori 1 di Kuala Lumpur, 2022	B1-56
Jadual 4.3.4:	Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 1	B1-57
Jadual 4.3.5:	Bangunan Warisan Kategori 2 di Kuala Lumpur, 2022	B1-60
Jadual 4.3.6:	Tapak Warisan di Kuala Lumpur, 2022	B1-61
Jadual 4.3.7:	Komponen Kawalan Perancangan Zon Warisan	B1-63
Jadual 4.3.8:	Komponen Utama Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan	B1-66
Jadual 4.3.9:	Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan	B1-67

Jadual 4.5.1:	Lokasi Titik Pandangan ke Arah Mercu Tanda	B1-75
Jadual 4.5.2:	Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka	B1-76
Jadual 4.5.3:	Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka	B1-77
Jadual 4.5.4:	Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir	B1-78
Jadual 4.5.5:	Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir	B1-79
Jadual 5.1.1:	Matriks Pemakaian Insentif Nisbah Plot	B1-86
Jadual 5.1.2:	Senarai Stesen Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-88
Jadual 5.1.3:	Kriteria dan Senarai Zon Perancangan Transit (TPZ) serta Zon Pengaruh Transit (TIZ) Mengikut Kategori	B1-89
Jadual 5.1.4:	Pemberian Tambahan Nisbah Plot Mengikut Kadar Peratusan	B1-94
Jadual 5.2.1:	Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot	B1-101
Jadual 5.3.1:	Kriteria Pembangunan Semula	B1-108
Jadual 5.3.2:	Kategori Penetapan Insentif Pembangunan Semula	B1-109
Jadual 5.3.3:	Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula	B1-111





1.0

PENGENALAN





1.0 PENGENALAN

DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

Suatu pelan tempatan bagi Kuala Lumpur yang dinamakan Draf Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 (PTKL2040) telah disediakan mengikut peruntukan Seksyen 13, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267). Pelan ini menggantikan Pelan Bandar Raya Kuala Lumpur 2020 (PBRKL 2020).

Draf PTKL2040 disediakan dalam dua (2) jilid:

1. JILID 1: Mengurus Perancangan Bandar

Dokumen ini memberi tumpuan kepada pengurusan perancangan bandar yang meliputi panduan kawalan perancangan, peta zon guna tanah dan intensiti pembangunan serta kelas kegunaan tanah dan bangunan; dan

2. JILID 2: Menggalakkan Pembangunan Bandar

Dokumen ini bertujuan memberi tumpuan kepada penterjemahan PSKL2040 melalui strategi perancangan, cadangan pelaksanaan dan inisiatif perancangan serta menjadi asas kepada perincian kawalan perancangan dalam Jilid 1.

1-1

HUBUNGAN PELAN STRUKTUR KUALA LUMPUR 2040 (PSKL2040) DAN DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040 (PTKL2040)

Draf PTKL2040 disediakan untuk menterjemah matlamat dan hala tuju strategik PSKL2040 dalam bentuk perancangan fizikal yang lebih terperinci ke arah mencapai visi Kuala Lumpur Bandar untuk Semua.

Penterjemahan Draf PTKL2040 dilaksana berdasarkan strategi perancangan dan cadangan pelaksanaan melalui pengurusan pertumbuhan dan kegunaan tanah mampan. Ia seterusnya diterjemah dalam bentuk peta zon guna tanah dan intensiti pembangunan serta pernyataan bagi memandu perancangan Kuala Lumpur pada masa hadapan.

1-2

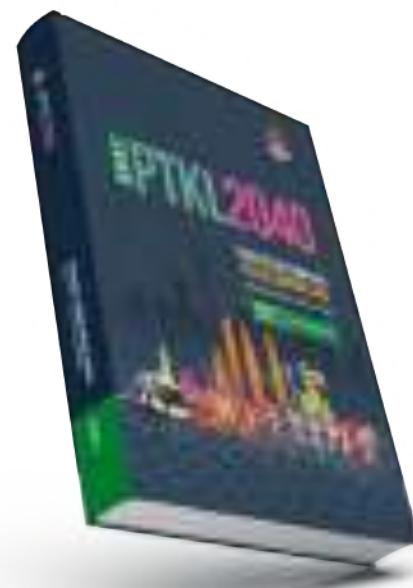
PEMAKAIAN DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040 (PTKL2040)

Draf PTKL2040 apabila diwartakan kelak adalah terpakai untuk tempoh 20 tahun akan datang atau sehingga pelan penggantian baharu disediakan dan diterima pakai.

Pelan ini diguna pakai bagi seluruh kawasan dalam Kuala Lumpur yang berada di bawah bidang kuasa Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Pelan ini turut memberi fokus kepada kawasan yang dilindungi seperti hutan dan tanah bukit, zon dan bangunan warisan serta tanah milik kerajaan dan persendirian dalam Kuala Lumpur.

Rajah 1.1.1:

Dokumen Jilid 1: Mengurus Perancangan Bandar



1 - 3

PERUBAHAN, PEMANSUHAN DAN PENGGANTIAN

Datuk Bandar Kuala Lumpur boleh pada bila-bila masa mengubah, menambah, menyemak, memansuh atau menggantikan keseluruhan atau sebahagian pelan tempatan ini selaras dengan Seksyen 17, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267).

1-3.1 Perubahan Zon Guna Tanah

Semua plot tanah di Kuala Lumpur telah ditetapkan dengan zon guna tanah, oleh itu, kegunaan dan aktiviti yang dibenarkan mestilah mematuhi kelas kegunaan seperti yang dinyatakan dalam Jilid 1: Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024).

Perubahan zon guna tanah selain dari zon yang ditetapkan melalui proses permohonan kebenaran perancangan adalah tidak dibenarkan. Perubahan zon guna tanah hanya dibenarkan melalui proses mengikut peruntukan Seksyen 17, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267) yang menyatakan Datuk Bandar boleh mengubah, menambah, menyemak, memansuh atau menggantikan terhadap PTKL2040.

Namun, sekiranya sebarang permohonan untuk kebenaran perancangan yang tidak selaras dengan zon guna tanah, kebenaran perancangan masih boleh diberikan mengikut budi bicara itu dilaksanakan mengikut peruntukan Seksyen 22 Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267) atau mana-mana peruntukan akta yang menggantikannya atau tertakluk kepada sebarang penetapan yang ditetapkan kerajaan.

Perubahan zon guna tanah perlu dibuat apabila pembangunan yang dicadangkan tidak selaras dengan zon guna tanah yang ditetapkan dalam Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2024 (KLDCP2024) seperti di Rajah 1.3.1. Walau bagaimanapun, kegunaan tanah dan bangunan yang dibenarkan atau dibenarkan dengan syarat dalam Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024) adalah tidak perlu melalui proses perubahan.

Selain itu, perancangan semula sesuatu kawasan yang dikhaskan untuk infrastruktur, utiliti, pengangkutan, kemudahan masyarakat atau kawasan lapang adalah tidak melibatkan proses perubahan zon guna tanah tertakluk kepada keluasan kawasan tersebut tidak melebihi 30 peratus kawasan yang dibangunkan seperti di Rajah 1.3.2. Ia adalah untuk memastikan perancangan tersebut mengekalkan penggunaan asal/asas dan mengambil kira keperluan semasa serta masa hadapan bagi sesuatu kawasan. Guna tanah yang dinyatakan juga adalah guna tanah sokongan dan bukannya guna tanah utama bagi sesuatu kawasan.

Pembangunan lain yang turut tidak melibatkan proses perubahan adalah terdiri daripada dua (2) zon guna tanah dan keadaan tertentu bagi pengecualian tersebut adalah seperti berikut:

1. Zon Guna Tanah Institusi (INT):

- Membenarkan pembangunan berbentuk mendiami selaras dengan apa-apa keperluan oleh pihak kerajaan serta tertakluk kepada kesesuaian perancangan termasuk manfaat sosioekonomi; dan

2. Zon Guna Tanah Kawasan Lapang Swasta (OS3)

- Pembangunan bagi tujuan manfaat sosioekonomi (perdagangan atau komponen mendiami) bagi sebahagian daripada tapak adalah tertakluk kepada kesesuaian melibatkan aspek saiz tapak, lokasi, persekitaran dan daya tampung sesuatu kawasan tanpa menjelaskan perancangan atas tapak.

Rajah 1.3.1:

Contoh Perubahan Zon Guna Tanah yang Memerlukan Perubahan KLDCP2024

Zon Asal yang
Ditetapkan
(KLDCP2024)



Zon Baharu yang
Dipohon

Contoh 1

Kediaman 1 (R1)



Kediaman 2 (R2)

Contoh 2

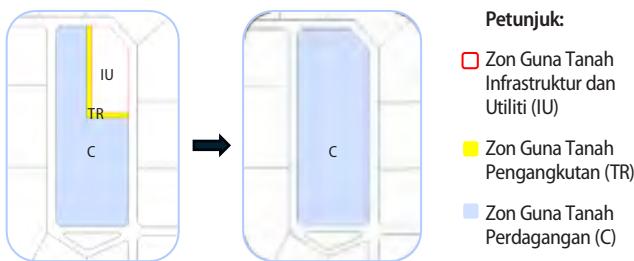
Industri (IP)



Perdagangan Utama
(MC)

Rajah 1.3.2:

Contoh Perancangan Semula Kawasan yang Tidak Melibatkan Perubahan Zon Guna Tanah



Perubahan Zon Guna Tanah Infrastruktur dan Utiliti (IU) dan Zon Guna Tanah Pengangkutan (TR) yang tidak melebihi 30 peratus kawasan kepada Zon Guna Tanah Pembangunan Perdagangan (C) dalam plot yang sama.

INFO RINGKAS**SENARIO PERUBAHAN ZON GUNA TANAH**

- 1** Perubahan bagi tujuan membolehkan pembangunan seperti akses masuk ke tapak yang melibatkan cantuman lot dengan rizab jalan atau jalan sedia ada dalam perancangan susun atur. Infrastruktur yang berkaitan dengan perancangan semula susun atur termasuk infrastruktur dan utiliti, jaluran hijau dan kawasan hijau yang tidak terikat kepada kegunaan awam. Sebagai contoh perubahan Zon Guna Tanah Kawasan Lapang Awam 2 (OS2) kepada Pengangkutan (TR) bagi tujuan akses ke pembangunan baharu.
- 2** Pembangunan Rumah Mampu Milik (RMM) dalam Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) adalah digalakkan disebabkan oleh pemberian insentif RMM. Walau bagaimanapun, pembangunan ini tidak memerlukan perubahan Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) kepada Zon Guna Tanah 4 (R4).

1-3.2 Perubahan Intensiti

Draf PTKL2040 telah mengenal pasti perkara yang tidak perlu melalui proses perubahan terhadap pelan tempatan seperti berikut:

1. Intensiti pembangunan yang lebih rendah berbanding ketetapan dalam Draf PTKL2040 dalam guna tanah utama yang sama; dan
2. Pembangunan yang menambah intensiti disebabkan oleh pemberian insentif selaras dengan garis panduan atau dasar semasa yang ditetapkan oleh kerajaan.

1-4

KELAS KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN 2024 (CULB2024)

Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024) membenarkan lebih daripada satu (1) kelas kegunaan dalam setiap zon guna tanah.

Namun, permohonan kebenaran perancangan untuk mengubah kelas kegunaan perlu dibuat bagi menukar guna daripada satu kelas ke kelas yang lain dalam zon guna tanah yang sama seperti di Rajah 1.4.1. Datuk Bandar boleh menetapkan bentuk-bentuk perubahan kelas yang tidak memerlukan kelulusan permohonan kebenaran perancangan dengan mengambil kira keperluan perancangan atau perubahan yang tidak melibatkan perubahan secara matan. Walau bagaimanapun, terdapat dua (2) senario yang memerlukan permohonan kebenaran perancangan iaitu:

1. Intensifikasi kegunaan. Sekiranya aktiviti melibatkan penambahan intensiti bagi kegunaan, maka ia memerlukan permohonan kebenaran perancangan;
2. Sensitiviti yang melibatkan aktiviti berkaitan dengan hiburan, kaum, keagamaan, isu sosial, keselamatan dan lain-lain.

Contoh perubahan CULB2024 adalah seperti berikut:

1. Contoh 1: Kelas Kegunaan Utama yang sama
 - a. Penukaran kegunaan Kelas A3 – Pejabat kepada Kelas A4 – Institusi Kewangan iaitu bank dalam kelas kegunaan utama tidak memerlukan permohonan kebenaran perancangan; dan
 - b. Penukaran kegunaan Kelas A1 – Jualan Runcit Am kepada Kelas A5 – Makanan dan Minuman hendaklah tertakluk kepada Undang-undang Kecil Perlesenan, kegunaan restoran masih memerlukan permohonan kebenaran perancangan.
2. Contoh 2: Kelas Kegunaan Utama yang berlainan
 - a. Penukaran Kelas A3 – Pejabat kepada Kelas B3 – Kuarters Pekerja atau Kuarters Pekerja Berpusat (*Centralised Labour Quarters*) memerlukan permohonan kebenaran perancangan.

Selain itu, CULB2024 perlu melalui proses perubahan sekiranya terdapat pertambahan kelas kegunaan baharu yang tidak boleh diselaraskan dalam mana-mana kelas kegunaan tanah sedia ada. Walau bagaimanapun, bagi penambahan jenis aktiviti dalam kelas yang sama ia tidak akan melibatkan proses perubahan.

**Rajah 1.4.1:
Perubahan dalam Kelas Kegunaan dalam Sesuatu Zon**

Kelas B1:
Unit Kediaman

(Kemuka
Permohonan Kebenaran
Perancangan)

Kelas A11:
Pejabat Kecil Pejabat
Rumah (PKPR)

KANDUNGAN DRAF PTKL2040 JILID 1

Dokumen ini memberi tumpuan kepada mengurus perancangan bandar yang mengandungi tiga (3) bahagian utama yang diperincikan seperti berikut:

Jadual 1.5.1: Kandungan Dokumen Draf PTKL2040 Jilid 1

Dokumen	Kandungan
	<p>Bahagian 1, Kawalan Pembangunan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bab 1 menerangkan kandungan dan pemakaian Jilid 1; 2. Bab 2 menerangkan Peta Zon Guna Tanah yang mengandungi prinsip penentuan zon guna tanah, klasifikasi, tafsiran, jenis zon guna tanah dan penetapan pelaksanaan khas bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX); 3. Bab 3 menerangkan prinsip penentuan dan penetapan intensiti pembangunan iaitu nisbah plot dan kawalan ketinggian bangunan yang terpakai di semua kawasan di Kuala Lumpur; 4. Bab 4 menerangkan lapisan kawalan perancangan iaitu Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur, Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam, Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan, Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara, Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda, Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4) dan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM); dan 5. Bab 5 menerangkan insentif perancangan bagi pembangunan di kawasan Zon Perancangan Transit (TPZ), Cantuman Lot, Pembangunan Semula dan Rumah Mampu Milik (RMM).
	<p>Bahagian 2, Peta Zon Guna Tanah dan Intensiti (KLDCP2024)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bab 1 menerangkan pengenalan dan kaedah penggunaan Bahagian 2; dan 2. Bab 2 mengandungi zon guna tanah, intensiti pembangunan, lapisan kawalan perancangan dan kawasan penetapan insentif yang dikenali sebagai Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2024 (KLDCP2024).
	<p>Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bab 1 menerangkan pemakaian Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024); 2. Bab 2 mengandungi tafsiran Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024); 3. Bab 3 menerangkan pengelasan Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024); 4. Bab 4 mengandungi jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan Umum (CULB Umum); 5. Bab 5 mengandungi jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan Khas (CULB Khas); dan 6. Bab 6 merupakan perihalan Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024).

Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2024 dirujuk sebagai **KLDCP2024** dalam keseluruhan dokumen ini. Pelan ini menterjemahkan pelbagai matlamat, strategi perancangan dan cadangan pelaksanaan Draf PTKL2040 dalam aspek kawalan spatial dan pembangunan fizikal. Ia mengandungi peruntukan terperinci mengenai aspek pembangunan dan kegunaan tanah di Kuala Lumpur sebagai panduan perancangan pembangunan oleh pemilik harta tanah, pemaju, pelabur, agensi berkaitan dan masyarakat.

KLDCP2024 juga akan menyumbang kepada pertumbuhan dan karakter Kuala Lumpur melalui pelbagai peruntukan yang meliputi semua aspek yang berkaitan dengan pembangunan di Kuala Lumpur. Peruntukan tersebut termasuk langkah-langkah yang menyumbang ke arah kemampamanan persekitaran alam bina dan semula jadi, kesejahteraan pengangkutan, kemudahan sosial dan perumahan serta daya cipta inovatif infrastruktur dan utiliti dalam usaha untuk mencapai matlamat Kuala Lumpur untuk tempoh 20 tahun akan datang.

KLDCP2024 mengandungi beberapa tindakan perancangan yang digunakan untuk mengatur, mengawal dan mengurus pembangunan fizikal tanah melalui proses dan kaedah kawalan pembangunan. Sebarang pembangunan bagi memajukan mana-mana tanah perlu merujuk dan mematuhi ketetapan dan peruntukan yang dinyatakan secara terperinci dalam dokumen ini. Selain itu, permohonan kebenaran perancangan juga tertakluk kepada memenuhi keperluan-keperluan teknikal DBKL dan agensi-agensi yang berkaitan.

Berdasarkan KLDCP2024, permohonan kebenaran perancangan dalam konteks pelan pembangunan perlu mematuhi lima (5) perkara utama berikut:

1. Pematuhan kepada Zon Guna Tanah yang ditetapkan;
2. Pematuhan kepada Intensiti Pembangunan yang ditetapkan;
3. Pematuhan kepada keperluan Lapisan Kawalan Perancangan;
4. Pematuhan kepada Insentif Pembangunan yang ditetapkan sekiranya berkaitan; dan
5. Pematuhan kepada Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024).

Selain itu, permohonan kebenaran perancangan perlu juga mematuhi dasar dan garis panduan kawalan perancangan yang ditetapkan oleh Datuk Bandar dari semasa ke semasa.

Peta asas KLDCP2024 adalah berdasarkan aspek perancangan di mana penetapan sempadan lot sebenar adalah berdasarkan suratan hakmilik tanah.

Pelan ini menggantikan KLDCP 2015, PBRKL 2020 dan pelan-pelan yang digantikan oleh KLDCP 2015 iaitu Pelan Pembangunan Lengkap (CDP) Kuala Lumpur dan pelan susun atur yang diwartakan serta dasar-dasar teknikal DBKL yang lain dalam aspek kawalan perancangan. Ini termasuk:

1. CDP 1039 – Kawasan Perdagangan Pusat;
2. CDP 1040 – Zon Kepadatan;
3. CDP 1041 – Zon Guna Tanah;
4. Pelan Susun Atur yang diwartakan di bawah peruntukan Akta (Perancangan) Bandaraya Kuala Lumpur 1973 (Akta 107) (rujuk Lampiran 1 untuk senarai Pelan Susun Atur diwartakan); dan
5. Kaedah-kaedah (Perancangan) (Zon dan Kepadatan) Wilayah Persekutuan 1985.

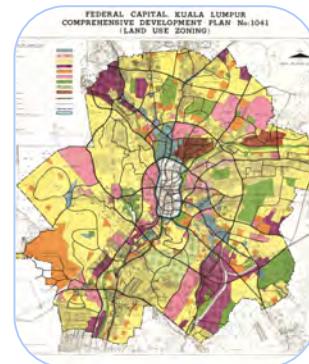
Walau bagaimanapun, dokumen 1 hingga 5 di atas termasuk kelulusan Perintah Pembangunan yang berkuatkuasa masih diguna pakai sebagai asas dalam menentukan caj pembangunan.



Rajah 1.6.1:
CDP 1039
- Kawasan Perdagangan Pusat



Rajah 1.6.2:
CDP 1040
- Zon Kepadatan



Rajah 1.6.3:
CDP 1041
- Zon Guna Tanah

1 - 7

KOMPONEN PELAN KAWALAN PEMBANGUNAN KUALA LUMPUR 2024 (KLDCP2024)

KLDCP2024 mengandungi empat (4) komponen yang terdiri daripada dua (2) peta, satu (1) Lapisan Kawalan Perancangan dan satu (1) kawasan penetapan insentif bagi mengawal kegunaan dan intensiti pembangunan keseluruhan kawasan Kuala Lumpur. Komponen tersebut adalah:

1. DCP1 - Peta Zon Guna Tanah

DCP1 - Peta Zon Guna Tanah merupakan kawalan terhadap kegunaan tanah dan bangunan yang terdapat dalam Peta Zon Guna Tanah (Rajah 2.1.1, Bab 2) yang menyediakan maklumat Klasifikasi Zon Guna Tanah yang ditetapkan untuk setiap plot tanah di Kuala Lumpur. Ini termasuk tanah dizonkan untuk kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, industri, institusi, perkuburan, infrastruktur dan utiliti, kawasan lapang, kemudahan masyarakat dan pengangkutan.

Peta Zon Guna Tanah perlu dibaca bersama CULB2024 untuk perincian keperluan dan syarat setiap permohonan kebenaran perancangan. CULB2024 menerangkan aktiviti yang dibenarkan, dibenarkan dengan syarat dan tidak dibenarkan bagi setiap plot tanah dan bangunan mengikut zon guna tanah yang ditetapkan.

2. DCP2 - Peta Intensiti

DCP2 - Peta Intensiti (Rajah 3.1.1, Bab 3) menyediakan panduan khusus mengenai intensiti pembangunan di sesuatu plot tanah. Intensiti yang ditetapkan adalah dalam dua (2) bentuk iaitu nisbah plot asas dan kawalan ketinggian bangunan.

Kawalan nisbah plot diguna pakai bagi zon guna tanah kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, industri dan institusi. Manakala kawalan ketinggian bangunan diguna pakai bagi kediaman berintensiti rendah, Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan teres perdagangan.

Penggunaan nisbah plot atau kawalan ketinggian bangunan ini bertujuan untuk:

1. Mengawal tahap pembangunan di sesuatu tapak;
2. Menggalakkan kesaksamaan dalam perancangan sesuatu tapak;
3. Membolehkan saiz unit yang pelbagai disediakan dengan fleksibiliti reka bentuk bagi memenuhi keperluan pasaran dan gaya hidup;
4. Mewujudkan pembangunan yang berdaya huni dan mampan; dan
5. Mewujudkan keseragaman tipologi dan latar langit dengan kawalan ketinggian bangunan.

3. Lapisan Kawalan Perancangan

Lapisan Kawalan Perancangan merupakan kawalan tambahan yang dikenakan selain daripada kawalan DCP1 - Peta Zon Guna Tanah dan DCP2 - Peta Intensiti. Lapisan ini penting untuk memastikan persekitaran alam bina berkualiti, perlindungan untuk alam sekitar dan pembangunan baharu yang sensitif terhadap bangunan warisan. Lapisan kawalan perancangan adalah berkaitan dengan tujuh (7) aspek seperti berikut:

1. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Merujuk kepada kawalan terhadap sesuatu kawasan yang telah diberikan kelulusan nisbah plot berdasarkan skim pembangunan.

2. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Merujuk kepada kawalan bagi semua pembangunan baharu dan pembangunan semula yang terletak bersempadan dengan sungai, tasik dan kolam yang telah dikenal pasti.

3. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan

Merujuk kepada tapak dan bangunan yang perlu mematuhi keperluan dan garis panduan yang ditetapkan bagi memelihara dan mengekalkan karakter khas dalam Zon Warisan Kuala Lumpur.

4. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara

Merujuk kepada garis panduan kawalan ketinggian bangunan bagi memelihara vista terbuka dari dan ke arah Istana Negara.

5. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda

Merujuk kepada kawalan tambahan terhadap ketinggian, orientasi dan reka bentuk bangunan baharu yang terletak dalam garis kawalan visual penglihatan ke mercu tanda Kuala Lumpur.

6. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)

Merujuk kepada kawasan lapang yang diserahkan kepada DBKL atau dinyatakan melalui syarat nyata dalam suratan hak milik tanah atau melalui perjanjian aku janji untuk kegunaan awam dan tidak hanya khusus kepada komuniti setempat.

7. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Merujuk kepada kawasan pembangunan semula atau baharu yang mempunyai komponen perumahan mampu milik yang telah diluluskan atau dipersetujui secara dasar.





2.0

ZON GUNA TANAH





2.0 ZON GUNA TANAH

DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

Draf PTKL2040 telah menentukan zon guna tanah bagi setiap plot tanah di Kuala Lumpur yang bertujuan untuk mengawal selia perancangan guna tanah, mengelakkan konflik guna tanah dan membenarkan pembangunan yang berterusan berlaku secara mampan.

Guna tanah Kuala Lumpur terdiri daripada sepuluh (10) klasifikasi guna tanah utama yang diperincikan kepada 25 zon guna tanah yang ditunjukkan di atas DCP1 - Peta Zon Guna Tanah. Perihalan dan perincian guna tanah ini diperjelas dalam Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024).

Penentuan zon guna tanah mengambil kira 12 perkara utama seperti Jadual 2.1.1.



Lokasi: Kuala Lumpur
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/firdausmahadi>

Kuala Lumpur yang pesat membangun dari pandangan udara.

INFO RINGKAS

ZON GUNA TANAH KUALA LUMPUR 2021



Jadual 2.1.1:

Perkara-perkara yang Diambil Kira dalam Penentuan Zon Guna Tanah

- 1 Zon Guna Tanah PBRKL 2020
- 2 Addendum PBRKL 2020
- 3 Perubahan 1, 2, 3 dan 4 PBRKL 2020
- 4 Kelulusan Pemberimilikan Tanah oleh Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan (JKTWP) atau Pengeluaran Hak Milik Tanah dan Syarat Nyata Tanah
- 5 Trend kelulusan pembangunan sekitar
- 6 Status terkini perancangan tanah-tanah kerajaan, tanah Datuk Bandar dan keputusan daripada Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan (JKTWP)
- 7 Perancangan semula kawasan kampung tradisi, kampung-kampung dan kawasan Rizab Melayu
- 8 Perancangan semula kawasan industri
- 9 Perancangan semula Zon Guna Tanah Kediaman Stabil (EH)
- 10 Pengesahan tapak kemudahan masyarakat, institusi, kawasan lapang, infrastruktur dan utiliti dalam Sesi Technical Working Group (TWG)
- 11 Perancangan pembangunan di sekitar infrastruktur baharu termasuk MRT3
- 12 Penyelarasian peta asas

2-1

GUNA TANAH MAMPAK UNTUK KUALA LUMPUR

Draf PTKL2040 memberi keutamaan kepada pengurusan penggunaan tanah yang mampan bagi memenuhi keperluan komuniti pada masa kini dan masa hadapan. KLDCP2024 mengandungi Peta Zon Guna Tanah yang menggambarkan prinsip-prinsip penggunaan tanah mampan iaitu:

1. Memperkuuh pembangunan pusat perdagangan dan pekerjaan sedia ada;
2. Memenuhi keperluan ekonomi baharu yang akan meningkatkan kedudukan Kuala Lumpur sebagai sebuah Bandar Raya Global;
3. Mengintegrasikan pembangunan guna tanah dengan rangkaian pengangkutan khususnya pengangkutan rel;
4. Memulihara Zon Pengurusan Kawasan Khas (PKK) dan risiko bencana;
5. Menggalakkan pembangunan *infill* dan pembangunan semula atau pemulihan semula tapak sedia ada (*brownfield*) supaya lebih ekonomik;
6. Melindungi bangunan kawasan dan tapak warisan;
7. Meningkatkan persekitaran fizikal di kawasan Rizab Melayu termasuk tanah *Malay Agricultural Settlement* (M.A.S) Kampong Bharu, kampung tradisi, kampung-kampung baru dan juga kawasan perumahan awam;
8. Menyediakan dan melindungi kawasan lapang serta ruang awam;
9. Menyediakan kemudahan masyarakat yang menggalakkan kesaksamaan dan keterangkuman sosial;
10. Mengintegrasikan infrastruktur hijau dan utiliti dengan pembangunan baharu;
11. Memelihara aset semula jadi termasuk badan air dan hutan simpan;
12. Mengurus kawasan kediaman stabil; dan
13. Menggalakkan pembangunan pelbagai jenis perumahan untuk memenuhi keperluan semua golongan masyarakat.

2-2

ZON GUNA TANAH DAN KEBENARAN PERANCANGAN

Semua pembangunan yang melibatkan permohonan kebenaran perancangan hendaklah merujuk kepada Seksyen 19 dan Seksyen 20 Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267).

Seksyen 19, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267) menyatakan bahawa tiada seorang pun boleh menjalankan apa-apa pembangunan melainkan menurut pelan pembangunan atau sesuatu kebenaran perancangan yang dibenarkan oleh Datuk Bandar.

Seksyen 20, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267) pula menyatakan bahawa kerja-kerja yang melibatkan penyelenggaraan, pembaikan atau perubahan lain dalam bangunan tanpa melibatkan pertukaran kegunaan tanah atau bangunan, rupa bentuk, ketinggian, luas lantai, perubahan yang menjadikan sistem perparitan dan kesihatan atau melanggar mana-mana peruntukan pelan pembangunan tidak memerlukan kebenaran perancangan.

Ini juga bermaksud bahawa tiada kebenaran perancangan akan diberikan sekiranya cadangan penggunaan tanah atau aktiviti tidak dibenarkan mengikut zon guna tanah seperti yang ditetapkan dalam DCP1 - Peta Zon Guna Tanah di Jilid 1: Bahagian 2, Peta Zon Guna Tanah dan Intensiti (KLDCP2024) dan Jilid 1: Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024) seperti yang ditetapkan dalam Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267).



Pembangunan di luar Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur.

2-3

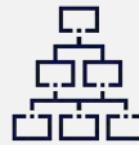
PETA ZON GUNA TANAH

DCP1 - Peta Zon Guna Tanah (Rajah 2.3.1) menunjukkan taburan 25 zon guna tanah yang ditetapkan dalam bentuk spatial bagi seluruh Kuala Lumpur. Ini bermakna bahawa plot tanah tersebut hanya boleh dibangunkan mengikut zon guna tanah yang telah ditetapkan. Walau bagaimanapun, hak tersebut hanya diberikan selepas permohonan dan kelulusan kebenaran perancangan diperolehi. Sebaliknya, kegunaan semasa plot tanah akan terpakai sehingga permohonan dibuat dan diluluskan atau sehingga suatu perintah dikeluarkan oleh Datuk Bandar Kuala Lumpur.

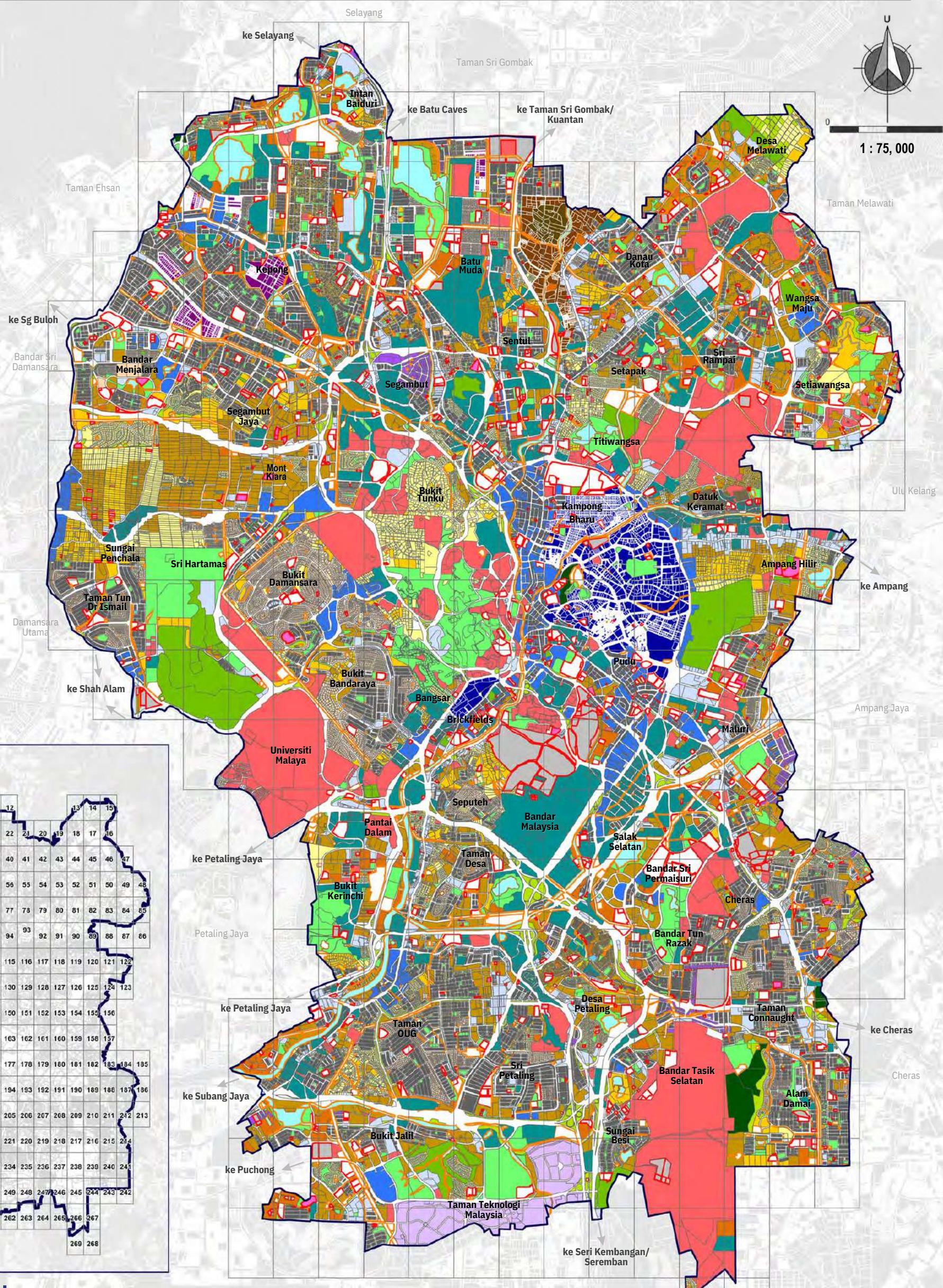
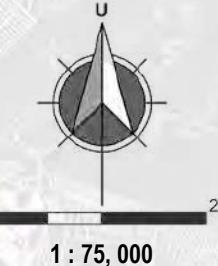
Zon guna tanah yang ditetapkan ini ditentukan oleh fungsi serta kegunaan utamanya. Secara umum, zon guna tanah ini dibahagikan kepada sepuluh (10) klasifikasi guna tanah utama seperti yang disenaraikan dalam Jadual 2.3.1. Manakala, Jadual 2.6.1 menjelaskanuraian terperinci mengenai 25 zon guna tanah tersebut.

Jadual 2.3.1: Klasifikasi Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur

Klasifikasi Guna Tanah Utama	Zon Guna Tanah	Singkatan
1. Perdagangan	1. Perdagangan Pusat Bandar Raya	CCC
	2. Perdagangan Utama	MC
	3. Perdagangan	C
	4. Perdagangan Tempatan	LC
2. Pembangunan Bercampur	5. Pembangunan Bercampur	MX
3. Industri	6. Industri	IP
	7. Industri Bercampur	MXI
	8. Taman Teknologi	TP
4. Kediaman	9. Kediaman 1	R1
	10. Kediaman 2	R2
	11. Kediaman 3	R3
	12. Kediaman 4	R4
	13. Perkampungan Tradisi 1	TV1
	14. Perkampungan Tradisi 2	TV2
	15. Kediaman Stabil	EH
5. Institusi	16. Institusi	INT
6. Kemudahan Masyarakat	17. Kemudahan Masyarakat Awam	PF1
	18. Kemudahan Masyarakat Swasta	PF2
7. Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat	19. Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat	CE
8. Kawasan Lapang	20. Kawasan Lapang Awam 1	OS1
	21. Kawasan Lapang Awam 2	OS2
	22. Kawasan Lapang Swasta	OS3
	23. Hutan Simpan	FR
9. Infrastruktur dan Utiliti	24. Infrastruktur dan Utiliti	IU
10. Pengangkutan	25. Pengangkutan	TR

INFO RINGKAS**GUNA TANAH DRAFT PTKL2040****10****KLASIFIKASI GUNA TANAH UTAMA****25****ZON GUNA TANAH**





2-4

PRINSIP PENENTUAN ZON GUNA TANAH DRAF PTKL2040

2-5

HUBUNGKAIT DENGAN JILID 1: BAHAGIAN 3, KELAS KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN 2024 (CULB2024)

Secara umumnya, prinsip penentuan zon guna tanah Draf PTKL2040 bertujuan untuk mengelakkan kekeliruan semasa proses pelaksanaan dan memastikan pengezonan yang dibuat mengambil kira aktiviti sebenar dan potensi tapak-tapak berkaitan. Prinsip-prinsip asas adalah seperti berikut:

1. Perancangan semula zon guna tanah mengambil kira faktor potensi pembangunan, peningkatan infrastruktur terutamanya berdasarkan rel, tekanan pembangunan dan hala tuju serta dasar baharu kerajaan;
2. Penyelarasian kesesuaian zon guna tanah berdasarkan Pusat Pertumbuhan Bandar yang ditetapkan iaitu Pusat Pertumbuhan Utama, Pusat Pertumbuhan Sokongan, Pusat Pertumbuhan Daerah dan Pusat Pertumbuhan Tempatan;
3. Penetapan konsep perancangan Kuala Lumpur untuk tempoh 20 tahun akan datang yang memfokus kepada tumpuan bandar padat di sekitar stesen transit. Ini ke arah pewujudan komuniti bekerja, tinggal dan berekreasi dalam lingkungan kebergantungan terhadap mobiliti aktif; dan
4. Penyesuaian semula zon guna tanah seperti Perdagangan Tempatan (LC), Kediaman Stabil (EH), Perkampungan Tradisi 1 (TV1), Perkampungan Tradisi 2 (TV2), Kediaman 4 (R4), Kemudahan Masyarakat Swasta (PF2) dan Kawasan Lapang Awam 2 (OS2) selaras dengan keperluan semasa dan masa hadapan.



Lokasi: Kampung Padang Balang

Taburan perumahan di Kampung Padang Balang dari pandangan udara.

Zon guna tanah ini disokong oleh satu dokumen kelas kegunaan yang menetapkan secara khusus kelas-kelas kegunaan tanah dan bangunan yang dibenarkan dengan kebenaran perancangan untuk setiap zon guna tanah.

CULB2024 mempunyai sembilan (9) kategori utama kelas kegunaan tanah dan bangunan dan 67 kelas kegunaan yang ditetapkan. CULB2024 terdiri daripada dua (2) bahagian utama iaitu Kelas Kegunaan Tanah Umum (CULB Umum) dan Kelas Kegunaan Tanah Khas (CULB Khas) seperti di Rajah 2.5.1.

Rajah 2.5.1:
Bahagian Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024
(CULB2024)



CULB Umum melibatkan 25 zon guna tanah dan CULB Khas dikategorikan kepada dua (2) iaitu:

1. CULB Khas Kawasan (CULB Khas Kawasan) melibatkan sembilan (9) kawasan; dan
2. CULB Khas Kampung (CULB Khas Kampung) melibatkan 25 kampung.

DCP1 - Peta Zon Guna Tanah dan CULB2024 ini hendaklah dibaca bersama dalam menentukan kegunaan tanah dan bangunan, aktiviti sampingan atau berkaitan yang mungkin dibenarkan untuk menyokong atau mengurus kegunaan utama.

CULB2024 merupakan sebahagian daripada kawalan pembangunan dan sentiasa perlu dirujuk semasa proses kelulusan perancangan. Peraturan CULB2024 ini diasaskan mengikut prinsip untuk menggalakkan kegunaan yang sesuai atau sebagai sokongan dalam zon yang sama bagi memastikan penggunaan tanah yang lebih cekap dan mampu dapat disediakan.

CULB2024 ini berkait dengan senarai kegunaan dan aktiviti yang dibenarkan bagi kegunaan utama dalam zon guna tanah. Kegunaan dan aktiviti ini ditakrifkan sebagai kelas-kelas aktiviti yang merupakan kegunaan dan aktiviti bersesuaian dan tidak bercanggah dengan tujuan dan matlamat zon guna tanah tersebut. Secara amnya, CULB2024 ini menggambarkan aktiviti yang bersesuaian antara satu sama lain dan memberi impak yang sama.

TAFSIRAN ZON GUNA TANAH KLDCP2024

Zon guna tanah, lapisan kawalan perancangan dan kawasan penetapan insentif ditunjukkan di atas Peta Zon Guna Tanah pada setiap plot tanah dalam Kuala Lumpur. Peta indeks disediakan dalam Jilid 1: Bahagian 2, Peta Zon Guna Tanah dan Intensiti (KLDCP2024) mengikut indeks untuk rujukan yang lebih terperinci. Klasifikasi dan tafsiran terperinci jenis zon guna tanah adalah seperti di Jadual 2.6.1 dan 2.6.2.

Jadual 2.6.1: Klasifikasi dan Tafsiran Jenis Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur

Zon Guna Tanah	Singkatan	Definisi
A. Perdagangan		
1. Perdagangan Pusat Bandar Raya	CCC	Merujuk kepada zon guna tanah perdagangan hierarki tertinggi yang berperanan sebagai pusat kewangan, perdagangan premier, perkhidmatan dan pekerjaan utama .
2. Perdagangan Utama	MC	Merujuk kepada zon guna tanah perdagangan yang berperanan sebagai pusat komersial utama yang menyokong Zon Guna Tanah Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC).
3. Perdagangan	C	Merujuk kepada kawasan perdagangan yang lazimnya terletak di jalan-jalan utama dan di pusat kejiranan utama .
4. Perdagangan Tempatan	LC	Merujuk kepada zon guna tanah perdagangan yang berfungsi sebagai pusat perkhidmatan tempatan di kawasan perumahan .
B. Pembangunan Bercampur		
5. Pembangunan Bercampur	MX	Merujuk kepada zon guna tanah bercampur yang membenarkan komponen perdagangan bagi menyokong kegunaan asas mendiami dalam sesuatu pembangunan. Komponen mendiami termasuk unit kediaman, kuarters dan pangaspuri perkhidmatan hendaklah tidak kurang daripada 60 peratus daripada jumlah keluasan ruang lantai keseluruhan.
C. Industri		
6. Industri	IP	Merujuk kepada zon guna tanah untuk aktiviti pembuatan, pengeluaran, perkhidmatan, penyelidikan dan aktiviti-aktiviti berkaitan . Aktiviti perdagangan yang menyokong aktiviti industri utama seperti pejabat dan ruang promosi yang tidak melebihi 20 peratus daripada jumlah keluasan ruang lantai adalah dibenarkan .
7. Industri Bercampur	MXI	Merujuk kepada zon guna tanah industri yang membenarkan aktiviti perdagangan di mana aktiviti perdagangan tidak melebihi 50 peratus daripada jumlah keluasan ruang lantai. Aktiviti kediaman kecuali kuarters dan asrama serta aktiviti perdagangan bercirikan kediaman khususnya pangaspuri perkhidmatan, PKPR dan hotel adalah tidak dibenarkan .
8. Taman Teknologi	TP	Merujuk kepada zon guna tanah untuk tujuan industri berteknologi tinggi, berdasarkan penyelidikan dan pembangunan (R&D) serta aktiviti sokongan yang dikawal selia oleh agensi yang dipertanggungjawabkan oleh kerajaan. Aktiviti perdagangan dan mendiami dalam Zon Guna Tanah Taman Teknologi hendaklah tidak melebihi 10 peratus daripada jumlah keluasan ruang lantai adalah dibenarkan .
D. Kediaman		
9. Kediaman 1	R1	Merujuk kepada zon kediaman berintensiti rendah, lazimnya terdiri daripada kediaman bertanah (landed) bercirikan pemilikan tunggal iaitu rumah sesebuah, berkembar dan teres yang tidak melebihi ketinggian 3 tingkat termasuk strata bertanah dengan ketinggian 4 aras berdasarkan garis panduan yang ditetapkan. Tipologi asal lot kediaman perlu selaras dengan pembangunan bersebelahan. Sebarang perubahan tipologi lot kediaman boleh dipertimbangkan sekiranya bersesuaian dengan perancangan pembangunan sekitar dan tidak memberi kesan kepada keupayaan infrastruktur dan kemudahan masyarakat.

Jadual 2.6.1: Klasifikasi dan Tafsiran Jenis Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur (sambungan)

Zon Guna Tanah	Singkatan	Definisi
D. Kediaman		
10. Kediaman 2	R2	Merujuk kepada zon kediaman berintensiti sederhana , lazimnya terdiri daripada kediaman berbilang tingkat, strata bertingkat dan rumah bandar dengan nisbah plot aras sehingga 1:2.5 .
11. Kediaman 3	R3	Merujuk kepada zon kediaman berintensiti tinggi , lazimnya terdiri daripada kediaman berbilang tingkat dengan nisbah plot aras sehingga 1:4.0 .
12. Kediaman 4	R4	Merujuk kepada zon guna tanah kediaman khusus bagi perumahan mampu milik termasuk perumahan awam . Secara umumnya nisbah plot aras R4 adalah sehingga 1:6.0 dengan tipologi kediaman berbilang tingkat.
13. Perkampungan Tradisi 1	TV1	Merujuk kepada zon guna tanah di sebahagian kawasan Kampung Padang Balang sahaja di mana ciri-ciri dan persekitaran kampung akan dilindungi seperti jenis rumah sesebuah atau berkembar dan tidak melebihi 3 tingkat serta terdapat kawalan reka bentuk bercirikan Tradisi Rumah Melayu .
14. Perkampungan Tradisi 2	TV2	Merujuk kepada zon guna tanah kediaman di kawasan perkampungan yang mempunyai pelbagai karakter kediaman bagi sebahagian kampung di Kawasan Rizab Melayu (KRM) Gombak sahaja iaitu sebahagian Kampung Padang Balang, sebahagian Kampung Sungai Mulia, Kampung Banda Dalam, sebahagian Kampung Sungai Merali, sebahagian Kampung Puah Asal dan sebahagian Kampung Chubadak Hulu.
15. Kediaman Stabil	EH	Merujuk kepada zon guna tanah kawasan kediaman terancang bertanah (landed), berintensiti rendah seperti rumah sesebuah, berkembar dan teres, berkualiti dan berkeadaan baik yang mempunyai kemudahan dan infrastruktur lengkap yang dijangka tidak akan mengalami perubahan tipologi yang mendadak dalam tempoh tahun perancangan pembangunan.
E. Institusi		
16. Institusi	INT	Merujuk kepada zon guna tanah yang ditetapkan untuk aktiviti kebudayaan dan sivik serta kemudahan kerajaan dan separa kerajaan seperti istana, muzium, galeri atau memorial, mahkamah, pusat kebudayaan, perpustakaan, universiti, kolej, maktab, pusat latihan, pusat penyelidikan, kem tentera, ibu pejabat agensi keselamatan, pusat jagaan dan pemulihian, pusat transit gelandangan dan lain-lain pejabat berkaitan kerajaan serta boleh membenarkan pembangunan berbentuk mendiami selaras dengan apa-apa keperluan oleh pihak kerajaan serta tertakluk kepada kesesuaian perancangan termasuk manfaat sosioekonomi. Aktiviti institusi ini lazimnya dimiliki atau diurus oleh kerajaan, badan berkanun atau badan bukan kerajaan .
F. Kemudahan Masyarakat		
17. Kemudahan Masyarakat Awam	PF1	Merujuk kepada zon guna tanah yang ditetapkan untuk kemudahan pendidikan, kesihatan, keselamatan dan kecemasan dan kesejahteraan untuk masyarakat awam atau komuniti tempatan serta aktiviti sokongan lain yang perlu bagi kemudahan tersebut. Kemudahan PF1 disediakan berasaskan kepada kawasan tampungan dan dimiliki oleh kerajaan atau badan berkanun serta boleh dikendalikan oleh pihak swasta.
18. Kemudahan Masyarakat Swasta	PF2	Merujuk kepada zon guna tanah yang ditetapkan secara umumnya untuk penyediaan kemudahan masyarakat dalam pelan susun atur skim pembangunan berkenaan dan kemudahan berkaitan pendidikan swasta. Kemudahan ini boleh dimiliki, dikendali dan diuruskan oleh entiti swasta.
G. Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat		
19. Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat	CE	Merujuk kepada zon guna tanah yang ditetapkan untuk pengurusan pengebumian jenazah Islam dan Bukan Islam . Kawasan perkuburan ini termasuklah Tanah Perkuburan Islam, Cina, Hindu, Kristian dan lain-lain.

Jadual 2.6.1: Klasifikasi dan Tafsiran Jenis Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur (sambungan)

Zon Guna Tanah	Singkatan	Definisi
H. Kawasan Lapang		
20. Kawasan Lapang Awam 1	OS1	<p>Merujuk kepada zon guna tanah kawasan lapang untuk aktiviti rekreasi seperti riadah, permainan, sukan atau aktiviti kebudayaan. OS1 termasuklah taman-taman rekreasi dan kawasan yang diserahkan oleh pembangunan swasta atau kerajaan untuk orang awam sebagai kawasan lapang yang diuruskan atau diselenggara oleh DBKL atau pihak yang berkaitan untuk kegunaan orang awam.</p> <p>Aktiviti atau struktur bangunan yang menyokong aktiviti kawasan lapang seperti pejabat pengurusan, makanan dan minuman serta kemudahan hendaklah tidak melebihi 30 peratus daripada jumlah kluasan kawasan lapang adalah dibenarkan tertakluk kepada kesesuaian dan kluasan tapak tanpa menjelaskan fungsi kawasan lapang tersebut.</p>
21. Kawasan Lapang Awam 2	OS2	Merujuk kepada zon guna tanah kawasan lapang untuk pelbagai tujuan seperti aktiviti rekreasi semula jadi, zon penampang, pulau atau bulatan lalu lintas (roundabout or traffic island) yang bersesuaian, kawasan hijau linear, kawasan lebihan pembangunan yang dijadikan kawasan hijau seperti kawasan cerun dan tanah-tanah kecil antara pembangunan termasuk yang diserahkan oleh pihak swasta. OS2 adalah diurus dan diselenggarakan oleh DBKL atau pihak yang berkaitan.
22. Kawasan Lapang Swasta	OS3	Merujuk kepada zon guna tanah kawasan lapang untuk aktiviti rekreasi seperti taman, taman pemainan, tapak rekreasi, gelanggang sukan, padang golf atau aktiviti kebudayaan milik persendirian atau diuruskan secara persendirian di mana orang awam mempunyai akses terhad kecuali dengan kebenaran untuk penggunaannya. Pembangunan bagi tujuan manfaat sosioekonomi (perdagangan atau komponen mendiami) bagi sebahagian daripada tapak adalah tertakluk kepada kesesuaian melibatkan aspek saiz tapak, lokasi, persekitaran dan daya tampung sesuatu kawasan tanpa menjelaskan fungsi asalnya kecuali tapak-tapak yang wujud atas keperluan perancangan.
23. Hutan Simpan	FR	Merujuk kepada zon guna tanah hutan simpan yang diwartakan dan kawasan berhutan yang diuruskan atau diselenggara oleh pihak berkuasa awam yang berkaitan. Aktiviti atau struktur yang dibina seperti gazebo, kiosk, kemudahan-kemudahan sokongan perlu direka bentuk dengan skala yang bersesuaian tanpa menjelaskan flora dan fauna.
I. Infrastruktur dan Utiliti		
24. Infrastruktur dan Utiliti	IU	Merujuk kepada zon guna tanah dan bangunan yang ditetapkan bagi penyediaan infrastruktur dan utiliti iaitu bekalan air, bekalan tenaga (elektrik, gas, sistem penyejukan dan lain-lain), pembetungan, telekomunikasi, saliran (perparitan, sungai, tasik dan kolam takungan atau tadahan), pelupusan sisa pepejal dan lain-lain infrastruktur dan utiliti berkaitan.
J. Pengangkutan		
25. Pengangkutan	TR	Merujuk kepada zon guna tanah yang ditetapkan bagi penyediaan kemudahan pengangkutan termasuk terminal pengangkutan awam, stesen pengangkutan awam, kemudahan Hentian dan Jalan (Park and Ride), kemudahan tempat letak kenderaan, depoh pengangkutan, rizab jalan, laluan rel dan kemudahan berkaitan lain yang dibenarkan untuk menyokong infrastruktur dan perkhidmatan pengangkutan.

Jadual 2.6.2: Lapisan Kawalan Perancangan, Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)

Lapisan Kawalan Perancangan	Singkatan	Definisi
Kawasan Lapang		
*Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian	OS4	Kawasan lapang awam pelbagai guna yang terletak di aras tanah atau podium dan boleh diakses oleh orang awam. OS4 ditunjukkan sebagai paparan lapisan kawalan sahaja dalam peta zon guna tanah . OS4 diserahkan kepada DBKL melalui petak strata atau petak aksesori atau dinyatakan melalui syarat nyata tanah dalam suratan hak milik tanah atau ditentukan melalui perjanjian aku janji. Keluasan OS4 tidak dikira dalam pengiraan keluasan zon guna tanah tetapi diambil kira dalam penyediaan keperluan keluasan kawasan lapang.

PENETAPAN PELAKSANAAN KHAS BAGI ZON GUNA TANAH PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MX)

Pembangunan bercampur merujuk kepada pembangunan yang membenarkan lebih daripada satu kegunaan atau aktiviti bagi sesuatu bangunan atau sekelompok bangunan dalam satu plot atau lot tanah yang dibangunkan. Kegunaan atau aktiviti yang dibenarkan perlu bersesuaian antara satu sama lain.

Draf PTKL2040 menetapkan Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) sebagai zon guna tanah yang membenarkan komponen perdagangan bagi menyokong kegunaan asas mendiami dalam sesuatu pembangunan.

Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) di Kuala Lumpur menetapkan pembangunan dengan 60 peratus elemen mendiami. Walau bagaimanapun, penyediaan komponen kediaman secara drastik bagi lot-lot bersaiz kecil dan kawasan perindustrian yang dizonkan sebagai Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) adalah sukar setelah mengambil kira aspek kebolehlaksanaan, kesesuaian lokasi, sosial dan persekitaran semasa.

Penetapan ini juga bertujuan untuk membangunkan semula kawasan-kawasan lama dan usang agar menjadi lebih *vibrant*. Ia turut memudahkan perubahan kawasan industri sedia ada kepada pembangunan bercampur melalui penyediaan elemen perdagangan di kawasan industri yang akhirnya dilengkapkan dengan elemen kediaman.

Draf PTKL2040 menetapkan pembangunan dalam Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) adalah seperti berikut:

1. Pembangunan tidak kurang 60 peratus daripada jumlah keluasan lantai keseluruhan sebagai elemen mendiami seperti unit kediaman, kuarters dan pangsapuri perkhidmatan. Walau bagaimanapun, aktiviti perhotelan adalah tidak termasuk sebagai elemen mendiami; dan
2. Pembangunan tidak melebihi 40 peratus daripada jumlah keluasan lantai keseluruhan sebagai elemen perdagangan seperti pejabat, institusi kewangan, hotel dan pusat membeli-belah.

2-7.1 Pelaksanaan Khas Bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX)

Pelaksanaan pemakaian bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) adalah seperti berikut:

1. Lot-lot bersaiz kecil yang asalnya adalah kawasan kediaman (kurang daripada 20,000 kaki persegi) diberikan pengecualian penyediaan elemen mendiami tertakluk kepada kawalan intensiti. Selain itu, bagi mengelakkan konflik dengan aktiviti semasa, aktiviti perdagangan yang dibenarkan juga perlu dikawal. Kawalan aktiviti perdagangan adalah seperti di Jadual 2.7.1; atau

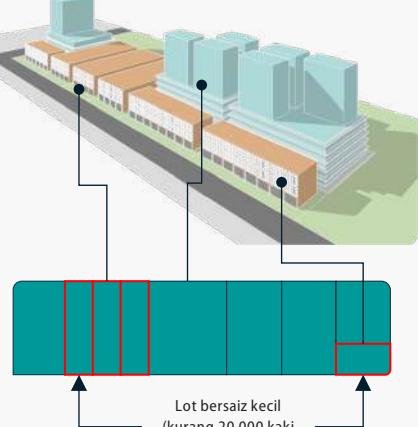
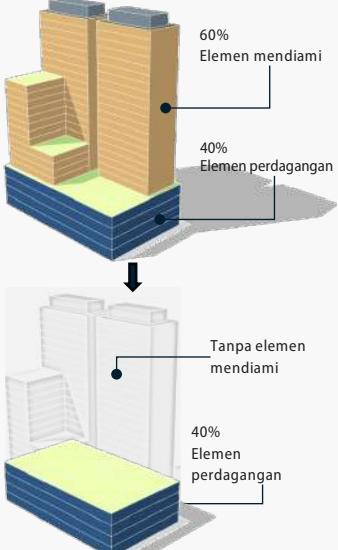
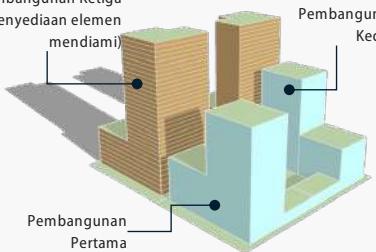
Jadual 2.7.1:

Kawalan Aktiviti Perdagangan di Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) bagi Lot Bersaiz Kurang daripada 20,000 Kaki Persegi

CULB2024	SYARAT
A1 – Jualan Runcit Am	<ul style="list-style-type: none"> Tidak dibenarkan jualan, pameran dan penyimpanan barang di luar bangunan.
A2 – Perniagaan	<ul style="list-style-type: none"> Tidak menimbulkan kacau ganggu dan kesesakan lalu lintas kepada kawasan sekitar.
A3 – Pejabat	<ul style="list-style-type: none"> Hanya untuk tujuan penginapan sahaja (hanya terpakai untuk Kelas A9 – Penginapan Pelancong).
A4 – Institusi Kewangan	<ul style="list-style-type: none"> Tidak digalakkan aktiviti acara yang menjana trafik atau pengunjung dalam kapasiti yang tinggi (hanya terpakai untuk Kelas A18 – Pusat Pameran).
A7 – Perkhidmatan Kesihatan	<ul style="list-style-type: none"> Kelas A5, A6, A8, A10 sehingga A17, A19 dan A20 adalah tidak dibenarkan.
A9 – Penginapan Pelancong	<ul style="list-style-type: none"> Kategori Kelas Kegunaan Utama yang lain perlu merujuk kepada CULB2024 Umum.
A18 - Pusat Pameran	<ul style="list-style-type: none"> Kelas A5, A6, A8, A10 sehingga A17, A19 dan A20 adalah tidak dibenarkan.

2. Lot-lot bersaiz besar (melebihi 20,000 kaki persegi) diberikan pengecualian penyediaan elemen mendiami dengan syarat tidak melebihi 40 peratus penetapan maksima luas lantai keseluruhan termasuk pemakaian insentif; atau
3. Lot-lot yang ditetapkan sebagai Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) di kawasan perindustrian yang masih aktif, pengecualian komponen mendiami boleh dibenarkan tertakluk sehingga 50 peratus daripada keluasan kawasan industri tersebut dibangunkan dengan komponen perdagangan. Sekiranya pembangunan telah mencapai 50 peratus dari keseluruhan kawasan, pembangunan seterusnya perlu menyediakan komponen mendiami. Peruntukan ini tidak terpakai bagi perkara 1 dan 2.

INFO RINGKAS**SENARIO PELAKSANAAN KHAS ZON GUNA TANAH PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MX)**

Perkara 1	Perkara 2	Perkara 3
 <p>Lot bersaiz kecil (kurang 20,000 kaki persegi)</p>	 <p>60% Elemen mendiami 40% Elemen perdagangan Tanpa elemen mendiami 40% Elemen perdagangan</p>	 <p>Pembangunan Ketiga (penyediaan elemen mendiami) Pembangunan Kedua Pembangunan Pertama 5 ekar yang pertama dikecualikan elemen mendiami 5 ekar seterusnya perlu menyediakan elemen mendiami tidak kurang 60% GFA Keluasan tapak: 10 ekar</p>
Lot Bersaiz Kecil: Saiz lot: Kurang 20,000 kaki persegi bagi kawasan asal kediaman	Lot Bersaiz Besar: Saiz lot: Melebihi 20,000 kaki persegi	Terpakai bagi kawasan asal industri
Penetapan Khas: Pengecualian penyediaan elemen mendiami	Penetapan Khas: Pengecualian penyediaan elemen mendiami tertakluk kepada pemakaian maksima 40 peratus keluasan ruang lantai keseluruhan	Penetapan Khas: <ul style="list-style-type: none"> 50 peratus pertama keluasan kawasan industri dikecualikan penyediaan elemen mendiami 50 peratus keluasan kawasan industri berikutnya perlu menyediakan elemen mendiami
Kawalan Ketinggian: Tidak melebihi ketinggian 3 tingkat Aktiviti perdagangan yang dibenarkan merujuk kepada Jadual 2.7.1.	Contoh Pengiraan: Luas tapak adalah 2 ekar Nisbah Plot termasuk insentif ialah 1:6 Pemakaian 40 peratus GFA maksima (pengecualian elemen mendiami) <u>Langkah Pengiraan</u> $\text{Luas tapak} \times 43,560 \text{ kaki persegi} \times \text{Nisbah Plot} \times 40 \% \text{ GFA maksima} = 2 \text{ ekar} \times 43,560 \text{ kps} \times 6 \times 40 \% = 209,088 \text{ kaki persegi}$ Sekiranya GFA perdagangan melebihi 40 peratus daripada keluasan ruang lantai keseluruhan, elemen mendiami perlu disediakan.	Contoh Pelaksanaan: Luas tapak adalah 10 ekar Perintah Pembangunan Pertama = Keluasan 2 ekar Perintah Pembangunan Kedua = Keluasan 3 ekar Perintah Pembangunan Ketiga = Keluasan 5 ekar Perintah Pembangunan Pertama dan Kedua tidak tertakluk kepada penyediaan elemen mendiami. Perintah Pembangunan Ketiga tertakluk kepada penyediaan elemen mendiami.

INFO RINGKAS

KONSEP PEMBANGUNAN BERINTEGRASI

Konsep pembangunan berintegrasi menggalakkan satu bentuk pembangunan yang lebih bersepada di mana penggabungan aktiviti seperti ruang tempat tinggal dan kerja digabungkan bersama. Konsep ini adalah penting untuk memastikan yang kedua-dua aktiviti perdagangan dan aktiviti mendiami dirancang dengan mengambil kira keperluan aktiviti utama dan sokongan.

Pembangunan berintegrasi merujuk kepada penggabungan kegunaan peruncitan atau pejabat atau perdagangan atau perkhidmatan atau mendiami yang berkaitan di bangunan atau tapak yang sama menurut salah satu daripada cara berikut:

1. Pembangunan Bercampur Menegak

Satu (1) struktur bangunan tunggal dalam plot tanah yang ditetapkan dengan tingkat atas digunakan untuk aktiviti mendiami atau kegunaan pejabat dan sebahagian tingkat bawah untuk kegunaan peruncitan atau perdagangan atau perkhidmatan.

2. Pembangunan Bercampur Mendatar (Bersambungan)

Penggabungan dua (2) atau lebih struktur bangunan dalam plot tanah yang ditetapkan yang menyediakan kegunaan peruncitan atau perdagangan atau perkhidmatan yang disambungkan (secara fizikal atau kemudahan akses) dengan aktiviti mendiami atau kegunaan pejabat.

3. Pembangunan Bercampur Mendatar (Berasingan)

Dua (2) atau lebih struktur bangunan pada satu tapak di plot tanah ditetapkan yang menyediakan kegunaan peruncitan, perdagangan atau perkhidmatan dan elemen mendiami dalam struktur yang berasingan.

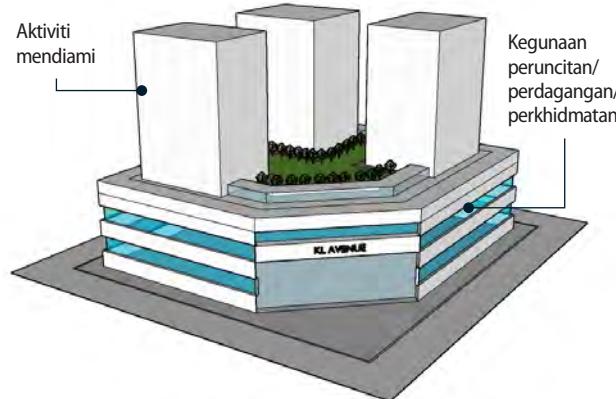
Tujuan zon ini adalah untuk:

1. Menggalakkan kegunaan bersama aktiviti mendiami dengan perdagangan dan aktiviti lain yang bersesuaian untuk mewujudkan suasana jalanan yang aktif, meningkatkan keupayaan perniagaan dan mengurangkan lalu lintas kenderaan;
2. Elemen kediaman, perdagangan, kegunaan bukan kediaman dan kegunaan sampingan perlu disediakan dalam suatu cara yang boleh menjadikannya saling bergantungan, bersepada dan saling melengkap antara satu sama lain;
3. Menggalakkan intensifikasi pembangunan di zon perancangan transit yang dikenal pasti;
4. Menyediakan lokasi yang sesuai bagi kegunaan kediaman berkepadatan tinggi untuk diintegrasikan dengan keseluruhan pembangunan bercampur; dan
5. Menggalakkan kegunaan aktiviti yang bersesuaian berdekatan antara satu sama lain. Ia juga adalah penting untuk diberi perhatian terhadap permohonan pembangunan bercampur untuk plot besar atau plot bersebelahan bagi menepati tujuan perancangan untuk pengezonan dan reka bentuk bandar. Ini termasuk

pertimbangan untuk taburan ruang perdagangan dalam pembangunan bercampur di antara aktiviti tempat tinggal lebih dominan. Adalah digalakkan ruang lantai perdagangan mesti berhadapan jalan utama dan pada aras tanah untuk menggalakkan aktiviti jalanan dan pengawasan awam.

Sebarang pembangunan dengan konsep pembangunan berintegrasi perlu mematuhi zon guna tanah dan CULB2024 serta memenuhi keperluan kemudahan masyarakat di tapak pembangunan tersebut. Pada lokasi yang bersesuaian, DBKL boleh mengenakan syarat penyediaan kemudahan masyarakat bagi memenuhi keperluan penduduk setempat dan sekitarnya seperti perpustakaan awam dan kemudahan sukan. Penyediaan kawasan hijau dan kawasan lapang yang lebih besar boleh dikenakan bagi pembangunan bercampur plot berskala besar untuk menampung keperluan masyarakat setempat.

Pembangunan Bercampur Menegak



Pembangunan Bercampur Mendatar (Bersambungan)



Pembangunan Bercampur Mendatar (Berasingan)





3.0

INTENSITI PEMBANGUNAN





3.0 INTENSITI PEMBANGUNAN

DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

Intensiti pembangunan boleh didefinisikan sebagai kapasiti penggunaan plot tanah bagi sesuatu pembangunan. Penentuan kapasiti plot tanah yang efektif perlu ditetapkan bagi memastikan pembangunan Kuala Lumpur pada masa hadapan adalah terkawal.

Kawalan intensiti pembangunan bagi aktiviti perbandaran di Kuala Lumpur adalah penting untuk mencapai persekitaran alam bina yang mampan. Perancangan akan dikawal selia bagi memastikan penyediaan infrastruktur dan kemudahan masyarakat mampu menyokong pertumbuhan dan pembangunan serta melindungi alam sekitar. Intensiti yang dibenarkan juga tertakluk kepada pematuhan garis panduan dan insentif perancangan yang ditetapkan oleh DBKL.

Sesuatu pembangunan yang telah diberikan kelulusan Perintah Pembangunan (DO) dengan intensiti melebihi penetapan DCP2 - Peta Intensiti sebelum pewartaan, maka kelulusan tersebut adalah terpakai sebagai intensiti yang dibenarkan bagi tapak tersebut. Intensiti ini juga tidak seharusnya dijadikan asas bagi tujuan pemberian insentif dalam Draf PTKL2040. Walau bagaimanapun, kelulusan tersebut perlu selaras dari segi zon guna tanah seperti mana yang ditetapkan dalam DCP1 - Peta Zon Guna Tanah. Intensiti yang ditetapkan dalam DCP2 - Peta Intensiti perlu dipatuhi serta tertakluk kepada sebarang insentif ditetapkan bagi suatu pembangunan yang diberikan kelulusan selepas pewartaan Draf PTKL2040.

Intensiti pembangunan di Kuala Lumpur akan dikawal dalam dua (2) bentuk seperti berikut:

1. Kawalan nisbah plot bagi pembangunan kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, institusi dan industri; dan
2. Kawalan ketinggian bagi bangunan kediaman berintensiti rendah, Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan teres perdagangan.

Penetapan intensiti yang diberi adalah tertakluk kepada pematuhan keseluruhan keperluan teknikal, dasar dan garis panduan semasa yang ditetapkan oleh DBKL. Sekiranya tapak-tapak tertentu tidak mampu memenuhi ketetapan tersebut, penetapan intensiti yang lebih rendah seharusnya diberikan pertimbangan di peringkat kebenaran perancangan. Selain itu, pembangunan dengan intensiti yang lebih rendah berbanding intensiti yang ditetapkan dalam DCP2 - Peta Intensiti atas kehendak pemilik sendiri adalah dibenarkan.

INFO RINGKAS

INTENSITI PEMBANGUNAN DRAF PTKL2040



Kawalan nisbah plot bagi pembangunan kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, institusi dan industri



Kawalan ketinggian bagi bangunan kediaman berintensiti rendah, Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan teres perdagangan



Lokasi: Jalan Raja Chulan
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/mazwanj>

Pembangunan Zon Perbankan dan Fintech yang terletak di Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur.



Lokasi: Setapak, Kuala Lumpur
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/archiprezmosis>

Pembangunan bercampur di sekitar Setapak, Kuala Lumpur.

3 - 1

PRINSIP PENENTUAN INTENSI PEMBANGUNAN KLDCP2024

Penetapan intensiti pembangunan adalah asas penting dalam mengawal jumlah luas lantai yang memberi kesan secara langsung kepada keperluan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti, penjanaan trafik dan kapasiti jalan. Intensiti pembangunan adalah tertakluk kepada syarat-syarat pematuhan keperluan teknikal yang telah ditetapkan.

Prinsip asas dalam penentuan intensiti guna tanah KLDCP2024 adalah seperti berikut:

1. Penetapan intensiti tertakluk kepada faktor kesesuaian tapak (lokasi, keadaan fizikal, aksesibiliti, ketersediaan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti serta kesesuaian dengan kawasan sekitar);
2. Penggunaan Nisbah Plot Asas dan Kawalan Ketinggian sebagai alat kawalan intensiti dalam KLDCP2024;
3. Penetapan intensiti pembangunan perdagangan lapisan pertama di sepanjang jalan utama adalah mengambil kira kesesuaian saiz lot dan penambahbaikan serta keupayaan infrastruktur jalan tetapi tidak termasuk bangunan teres perdagangan seperti Jadual 3.1.1. Walau bagaimanapun, penetapan nisbah plot sebenar bagi setiap plot di sepanjang jalan utama ini adalah sepertimana ditunjukkan dalam DCP2 - Peta Intensiti;
4. Penetapan kawalan ketinggian bangunan teres perdagangan adalah untuk mewujudkan latar langit (*skyline*) seragam dan mengawal tipologi bersesuaian dengan kapasiti infrastruktur yang disediakan;
5. Perubahan trend demografi penduduk seperti peningkatan peratusan warga emas, DINK (*Double Income No Kids*) atau YUPPIES (*Young Urban Professionals*) di Kuala Lumpur serta keupayaan membeli akan mempengaruhi permintaan dan penawaran perumahan rumah bersaiz kecil termasuk mampu milik;
6. Kawalan ketinggian pembangunan bertanah berintensiti rendah akan melibatkan Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan Kediaman Stabil (EH);
7. Penetapan Nisbah Plot Pelan Susun Atur sebagai satu (1) plot pembangunan keseluruhan ditandakan dengan satu (1) nisbah plot sahaja;
8. Penyelaras semula nisbah plot asas stesen minyak dengan pembangunan sekitar;

9. Keperluan penyediaan garis panduan terperinci bagi kediaman berintensiti rendah di kawasan bercerun dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat berdasarkan ketinggian setiap kluster yang dapat dilihat dari semua arah; dan
10. Sekiranya pemilik tanah berhasrat untuk menggunakan pakai kelulusan perintah pembangunan berdasarkan kepadatan Orang Seekar (ose) dengan keluasan lantai yang lebih tinggi daripada penetapan nisbah plot Draf PTKL2040, kawalan intensiti bagi plot tersebut adalah masih berdasarkan kepadatan. Namun, sekiranya pemilik ingin menggunakan kawalan intensiti berdasarkan nisbah plot, ia perlu mematuhi nisbah plot yang ditetapkan serta insentif yang dibenarkan berdasarkan Draf PTKL2040.

Sebarang pembangunan atau plot tanah sedia ada yang telah diluluskan sebelum pewartaan PTKL2040 melebihi nisbah plot asas Draf PTKL2040 adalah dikira sebagai nisbah plot yang ditetapkan bagi plot tanah tersebut. Walau bagaimanapun, tapak-tapak yang telah diluluskan dengan nisbah plot melebihi ketetapan Draf PTKL2040 adalah mengambil kira komitmen pembangunan tersebut pada masa itu terhadap keperluan yang lebih daripada kebiasaan seperti peningkatan infrastruktur, penyediaan Rumah Mampu Milik atau sumbangan kemudahan masyarakat di luar tapak pembangunan dan aspek-aspek lain pertimbangan semasa kelulusan diberikan. Namun, amalan ini adalah tidak lagi akan diguna pakai selaras dengan penyediaan Draf PTKL2040 yang mengambil kira amalan perancangan terbaik.

Jadual 3.1.1:
Penetapan Intensiti Guna Tanah Perdagangan di Lokasi Khusus

Nisbah Plot	Lokasi
Nisbah Plot 1:8	1. Jalan Tun Razak
Nisbah Plot 1:6	1. Jalan Klang Lama 2. Jalan Ampang 3. Jalan Genting Klang
Nisbah Plot 1:5	1. Jalan Cheras
Nisbah Plot 1:4	1. Jalan Puchong 2. Jalan Kepong 3. Jalan Ipoh 4. Jalan Syed Putra 5. Jalan Kuchai Lama 6. Jalan Gombak 7. Jalan Pahang

Nota: Penetapan prinsip intensiti ini adalah secara umum, intensiti berbeza adalah tertakluk kepada kesesuaian perancangan yang mengambil kira aspek lokasi, keadaan fizikal, aksesibiliti, ketersediaan kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti serta kesesuaian dengan kawasan sekitar.

3-2

KAWALAN NISBAH PLOT

Nisbah plot adalah perkaitan antara luas tapak dengan jumlah luas lantai bangunan di atas tapak tersebut. Kawalan nisbah plot melihat kepada had keperluan luas lantai yang dikenakan bagi zon guna tanah kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, institusi dan industri.

Keperluan menetapkan nisbah plot bagi pembangunan tanah di Kuala Lumpur adalah untuk:

1. Mewujudkan kawalan yang seimbang antara satu pembangunan dengan pembangunan lain;
2. Memastikan fleksibiliti dalam pembangunan bagi mencapai pembangunan yang komprehensif;
3. Menetapkan intensiti pembangunan mampan yang boleh menghalang kesan negatif terhadap pembangunan yang berlebihan;
4. Mewujudkan fungsi dan karakter yang dikehendaki di zon perdagangan di Kuala Lumpur;
5. Menggalakkan penjanaan aktiviti yang optimum untuk menyokong perkhidmatan bandar seperti pengangkutan awam, kemudahan masyarakat dan sebagainya;
6. Memastikan objektif keseluruhan alam bina dan reka bentuk bandar hijau di Kuala Lumpur dicapai;
7. Memenuhi trend norma keluarga bersaiz kecil di mana saiz isi rumah semasa adalah 3.5 dan dianggarkan menjadi 3.0 menjelang tahun 2040;
8. Memenuhi trend peningkatan kependudukan di Kuala Lumpur yang bercorak DINK (*Double Income No Kids*), YUPPIES (*Young Urban Professionals*) dan warga emas yang menunjukkan perubahan kepada permintaan saiz kediaman yang lebih kecil; dan
9. Meningkatkan daya maju pembangunan (*Development Viability*) di mana kaedah nisbah plot membolehkan lebih banyak unit rumah dibina terutama jika saiz unit adalah kecil berbanding kaedah densiti dalam suatu tapak yang sama.

3-2.1 Definisi Nisbah Plot

Nisbah plot ditakrifkan sebagai nisbah antara jumlah luas lantai sesuatu bangunan dan luas plot bangunan itu sebagaimana yang ditakrifkan dalam Seksyen 2 Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267).

Intensiti dalam KLDCP2024 dikawal oleh nisbah plot asas seperti yang ditetapkan kepada plot tanah atau lot untuk pembangunan. Peningkatan intensiti boleh dipertimbangkan tertakluk kepada insentif yang diberikan namun tidak boleh melebihi kadar peratusan bersesuaian dengan nisbah plot asas kecuali bagi insentif cantuman lot dan pembangunan perumahan mampu milik.

3-2.2 Penggunaan Nisbah Plot

Pemakaian nisbah plot adalah sebagai langkah kawalan perancangan yang digunakan bagi zon guna tanah seperti di Jadual 3.2.1 dan ketetapan mutlak pemakaian hanya diperolehi setelah kebenaran perancangan diluluskan.

Kawalan perancangan ini terpakai untuk cadangan pembangunan baharu dan pembangunan sedia ada yang melibatkan pertambahan cadangan bangunan atau pertambahan luas lantai. Sebarang pembangunan atau plot tanah sedia ada yang telah diluluskan melebihi nisbah plot asas yang dibenarkan adalah dikira sebagai nisbah plot maksimum yang terpakai bagi tanah tersebut. Walau bagaimanapun, nisbah plot yang diluluskan ini tidak boleh diambil kira sebagai nisbah plot asas bagi tujuan pemberian insentif Draf PTKL2040. Sekiranya nisbah plot asas bersama insentif melebihi nisbah plot yang diluluskan, plot tersebut layak dipertimbangkan dengan nisbah plot maksimum yang ditetapkan.

3-2.3 Penetapan Nisbah Plot

Nisbah plot yang ditetapkan adalah berkaitan dengan strategi guna tanah yang dikenal pasti dalam Draf PTKL2040. Strategi guna tanah Draf PTKL2040 menggalakkan penggunaan tanah yang mampan dan optimum bagi menyokong peranan dan visi Kuala Lumpur Bandar untuk Semua.

Kawalan nisbah plot yang digunakan perlu mengambil kira perkara-perkara seperti berikut:

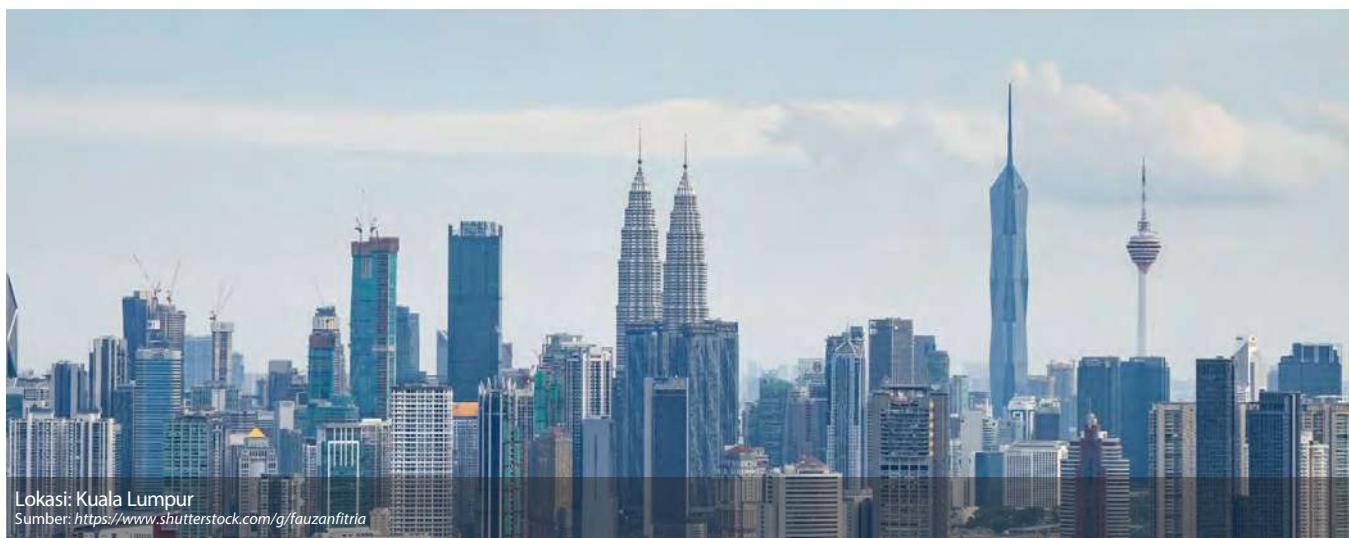
1. Peningkatan nisbah plot dibenarkan di atas nisbah plot asas tertakluk kepada insentif yang diperuntukan berdasarkan Seksyen 3, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267) yang ditetapkan semasa pertimbangan di peringkat kelulusan Perintah Pembangunan (DO). Namun, penetapan nisbah plot tambahan pada kadar minimum yang bersesuaian boleh dipertimbangkan di peringkat kawalan perancangan tertakluk faktor reka bentuk yang tidak melibatkan perubahan matan; dan
2. Plot pembangunan yang menggunakan pakai Nisbah Plot Pelan Susun Atur yang diluluskan adalah boleh diagihkan semula tertakluk kepada prinsip yang ditetapkan dalam Nisbah Plot Pelan Susun Atur tersebut.

Jadual 3.2.1:
Kawalan Nisbah Plot Mengikut Zon Guna Tanah

Zon Guna Tanah	Singkatan	Nisbah Plot Asas
Perdagangan Pusat Bandar Raya	CCC	Sehingga 1:10
Perdagangan Utama	MC	Sehingga 1:8
Perdagangan	C	Sehingga 1:8
Perdagangan Tempatan	LC	Sehingga 1:2
Pembangunan Bercampur	MX	Sehingga 1:8
Industri	IP	Sehingga 1:4
Industri Bercampur	MXI	Sehingga 1:4
Taman Teknologi	TP	Sehingga 1:3
Kediaman 2	R2	Sehingga 1:2.5
Kediaman 3	R3	Sehingga 1:4
Kediaman 4	R4	Sehingga 1:6
Perkampungan Tradisi 2	TV2	Sehingga 1:2
Institusi	INT	Sehingga 1:4

Nota:

1. Nisbah plot tidak terpakai untuk Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Kediaman Stabil (EH), Perkampungan Tradisi 1 (TV1), Kawasan Lapang (OS1 hingga OS3), Kemudahan Masyarakat (PF1 hingga PF2), Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat (CE), Pengangkutan (TR) serta Infrastruktur dan Utiliti (IU). Walau bagaimanapun, untuk Zon Guna Tanah Kemudahan Masyarakat (PF1 hingga PF2), Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat (CE), Pengangkutan (TR) serta Infrastruktur dan Utiliti (IU) intensiti pembangunan adalah dibenarkan sekiranya dibangunkan dengan struktur bangunan yang bertujuan untuk menyokong zon guna tanah tersebut atau selaras dengan CULB2024 dan bersesuaian dengan pembangunan sekitar;
2. Penetapan nisbah plot sebenar mengikut setiap plot perlu merujuk kepada DCP2 - Peta Intensiti;
3. Rujuk Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024) untuk Zon Guna Tanah Kawasan Lapang (OS1 hingga OS3) bagi menentukan struktur bangunan yang boleh dibina;
4. Kawalan ketinggian terpakai pada bangunan teres perdagangan dan Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi 1 (TV1) serta Kediaman Stabil (EH); dan
5. Nisbah Plot Pelan Susun Atur terpakai untuk Zon Guna Tanah Taman Teknologi (TP) dan lain-lain plot yang telah ditetapkan dalam Draf PTKL2040.



Pembangunan di pusat bandar raya Kuala Lumpur yang mengandungi bangunan pencakar langit dari pandangan udara.

INFO RINGKAS

KEPERLUAN LUAS LANTAI

Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 (Akta 267) menyatakan bahawa luas lantai adalah jumlah luas ruang lantai dalam sesuatu bangunan yang diukur dari dinding sebelah luar dan bagi dinding berkongsi, ia diukur dari tengah-tengah dinding berkongsi itu.

Luas Lantai Kasar (GFA) dikira bertujuan untuk menentukan pengiraan nisbah plot. Draf PTKL2040 menetapkan kaedah pengiraan GFA bagi perdagangan dan kediaman adalah sama. Penentuan dan pengiraan

umumnya mengambil kira ruang-ruang *saleable* dan ruang-ruang bagi kegunaan persendirian. Pengecualian pengiraan GFA umumnya merujuk kepada ruang tempat letak kenderaan (TLK), sirkulasi, ruang terbuka di atas bumbung, ruang sirkulasi, ruang perkhidmatan (koridor dari lif) atau utiliti serta kemudahan masyarakat yang disyaratkan atau tidak disyaratkan oleh DBKL yang diserahkan kepada badan pengurusan atau agensi yang mengawal selia.

Rajah 3.2.1: Pengiraan GFA bagi Bangunan Perdagangan dan Kediaman

Pengiraan Luas Lantai	Ilustrasi
<p>GFA termasuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Saleable</i> atau <i>lettable area</i> yang merujuk kepada unit kediaman atau ruang perdagangan termasuk <i>accessories parcel</i> kecuali TLK; 2. Koridor dan laluan berbumbung yang bukan untuk laluan awam termasuk lobi lif; 3. Ruang-ruang terbuka atau separa terbuka yang <i>saleable</i> atau <i>lettable area</i> seperti <i>air-cond ledge</i> (tertakluk kepada saiz ruang), <i>drying area</i>, <i>balcony</i>; 4. Ruang-ruang sokongan yang tidak diserahkan kepada badan pengurusan seperti gimnasium, spa, dobi, kantin, restoran, kafetaria, dapur dan bilik air; dan 5. Ruang mekanikal, servis atau utiliti seperti bilik AHU (<i>Air Handling Unit</i>), <i>riser room</i>, <i>motor room</i> dan tangki air pada aras selain daripada aras tempat letak kereta. 	
<p>GFA tidak termasuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tempat letak kenderaan dan sirkulasi serta termasuk apa-apa ruang mekanikal, elektrikal dalam ruang tempat letak kenderaan dalam bangunan; 2. Ruang TLK terbuka berbumbung atau tidak berbumbung di luar bangunan; 3. Ruang tangga dan syaf lif pada aras selain daripada aras bawah atau lobi; 4. Ruang menunggu untuk kenderaan perdagangan memunggah barang; 5. Ruang taman atau kemudahan penduduk disediakan di aras bumbung atau podium secara terbuka atau separa terbuka; 6. Laluan pejalan kaki yang bersambung ke bangunan atau stesen transit termasuk apa-apa aktiviti sokongan; 7. Laluan pejalan kaki dalam bangunan yang berfungsi sebagai laluan awam; dan 8. Ruang lantai untuk gerai penjaja yang diurus dan diselenggara oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) selaras dengan penetapan oleh pihak DBKL. <p>DBKL berhak untuk membuat penetapan status ruang lantai bagi ruang yang tidak termasuk dalam senarai di atas dan sekiranya terdapat keperluan baharu dari semasa ke semasa.</p>	<p>Contoh pengecualian GFA bagi bangunan kediaman</p> <p>Contoh pengecualian GFA bagi bangunan perdagangan</p> <p>Nota: Ilustrasi adalah merujuk kepada contoh GFA yang dikecualikan</p>

INFO RINGKAS**PENGIRAAN NISBAH PLOT BAGI PLOT PECAH SEMPADAN**

1. Rujuk DCP2 - Peta Intensiti untuk nisbah plot yang dibenarkan pada setiap plot tanah untuk bangunan kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, institusi dan industri;
2. Luas lantai keseluruhan (*Gross Floor Area*, GFA) yang dibenarkan untuk dibina di atas sesuatu plot tanah berdasarkan nisbah plot dibenarkan untuk tanah atau tapak tersebut seperti yang ditetapkan dalam DCP2 - Peta Intensiti;
3. GFA yang dibenarkan berdasarkan nisbah plot boleh diagihkan kepada keseluruhan tanah atau kepada plot pecah sempadan tanah tersebut;
4. Selepas mendapat kelulusan Perintah Pembangunan (DO), plot tanah yang diberikan kelulusan Perintah Pembangunan (DO) menetapkan jumlah luas lantai maksimum yang dibenarkan untuk dibina di atas tapak itu. Permohonan kepada pelan bangunan hendaklah mematuhi luas lantai maksimum yang dibenarkan seperti kelulusan Perintah Pembangunan (DO).

Rajah 3.2.2: Contoh Pecah Sempadan Lot 3839**Langkah Pengiraan 1:****Pengiraan GFA Keseluruhan Tapak**

Zon Guna Tanah yang ditetapkan adalah **Pembangunan Bercampur (MX)**

Jumlah keluasan tapak keseluruhan adalah **12.3 ekar**

Nisbah plot yang dibenarkan adalah **1:4**

Jumlah GFA keseluruhan

$$\begin{aligned}
 &= \text{Luas Tapak} \times \text{Nisbah Plot} \times 43,560 \text{ kaki persegi} \\
 &= 12.3 \text{ ekar} \times 4 \times 43,560 \text{ kaki persegi} \\
 &= 2,143,152 \text{ kaki persegi}
 \end{aligned}$$

Langkah Pengiraan 2:**Pengiraan GFA dan Nisbah Plot mengikut Plot Pecah Sempadan**

Permohonan kebenaran perancangan Lot 3839 telah diluluskan kepada pecahan empat (4) plot tanah baharu dengan keluasan luas lantai maksimum dibenarkan seperti ditetapkan. Perincian tapak Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) yang telah dipecah sempadan adalah seperti berikut:

Plot	Tanah (Ekar)	Tanah (Kaki Persegi)	Luas Lantai Kasar (GFA) (Kaki Persegi)	Luas Lantai Kasar (GFA) (Meter Persegi)	Nisbah Setiap Plot
Plot 1	2.8	121,968.00	500,000.00	46,451.52	4.10
Plot 2	2.8	121,968.00	500,000.00	46,451.52	4.10
Plot 3	2.8	121,968.00	743,152.00	69,041.08	6.09
Plot 4	2.8	121,968.00	400,000.00	37,161.22	3.28
Rizab Jalan & Kawasan Lapang	1.1	47,916.00	-	-	-
JUMLAH	12.3	535,788.00	2,143,152.00	199,105.34	4.00

Kawalan ketinggian bangunan adalah merupakan satu kaedah kawalan intensiti yang menentukan had ketinggian bangunan yang sesuai bagi pembangunan di kawasan teres perdagangan dan Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan Kediaman Stabil (EH).

3-3.1 Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan

Kawalan ketinggian bangunan teres perdagangan melibatkan Zon Guna Tanah Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC), Perdagangan Utama (MC), Perdagangan (C) dan Perdagangan Tempatan (LC).

Jadual 3.3.1: Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan

Zon Guna Tanah	Ketinggian
Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC)	<ol style="list-style-type: none"> Ketinggian bangunan sehingga 14 tingkat; Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan Zon Warisan Sekunder; Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak <i>infill</i> dan pembangunan semula lot; dan Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan warisan dengan pengekalan karakter khas dari segi identiti dan lot di Jalan Doraisamy dan Jalan Kamunting.
Perdagangan Utama (MC)	<ol style="list-style-type: none"> Ketinggian bangunan sehingga 14 tingkat dalam Pusat Bandar Raya; Ketinggian bangunan sehingga 10 tingkat bagi kawasan Zon Karakter Khas di Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Masjid India, Lorong Haji Taib, Jalan Chow Kit dan Lorong Bunus; Ketinggian bangunan sehingga 8 tingkat di luar Pusat Bandar Raya; Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan Zon Warisan Sekunder; Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan Zon Karakter Khas di Jalan Pudu Lama; Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak <i>infill</i> dan pembangunan semula lot dalam kawasan zon warisan di Jalan Tun Sambanthan, Jalan Sultan Abdul Samad, Lorong Ayer Kuning, Jalan Thambipillay dan Jalan Vivekananda; Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat terhad kepada kawasan bangunan hadapan Kompleks SOGO, Jalan Tuanku Abdul Rahman (Lot 22-36, Lot 190-191, Lot 20000 -20002); dan Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat bagi kawasan di Jalan Tuanku Abdul Rahman (merangkumi deretan kedai Dunhill) dan bangunan Old Gian Singh di Jalan Tun Perak.
Perdagangan (C)	<ol style="list-style-type: none"> Ketinggian bangunan sehingga 10 tingkat di Jalan Bukit Candan Off Jalan Ipoh; Ketinggian bangunan sehingga 6 tingkat dan perlu mengekalkan fakad asal bangunan jika ia melibatkan bangunan lama berkepentingan warisan; Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat terhad kepada kawasan bangunan di Jalan Suasa, Jalan Suasa 3, 4 dan 5, Pekan Sungai Besi; dan Ketinggian bangunan di luar pusat bandar di antara 2 hingga 6 tingkat (kecuali Lot 25-29 dan Lot 33-39)
Perdagangan Tempatan (LC)	<ol style="list-style-type: none"> Ketinggian bangunan sehingga 4 tingkat.

Nota: Ketinggian teres perdagangan yang telah diluluskan adalah terpakai bagi lot berkeraan sahaja

3-3.2 Kawalan Ketinggian Kediaman

Kawalan ketinggian kediaman melibatkan Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan Kediaman Stabil (EH). Kawalan ketinggian kediaman adalah bertujuan untuk mengekalkan tipologi semasa selain mengambil kira faktor ketersediaan infrastruktur, utiliti dan kemudahan masyarakat yang terhad.

Rajah 3.3.2 dan Jadual 3.3.2 menunjukkan kawalan ketinggian kediaman bagi setiap zon guna tanah yang terlibat.



Kediaman di kawasan perumahan Kediaman 1 (R1) dengan ketinggian 3 tingkat.

Jadual 3.3.2: Kawalan Ketinggian Kediaman

Zon Guna Tanah	Ketinggian
Kediaman 1 (R1)	Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat termasuk strata bertanah dengan kawalan ketinggian 4 aras dan mengekalkan tipologi bangunan.
Perkampungan Tradisi 1 (TV1)	Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat dengan karakter reka bentuk bercirikan tradisi rumah Melayu.
Kediaman Stabil (EH)	Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat dengan kawalan ketat di mana tiada perubahan ketara daripada aspek karakter, fakad dan dijangka akan kekal sehingga tahun 2040. Pembangunan semula atau baharu perlu memastikan keharmonian karakter dengan lot-lot bersempadan.

INFO RINGKAS

KONSEP CORNER TREATMENT



Rumah kedai yang berada di lot tepi (*corner lot*) atau lot hujung (*end lot*) dalam teres perdagangan boleh dibenarkan dengan konsep *corner treatment* iaitu ketinggian bangunan di lot-lot tersebut boleh melebihi ketinggian bangunan rumah kedai di lot tengah tertakluk kepada kesesuaian fakad bangunan yang ditetapkan.

3-3.3 Penentuan Saiz Isi Rumah

Penentuan kadar penghunian ini adalah untuk pengiraan keperluan kemudahan masyarakat dengan ruang yang bersesuaian yang perlu disediakan selaras dengan bilangan penduduk yang dihasilkan daripada pembangunan tapak tersebut.

Saiz isi rumah semasa adalah 3.5 dan dianggarkan menjadi 3.0 menjelang tahun 2040. Penggunaan hanya satu kadar penghunian membataskan pemakaian saiz unit fleksibel yang dapat ditawarkan pada harga bersesuaian mengikut keperluan demografi penduduk pada masa hadapan.

Penetapan saiz unit dan saiz isi rumah ini adalah terpakai untuk semua komponen mendiami merujuk kepada unit kediaman, kuarters, pangapuri perkhidmatan dan perdagangan bercirikan kediaman yang tertakluk kepada garis panduan penyediaan kemudahan masyarakat dan kawasan lapang.

Kadar penghunian berdasarkan saiz minimum unit mendiami dikategorikan seperti Jadual 3.3.3.

Jadual 3.3.3:
Kawalan Saiz Unit Mendiami dan Saiz Isi Rumah

Saiz Unit Mendiami	Kadar Penghunian/ Saiz Isi Rumah
1. Saiz unit <450 kaki persegi	1.0
2. 451 kaki persegi sehingga 799 kaki persegi	2.0
3. 800 kaki persegi sehingga 1,599 kaki persegi	3.0
4. Saiz unit melebihi 1,600 kaki persegi	4.0
5. Rumah Mampu Milik, PPR/PA dan kediaman bertanah	4.0

Nota: Penentuan peratusan saiz unit kecil terutamanya kediaman adalah tertakluk kepada garis panduan yang ditentukan di peringkat kebenaran perancangan.

INFO RINGKAS

PENENTUAN SAIZ UNIT KEDIAMAN

Bagi tujuan kawalan perancangan, saiz minimum komponen unit kediaman yang ditetapkan adalah 800 kaki persegi kecuali rumah-rumah kediaman khas seperti Perumahan Awam Sewa Bersubsidi (PASS), Perumahan Awam (PA) dan Program Perumahan Rakyat (PPR).

Saiz unit kediaman minimum atau tidak kurang daripada 650 kaki persegi dibenarkan bagi DINK, YUPPIES dan warga emas. Peratusan bagi unit kediaman minimum adalah ditentukan di peringkat kawalan perancangan.

3-3.4 Unit Kediaman Bersaiz Besar

Permintaan kepada penyediaan unit kediaman bersaiz besar di Kuala Lumpur perlu dipenuhi bagi mengimbangi keperluan permintaan dan penyelarasan dengan trend semasa bagi kawasan tertentu untuk unit kediaman bersaiz besar di Kuala Lumpur menjelang tahun 2040.

Unit kediaman bersaiz besar didefinisikan sebagai kediaman berkeluasan melebihi 1,600 kaki persegi dengan saiz isi rumah adalah 4. Penetapan unit kediaman bersaiz besar ini adalah kawalan tambahan yang bertujuan untuk mengawal pembangunan unit bersaiz besar secara meluas di Kuala Lumpur.

Pemakaian kawalan perancangan bagi unit kediaman bersaiz besar ini adalah terpakai bagi tempoh Draf PTKL2040. Kawalan perancangan ini melibatkan kawalan intensiti Orang Seear (ose) yang terpakai kepada pembangunan unit kediaman bersaiz besar sahaja. Sekiranya pembangunan pelbagai saiz unit kediaman, intensiti nisbah plot adalah terpakai.

Perancangan unit kediaman bersaiz besar ditetapkan berdasarkan kepada trend pembangunan unit kediaman bersaiz besar dan penyelarasan kepada kelulusan sedia ada. Lima (5) lokasi yang berpotensi untuk menawarkan unit kediaman bersaiz besar adalah:

1. Mont Kiara;
2. Jalan Robson;
3. Jalan U-Thant;
4. Bukit Pantai; dan
5. Bukit Bangsar.

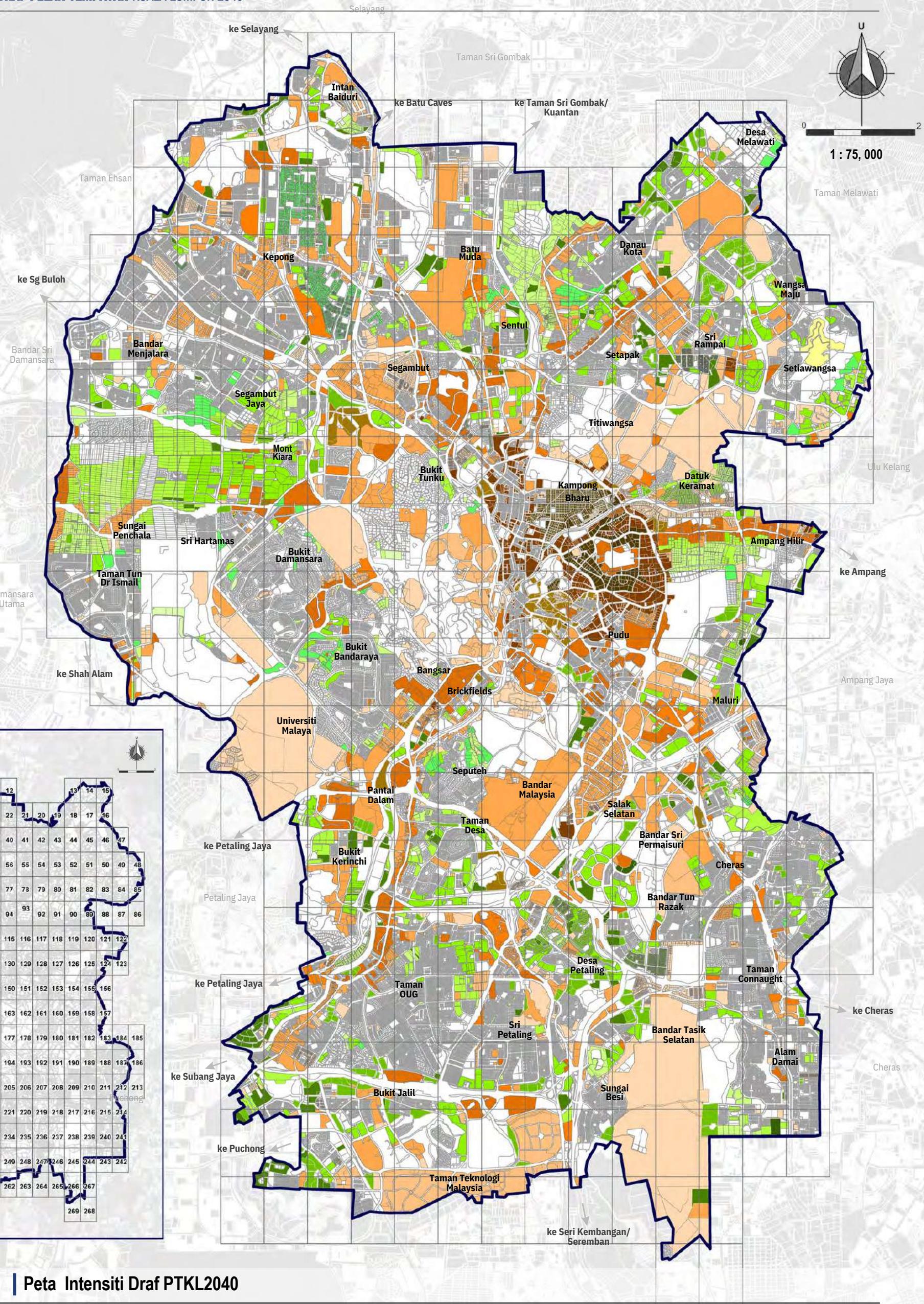
Penetapan ini turut terpakai bagi kawasan-kawasan bersesuaian tertakluk kepada kelulusan Datuk Bandar. Draf PTKL2040 menetapkan faktor perbandingan bagi pengubahan densiti ke nisbah plot berdasarkan kepada saiz purata pembangunan kediaman di Kuala Lumpur. Pengiraan penetapan intensiti ose bagi unit kediaman bersaiz besar adalah menggunakan faktor perbandingan yang telah ditetapkan.

INFO RINGKAS

INTENSI OSE UNIT KEDIAMAN BERSAIZ BESAR

Nisbah Plot	OSE
1:2	Sehingga 222
1:2.5	Sehingga 277
1:3	Sehingga 333
1:3.5	Sehingga 388
1:4	Sehingga 444





RAJAH 3.3.1 | Peta Intensiti Draf PTKL 2040

Petuniuk:

Nisbah Plot Kediaman

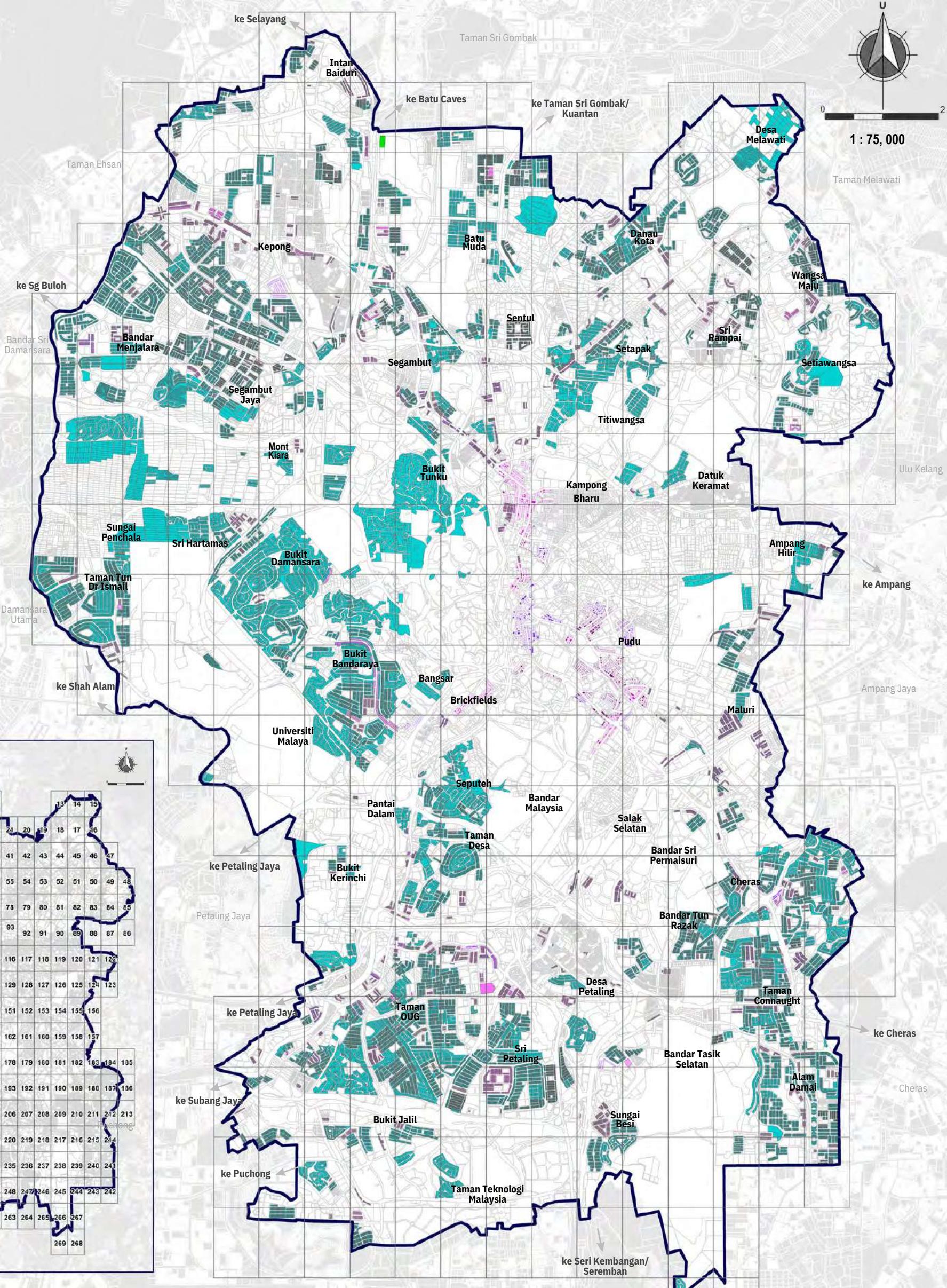
Kediaman	NP
NP 1:0.5	NP 1:3.5
NP 1:1.5	NP 1:4
NP 1:2	NP 1:5
NP 1:2.5	NP 1:6
NP 1:3	

Nisbah Plot Bukan Kediaman

NP	Rasio
NP 1:2	1:6
NP 1:3	1:7
NP 1:4	1:8
NP 1:5	1:10

Lain-lain

- Tiada Intensiti
- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur



RAJAH 3.3.2 | Peta Kawalan Ketinggian Kediaman dan Teres Perdagangan Draf PTKL2040

Petunjuk :

Kawalan Ketinggian Kediaman

- 2 Tingkat
- 3 Tingkat

Kawalan Ketinggian Teres Perdagangan

- 2 Tingkat
- 3 Tingkat
- 4 Tingkat
- 5 Tingkat
- 6 Tingkat
- 7 Tingkat
- 10 Tingkat
- 14 Tingkat

Lain-lain

- Tiada Intensiti
- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

4.0

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN





4.0 LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN

DRAFT PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

Lapisan kawalan perancangan adalah kawalan tambahan yang ditetapkan ke atas DCP1 - Peta Zon Guna Tanah dan DCP2 - Peta Intensiti KLDCP2024. Kawalan tambahan ini merangkumi perancangan tanah, intensiti dan reka bentuk bangunan.

Draf PTKL2040 mengenal pasti tujuh (7) lapisan kawalan perancangan bagi kawasan yang terlibat di Kuala Lumpur iaitu:

1. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur;
2. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam;
3. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan;
4. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara;
5. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda;
6. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4); dan
7. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM).

Perancangan dan penggunaan tanah serta bangunan yang terlibat dengan tujuh (7) lapisan kawalan perancangan perlu merujuk dan mematuhi kawalan yang berkaitan dengan setiap lapisan kawalan perancangan yang ditetapkan.



Pembangunan Kuala Lumpur City Centre (KLCC) yang terlibat dalam lapisan kawalan perancangan bagi nisbah plot susun atur.

INFO RINGKAS

7 LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Kawalan terhadap sesuatu kawasan yang telah diberikan kelulusan nisbah plot berdasarkan skim pembangunan.



Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Kawalan bagi semua pembangunan baharu dan pembangunan semula yang terletak bersempadan dengan sungai, tasik dan kolam.



Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan

Kawalan bagi memastikan bangunan dipulihara dan karakter khas dalam zon warisan Kuala Lumpur dikekalkan.



Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara

Kawalan bagi memelihara vista terbuka dari dan ke arah Istana Negara.



Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda

Kawalan tambahan terhadap ketinggian, orientasi dan reka bentuk bangunan baharu yang terletak dalam garisan visual ke arah mercu tanda yang telah dikenal pasti di Kuala Lumpur.



Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)

Kawalan bagi kawasan lapang awam pelbagai guna yang terletak di aras tanah atau podium, boleh diakses oleh orang awam dan tidak khusus kepada komuniti setempat.



Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Kawalan untuk tapak-tapak yang telah komited atau telah mendapat kelulusan perintah pembangunan kediaman yang mempunyai harga bebas dan mampu milik.



4-1

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur merupakan kawalan terhadap sesuatu kawasan yang telah diberikan kelulusan nisbah plot berdasarkan skim pembangunan. Nisbah Plot Pelan Susun Atur ditunjukkan sebagai satu plot pembangunan yang ditandakan dengan satu nisbah plot sahaja. Nisbah plot mengikut plot pembangunan perlu merujuk pelan susun atur yang diluluskan.

4.1.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Pemakaian Nisbah Plot Pelan Susun Atur bertujuan untuk mengawal keluasan ruang lantai maksimum yang diluluskan dengan agihan plot-plot pembangunan adalah tertakluk kepada pelan susun atur yang diluluskan. Selain itu, ia memudah cara pelaksanaan pembangunan untuk tempoh yang panjang disebabkan oleh perubahan tertentu berdasarkan keperluan pasaran, permintaan dan dasar-dasar kerajaan tanpa melibatkan perubahan kepada Draf PTKL2040.

4.1.2 Aspek Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Kawalan perancangan ini akan melihat kepada empat (4) aspek utama iaitu:

1. Konsep kawalan perancangan Nisbah Plot Pelan Susun Atur;
2. Tapak lapisan kawalan perancangan Nisbah Plot Pelan Susun Atur;
3. Kawalan perancangan Nisbah Plot Pelan Susun Atur; dan
4. Kaedah pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur.

Aspek-aspek ini adalah untuk memastikan kawalan perancangan yang menyeluruh dan mampu dapat dilaksanakan menjelang tahun 2040.

Perincian Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur adalah seperti berikut:

1. Konsep Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Konsep kawalan perancangan ini terpakai bagi cadangan pembangunan baharu dan pembangunan sedia ada dalam kawasan yang melibatkan nisbah plot pelan susun atur. Penetapan nisbah plot mengikut plot pembangunan tertakluk kepada nisbah plot diluluskan untuk keseluruhan pelan susun atur.

Plot-plot pembangunan tersebut boleh mempunyai nisbah plot berbeza dengan syarat luas lantai kasar keseluruhan hendaklah tertakluk kepada kelulusan permohonan kebenaran perancangan.

Nisbah plot yang ditetapkan adalah berkaitan dengan strategi guna tanah yang dikenal pasti dalam Draf PTKL2040. Strategi guna tanah menggalakkan penggunaan tanah mampu, di mana pembangunan tanah yang optimum akan digalakkan untuk menyokong visi ke arah Bandar untuk Semua.

2. Tapak Lapisan Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Draf PTKL2040 telah mengenal pasti sejumlah 25 kawasan lapisan kawalan perancangan bagi nisbah plot pelan susun atur seperti Jadual 4.1.1.

3. Kawalan Perancangan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

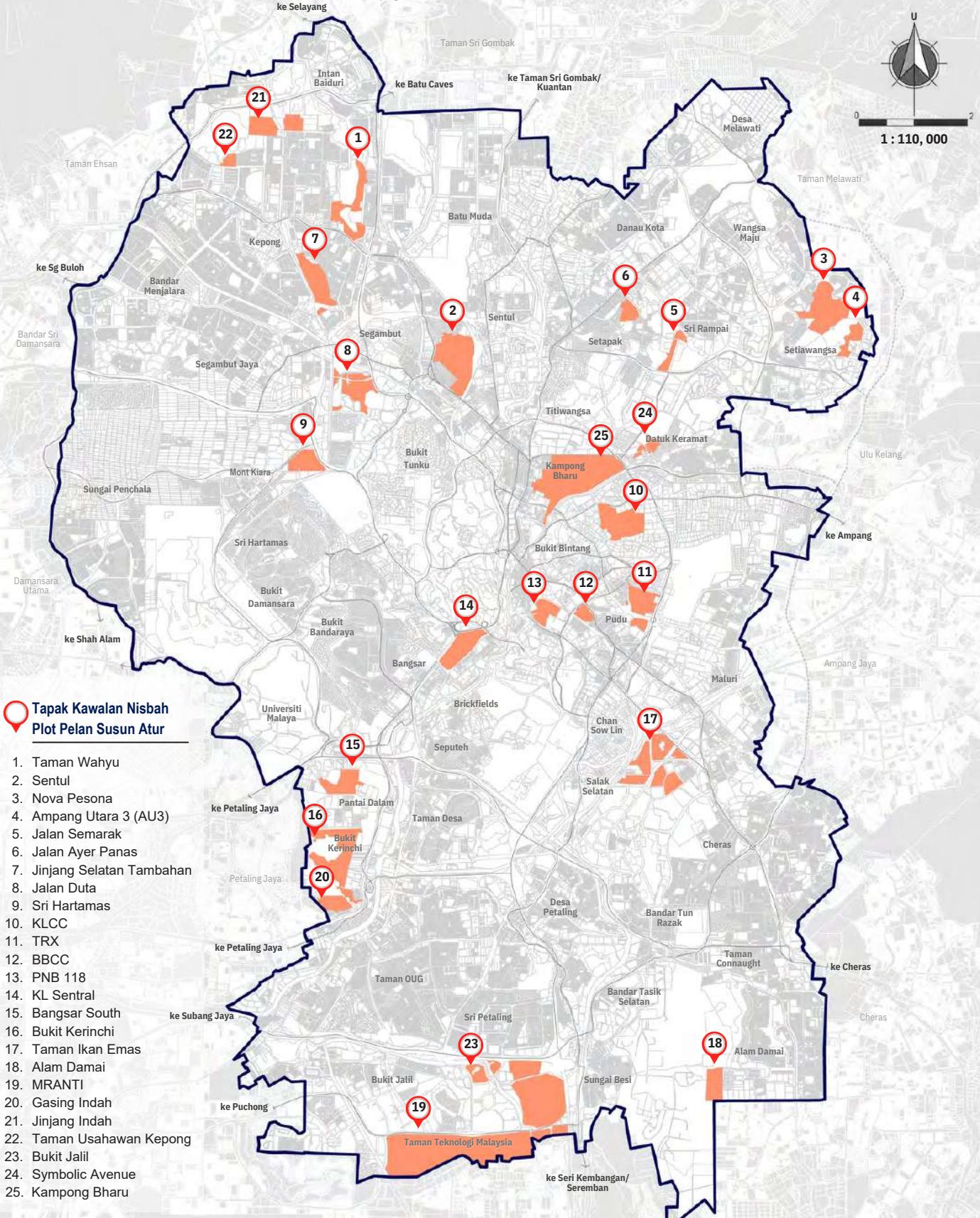
Selaras dengan kawalan perancangan nisbah plot, semua tapak yang dikenal pasti digalakkan untuk dibangunkan berdasarkan kawalan berikut:

- a. Plot yang telah diluluskan dengan nisbah plot yang dibenarkan, pembangunan tertakluk kepada agihan yang ditetapkan;
- b. Pindaan terhadap agihan mengikut plot masih boleh dilakukan tertakluk kepada kelulusan selagi nisbah plot maksimum yang diluluskan dipatuhi;
- c. Bagi plot yang telah dijual kepada pemilik baharu atau pihak ketiga, peningkatan intensiti melebihi nisbah plot yang ditetapkan perlu mendapatkan kebenaran dari pemilik keseluruhan pelan susun atur dan tertakluk kepada lebihan intensiti dari plot yang belum dibangunkan;
- d. Nisbah plot yang telah ditetapkan mengikut plot-plot pembangunan tidak boleh dipindah kepada plot yang belum dibangunkan sekiranya plot pembangunan telah dijual, dipindah milik atau telah siap dibina kepada pihak ketiga kecuali mendapat persetujuan pemilik baharu bagi intensiti yang masih belum diguna pakai;
- e. Nisbah plot susun atur yang ditetapkan dalam DCP2 - Peta Intensiti adalah nisbah plot asas yang diberikan dan adalah tidak termasuk insentif perancangan. Walau bagaimanapun, insentif perancangan adalah merujuk kepada plot-plot yang terlibat sahaja; dan
- f. Pemberian insentif akan diambil kira dan terpakai semasa pelan susun atur diluluskan tertakluk kepada penilaian perancangan semasa peringkat permohonan kebenaran perancangan.

Jadual 4.1.1: Senarai Tapak Kawalan Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Nama Projek/Lokasi	Cadangan Zon Guna Tanah	Nisbah Plot Asas	Keluasan (Hektar)
1. Cadangan Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur di Atas Lot PT26934, Jalan Kepong/Jalan Sibu Off Jalan Kuching	MX	1:4	32.60
2. Pelan Susun Atur Perancangan Kawasan Sentul Raya, Seksyen 83, Mukim Kuala Lumpur	MX	1:6	60.54
3. Pelan Susun Atur Pembangunan Perumahan Berstrata Berserta Rumah Kelab di atas Lot 26413 Mukim Setapak dan Lot 3538 Mukim Ulu Kelang	R2	1:0.5	54.26
4. Pelan Susun Atur Pangsapuri, Rumah Mampu Milik dan Lot Perniagaan, Mukim Ulu Kelang	R3	1:2.5	13.69
5. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur di Jalan Ayer Keroh, Mukim Setapak	MX	1:4	10.63
6. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur di Atas Lot 17899, Jalan Ayer Jerneh, Mukim Setapak	MX	1:4	11.24
7. Cadangan Pembangunan Bercampur Perdagangan dan Kediaman di Atas Lot 9714 di Sebahagian Atas Tanah Kerajaan, Mukim Batu	MX	1:5	35.13
8. Pelan Susun Atur Pembangunan Perdagangan, Mukim Batu, Bandaraya Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	MX	1:7	30.32
9. Pelan Susun Atur Pembangunan Perdagangan, Jalan Sri Hartamas 1, Mukim Batu	MC	1:6	21.60
10. Pelan Susun Atur Pembangunan Perdagangan Kuala Lumpur City Centre (KLCC), Bandar Kuala Lumpur	CCC	1:6	43.58
11. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur "Tun Razak Exchange" di Jalan Tun Razak/Jalan Davis	CCC	1:6	28.61
12. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur di Atas Lot PT 143 Seksyen 56, Jalan Hang Tuah/Jalan Pudu, Kuala Lumpur	MX	1:6	7.87
13. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur, Mukim Bandar (PNB)	MC	1:5	16.32
14. KL Sentral	CCC	1:6	31.00
15. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur, Bangsar South, Jalan Kerinchi, Kuala Lumpur	MX	1:6	24.67
16. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur, Jalan Pantai Sentral, Mukim Kuala Lumpur	MX	1:4	54.84
17. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur, Mukim dan Daerah Kuala Lumpur	MX	1:4	57.41
18. Pelan Susun Atur Pembangunan Kediaman, Persiaran Damai, Mukim Petaling	R3	1:4	19.29
19. Taman Teknologi Malaysia (<i>Malaysian Research Accelerator for Technology & Innovation - MRANTI</i>)	TP	1:3	259.20
20. Pelan Susun Atur Pembangunan Kediaman Villa Berstrata dan Rumah Sesebuah, Mukim Kuala Lumpur	R2	3 Tingkat	15.20
21. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur, Mukim Batu	MX	1:6	29.41
22. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur di Atas Lot 80782, Mukim Batu	MX	1:6	5.90
23. Pelan Susun Atur Pembangunan Bercampur di Jalan Merah Cagar, Bukit Jalil, Mukim Petaling	MX	1:6	31.78
24. Pelan Susun Atur Pembangunan Perdagangan dan Kediaman, Seksyen 87A, Daerah Kuala Lumpur	MX	1:5	8.05
25. Kampong Bharu	CCC	1:10	106.00

Nota: Sempadan tapak dan keluasan adalah berdasarkan pelan susun atur yang diluluskan. Pengiraan ditandakan kepada dua titik perpuluhan.

**RAJAH 4.1.1 | Pelan Lokasi Kawasan Kawalan Nisbah Plot Pelan Susun Atur****Petunjuk :**

- Kawalan Nisbah Plot Pelan Susun Atur**
● Tapak Nisbah Plot Pelan Susun Atur

- Lain-lain**
— Jalan Raya
— Sempadan Kuala Lumpur

INFO RINGKAS

PENETAPAN NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

Penetapan nisbah plot pelan susun atur adalah seperti berikut:

- a. Luas lantai plot yang dicadangkan tidak boleh melebihi jumlah luas lantai nisbah plot yang diluluskan untuk keseluruhan pembangunan;
- b. Bagi plot yang telah dijual kepada pemilik baharu atau pihak ketiga, peningkatan intensiti melebihi nisbah plot yang ditetapkan perlu mendapatkan kebenaran dari pemilik keseluruhan pelan susun atur dan tertakluk kepada lebihan intensiti dari plot yang belum dibangunkan;
- c. Nisbah plot yang telah ditetapkan mengikut plot-pot pembangunan tidak boleh dipindah kepada plot yang belum dibangunkan sekiranya plot pembangunan telah dijual, dipindah milik atau telah siap dibina kepada pihak ketiga kecuali mendapat persetujuan pemilik baharu bagi intensiti yang masih belum diguna pakai; dan
- d. Sebarang perubahan kepada pengagihan semula intensiti mengikut plot adalah tertakluk kepada pertimbangan diperingkat kebenaran perancangan.

INFO RINGKAS

PENGAGIRAN NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

Langkah 1: Pengagiran Nisbah Plot berdasarkan KLDCP2024

KLDCP2024 telah menetapkan zon guna tanah, sempadan tapak (keluasan) dan nisbah plot bagi Lot 31118. Perincian plot adalah seperti Jadual 4.1.2 berikut:

Jadual 4.1.2: Contoh Pengagiran Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Komponen	KLDCP2024	Susun Atur yang Dibenarkan
PLOT	Lot 31118	Lot 31118
ZON GUNA TANAH	Pembangunan Bercampur	Pembangunan Bercampur
KELUASAN LOT	24.72 ekar	24.72 ekar
NISBAH PLOT	1:4	1:4
GFA	400,153.12 meter persegi	400,153.12 meter persegi

4. Kaedah Pengiraan bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur bertujuan untuk menetapkan jumlah luas lantai maksimum bagi keseluruhan plot pembangunan dan menentukan agihan luas lantai maksimum mengikut plot pembangunan. Kaedah pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur diperincikan seperti berikut dengan mengambil contoh pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX).

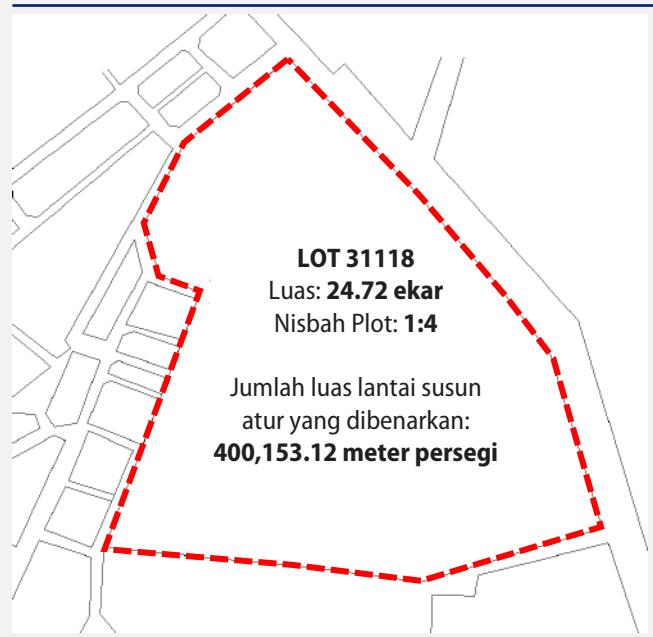


Lokasi: Jalan Tun Razak
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/fiqahanugerah>

Pemandangan di sekitar pembangunan Tun Razak Exchange.

Rajah 4.1.2:

Penetapan Jumlah Luas Lantai Susun Atur yang Dibenarkan bagi Lot 31118



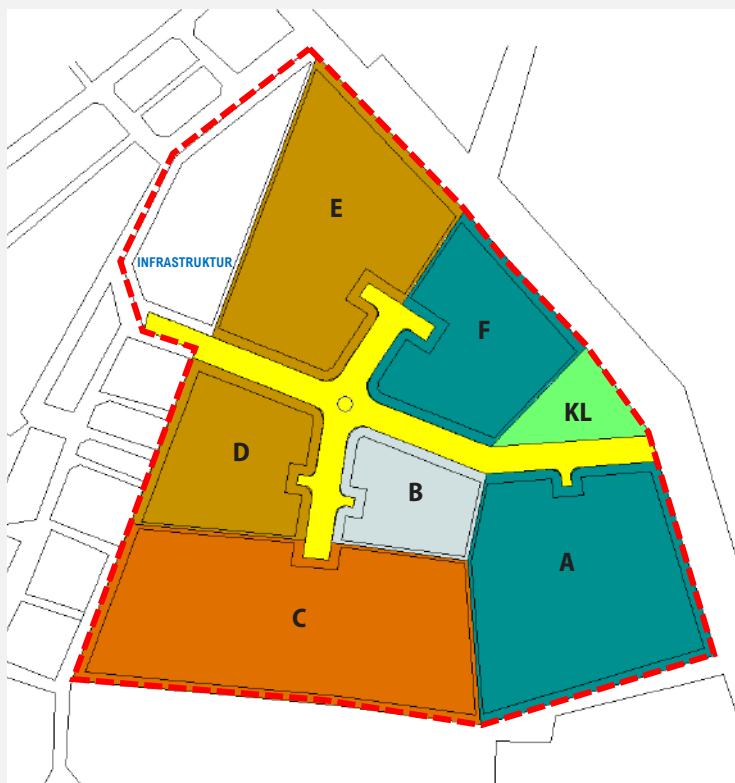
INFO RINGKAS

SENARIO PENETAPAN NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

SENARIO 1:

Langkah Pengiraan Nisbah Plot Susun Atur untuk Diluluskan

1. Berdasarkan KLDCP2024, Lot 31118 mempunyai keluasan seluas 24.72 ekar dengan GFA yang dibenarkan ialah 400,153.12 meter persegi.
2. Cadangan pembangunan yang dikemukakan perlu memastikan GFA yang dicadangkan tidak melebihi GFA yang dibenarkan.
3. Lot 31118 dipecah sempadan dengan perincian pelan susun atur yang diringkaskan seperti Jadual 4.1.3.
4. Sekiranya cadangan pembangunan memenuhi syarat dan kriteria yang diperlukan, cadangan susun atur ini akan diluluskan.



Jumlah keluasan plot = 24.72 ekar (100,038.29 meter persegi)

Nisbah plot asas = 1:4

Luas Lantai Kasar (GFA) = Luas Plot x Nisbah Plot

= 100,038.29 meter persegi x 4

= 400,153.12 meter persegi

Jadual 4.1.3:

Contoh Pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Diluluskan

Plot	Tanah (Ekar)	Tanah (Meter Persegi)	Luas Lantai Kasar (GFA) (Meter Persegi)	Nisbah Plot (setiap Plot)
A	4.33	17,522.89	60,022.97	3.43
B	1.31	5,301.38	40,015.31	7.55
C	5.39	21,812.56	160,061.25	7.34
D	2.15	8,700.74	52,019.91	5.98
E	3.78	15,297.12	48,018.37	3.14
F	2.43	9,833.86	40,015.31	4.07
Kawasan Lapang	1.21	4,896.70	0.00	-
Infrastruktur	2.14	8,660.27	0.00	-
Jalan	1.98	8,012.78	0.00	-
Jumlah	24.72	100,038.29	400,153.12	4.00

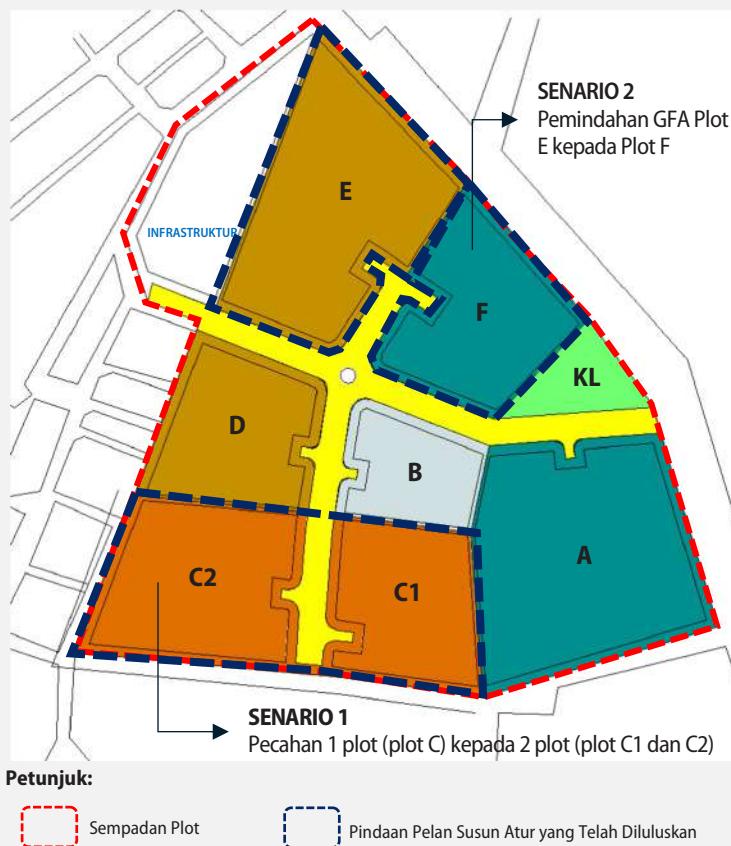
INFO RINGKAS

SENARIO PENETAPAN NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

SENARIO 2:

Pindaan Nisbah Plot Pelan Susun Atur yang Telah Diluluskan

1. Sekiranya cadangan pembangunan yang telah diluluskan perlu dipinda, cadangan Pelan Pindaan Susun Atur perlu dikemukakan.
2. Pindaan perlu memastikan keluasan, nisbah plot dan GFA keseluruhan tidak melebihi yang ditetapkan oleh Draf KLDCP2024.
3. Pindaan pelan susun atur perlu dikemukakan dengan perincian seperti perbandingan antara pelan susun atur yang diluluskan dan cadangan pindaan pelan susun atur.
4. Jadual 4.1.4 merupakan contoh pengiraan Pindaan Pelan Susun Atur yang diluluskan.



Jadual 4.1.4:

Contoh Pengiraan Pindaan Nisbah Plot Pelan Susun Atur yang Telah Diluluskan

Plot	Tanah (Ekar)	Tanah (Meter Persegi)	Luas Lantai Kasar (GFA) (Meter Persegi)	Nisbah Plot (setiap Plot)	Catatan
A	4.33	17,522.89	60,022.97	3.43	
B	1.31	5,301.38	40,015.31	7.55	
C1	2.17	8,781.68	60,022.97	6.84	Pecahan plot
C2	2.85	11,533.54	100,038.28	8.67	Pecahan plot
D	2.15	8,700.74	52,019.91	5.98	
E	3.78	15,297.12	48,018.37	3.14	Penukaran GFA
F	2.43	9,833.86	40,015.31	4.07	Penukaran GFA
Kawasan Lapang	1.21	4,896.70	0.00	-	
Infrastruktur	2.14	8,660.27	0.00	-	
Jalan	2.35	9,510.11	0.00	-	Pindaan susun atur
Jumlah	24.72	100,038.29	400,153.12	4.00	

INFO RINGKAS**PERBANDINGAN ANTARA PELAN LULUS DAN PELAN PINDAAN NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR**

Sebarang pindaan kepada Pelan Susun Atur yang telah diluluskan perlu menunjukkan perbandingan antara pelan lulus dan pelan pindaan seperti di Jadual 4.1.5.

Jadual 4.1.5:**Contoh Perbandingan Pengiraan Pelan Susun Atur Lulus dan Pelan Pindaan Nisbah Plot Pelan Susun Atur**

Pelan Lulus				Pelan Pinda			
Lot	Keluasan (Ekar)	Luas Lantai Kasar (GFA) (Meter Persegi)	Nisbah Plot	Lot	Keluasan (Ekar)	Luas Lantai Kasar (GFA) (Meter Persegi)	Nisbah Plot
A	4.33	60,022.97	3.43	A	4.33	60,022.97	3.43
B	1.31	40,015.31	7.55	B	1.31	40,015.31	7.55
C	5.39	160,061.25	7.34	C1	2.17	60,022.97	6.84
				C2	2.85	100,038.28	8.67
D	2.15	52,019.91	5.98	D	2.15	52,019.91	5.98
E	3.78	48,018.37	3.14	E	3.78	48,018.37	3.14
F	2.43	40,015.31	4.07	F	2.43	40,015.31	4.07
Kawasan Lapang	1.21	0.00	-	Kawasan Lapang	1.21	0.00	-
Infra	2.14	0.00	-	Infra	2.14	0.00	-
Jalan	1.98	0.00	-	Jalan	2.35	0.00	-
Jumlah	24.72	400,153.12	4.00	Jumlah	24.72	400,153.12	4.00

Berdasarkan Jadual 4.1.5, GFA Lot 31118 masih kekal sepermulaan Pelan Kelulusan. Pindaan melibatkan:

1. Pecahan Plot C kepada Plot C1 dan Plot C2;
2. Pindaan GFA bagi Plot E dan F; dan
3. Pertambahan susun atur jalan berikut pecahan Plot C.

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KORIDOR TEPIAN SUNGAI, TASIK DAN KOLAM

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam merupakan kawalan perancangan pembangunan bagi semua pembangunan baharu dan pembangunan semula yang terletak bersempadan dengan sungai, tasik dan kolam. Lapisan kawalan ini dikategorikan kepada dua (2) komponen iaitu:

1. Koridor tepian sungai; dan
2. Koridor tepian tasik dan kolam.

4-2.1 Definisi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Takrifan bagi Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai adalah seperti berikut:

- 1. Sungai:** Aliran besar yang merupakan alur-salir semula jadi bagi sesuatu lembangan sungai dalam bentuk semula jadi tidak termasuk anak sungai atau parit monsun (*monsoon drain*);
- 2. Rizab sungai:** Suatu jalur tanah yang bersebelahan kedua-dua tebing sungai yang lazimnya diwartakan; dan
- 3. Koridor sungai:** Kawasan di luar rizab sungai yang berada dalam lingkungan jarak yang telah dikenal pasti.

Manakala takrifan yang berkaitan bagi Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Tasik dan Kolam adalah seperti berikut:

- 1. Tasik:** Kawasan berair bersaiz besar (keluasan satu (1) hektar atau lebih) yang disempadani dari gigi air sama ada boleh berfungsi sebagai kawasan tадahan banjir atau kawasan rekreatif;
- 2. Kolam:** Kawasan berair bersaiz sederhana atau kecil (keluasan kurang dari satu (1) hektar) yang disempadani dari gigi air sama ada boleh berfungsi sebagai kawasan tадahan banjir atau kawasan rekreatif; dan
- 3. Koridor tasik dan kolam:** Kawasan dengan jarak yang dikenal pasti di antara gigi air kolam dan tasik.

4-2.2 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Penyediaan dan pelaksanaan Koridor Tepian Sungai sebagai lapisan kawalan perancangan adalah bertujuan untuk:

1. Memelihara dan memulihara koridor sungai sebagai kawasan kawalan banjir;
2. Membentuk koridor ekologi yang berhubungan bagi meningkatkan habitat semula jadi aset biodiversiti bandar;
3. Meningkatkan akses awam kepada sungai melalui penyediaan akses yang berkesinambungan di sepanjang sungai;
4. Menggalakkan pembangunan bersesuaian yang dapat menjana ekonomi;
5. Menyumbang kepada penyediaan kawasan hijau bagi Kuala Lumpur;
6. Membangunkan kawasan sungai sebagai pusat rekreasi awam dan nodus tarikan bagi menarik pelancong dan meningkatkan imej Kuala Lumpur sebagai Bandar Raya Hijau, Sihat dan *Vibrant*; dan
7. Memelihara Koridor Tepian Sungai sebagai laluan masuk dan ruang untuk kerja-kerja operasi dan penyelenggaraan sungai.

Penyediaan dan pelaksanaan Koridor Tepian Tasik dan Kolam sebagai lapisan kawalan perancangan adalah bertujuan untuk:

1. Memastikan semua bentuk pembangunan baharu dan pembangunan semula yang akan dilaksanakan di sekitar kawasan tasik dan kolam adalah harmoni, menarik, selesa, selamat dan mesra alam;
2. Memelihara dan memulihara koridor ekologi tasik bagi meningkatkan habitat semula jadi aset biodiversiti bandar;
3. Menjadikan Koridor Tepian Tasik dan Kolam sebagai kawasan rekreatif yang boleh diakses oleh orang awam; dan
4. Memelihara Koridor Tepian Tasik dan Kolam sebagai laluan masuk dan ruang untuk kerja-kerja operasi dan penyelenggaraan tasik dan kolam.

4-2.3 Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Pelaksanaan Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai ini melibatkan 16 sungai seperti di Jadual 4.2.1 yang terletak dalam tiga (3) kategori sungai iaitu:

- 1. Kategori I:** Jajaran **sungai utama** yang merupakan tulang belakang sistem saliran Kuala Lumpur;
- 2. Kategori II:** Jajaran **sungai besar** dalam sistem saliran Kuala Lumpur; dan
- 3. Kategori III:** Jajaran **sungai kecil** dalam sistem saliran Kuala Lumpur.

Jadual 4.2.1:

Senarai Sungai dalam Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai

Sungai	Panjang (kilometer)
Kategori I: Sungai Utama	
1. Sungai Klang	16.50
2. Sungai Gombak	8.20
3. Sungai Batu	8.10
Kategori II: Sungai Besar	
4. Sungai Kerayong	9.37
5. Sungai Kuyoh	6.82
6. Sungai Bohol	0.80
7. Sungai Midah	1.74
8. Sungai Penchala	3.00
9. Sungai Jinjang	5.37
10. Sungai Keroh	6.90
11. Sungai Kemunsing	4.30
12. Sungai Belankong	3.50
Kategori III: Sungai Kecil	
13. Sungai Bunus	9.60
14. Sungai Toba	4.20
15. Sungai Kayu Ara	3.60
16. Sungai Untut	3.70

Sementara itu, pelaksanaan Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Tasik dan Kolam pula melibatkan tasik dan kolam yang akan dikenal pasti oleh DBKL.

Pemilihan tasik dan kolam akan ditentukan dengan mengambil kira fungsi dan perancangan terutamanya berkaitan aspek takungan banjir dan keperluan rekreasi.

4-2.4 Aspek Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Kawalan perancangan bagi koridor tepian sungai, tasik dan kolam terpakai kepada semua plot tanah awam dan persendirian yang terletak di kedua-dua belah tebing sungai, tasik dan kolam.

Penentuan sempadan kawalan bagi koridor tepian ini adalah seperti berikut:

- 1. Koridor tepian sungai:** Bermula dari sempadan rizab sungai atau aras tertinggi air (*high tide*) seperti di Rajah 4.2.1; dan
- 2. Koridor tepian tasik dan kolam:** Bermula dari aras tertinggi air (*high tide*) tasik dan kolam seperti di Rajah 4.2.2.

Jadual 4.2.2 dan Jadual 4.2.3 memperincikan bentuk kawalan perancangan koridor tepian sungai, tasik dan kolam yang melibatkan aspek berikut:

1. Keperluan anjakan;
2. Aktiviti dan struktur;
3. Orientasi bangunan; dan
4. Jalan dan akses awam.

Ruang koridor tambahan bagi tujuan meningkatkan kebolehhubungan dan rangkaian hijau di Kuala Lumpur perlu disediakan jika terdapat permintaan dan keperluan akan datang.



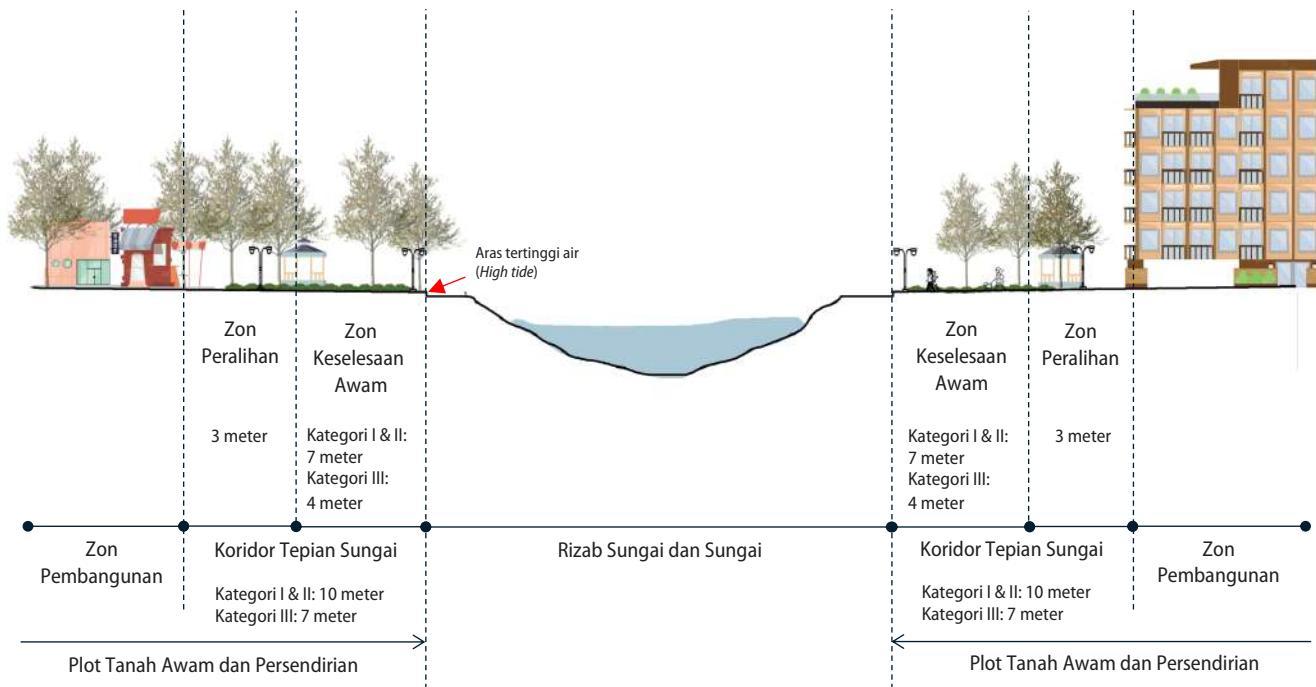
Lokasi: Sungai Kuyoh

Sungai menjadi aset ekologi semula jadi yang penting dan menjadi habitat kepada pelbagai spesis tempatan untuk kesejahteraan sosial dan ekonomi di Kuala Lumpur.

INFO RINGKAS

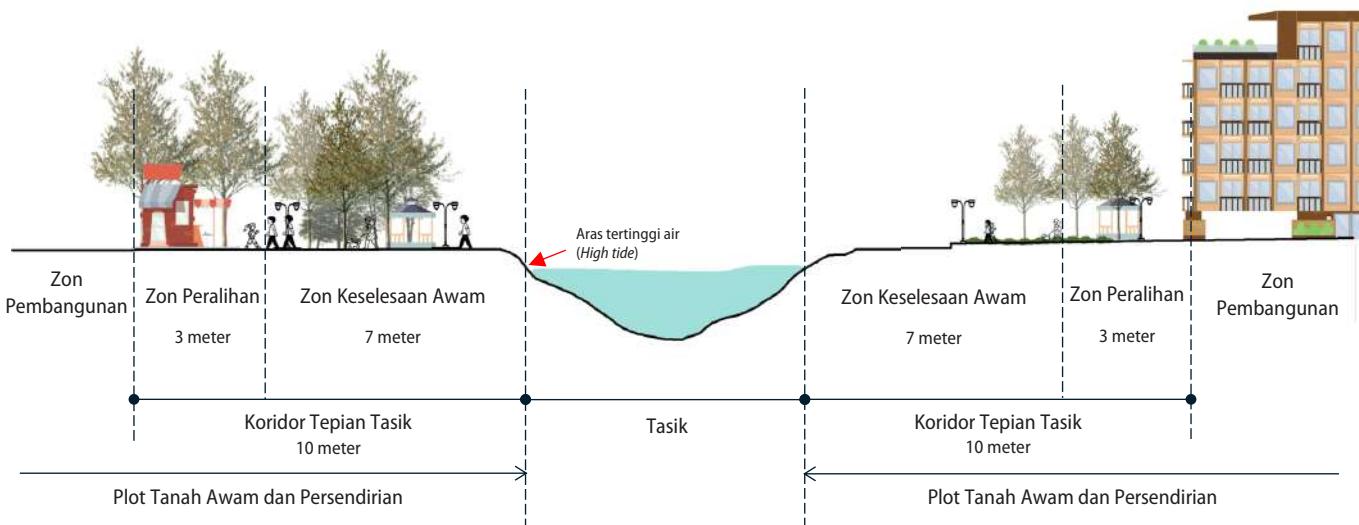
ZON KORIDOR TEPIAN SUNGAI, TASIK DAN KOLAM

Rajah 4.2.1: Zon Koridor Tepian Sungai



Anjakan bagi Zon Koridor Tepian Sungai bermula dari sempadan rizab sungai atau aras tertinggi air sungai.

Rajah 4.2.2: Zon Koridor Tepian Tasik dan Kolam



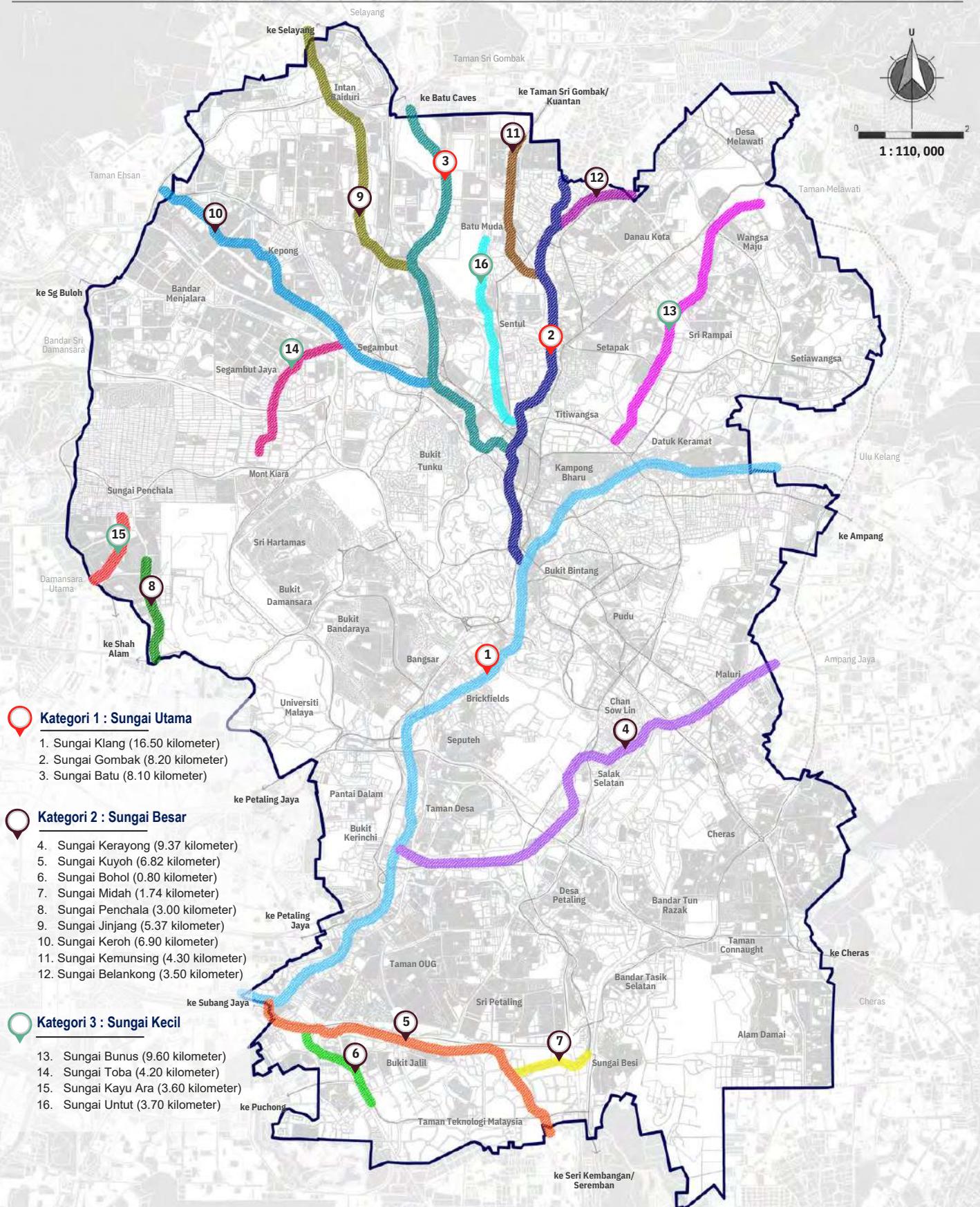
Anjakan bagi Zon Koridor Tepian Tasik dan Kolam bermula dari aras tertinggi air tasik dan kolam.

Jadual 4.2.2:**Jenis Bentuk Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai**

1. Keperluan Anjakan	
Keperluan anjakan untuk Koridor Tepian Sungai bermaksud keperluan jarak minimum antara kawasan pembangunan baharu atau pembangunan semula dan rizab sungai atau aras tertinggi air (<i>high tide</i>). Lebar anjakan yang diperlukan adalah seperti berikut:	
a. Minimum sepuluh (10) meter bagi sungai dalam kategori I dan II, dan b. Minimum tujuh (7) meter bagi sungai dalam kategori III.	
2. Aktiviti dan Struktur	
Aktiviti yang dibenarkan untuk plot tanah di sepanjang sungai dan rizab bersempadan yang ditetapkan hendaklah mematuhi Zon Guna Tanah dan CULB2024.	
Zon Keselesaan Awam <ul style="list-style-type: none"> a. Plot yang terletak dalam zon ini perlu diserahkan dan tidak dikira sebagai sebahagian daripada keperluan kawasan lapang untuk pembangunan; dan b. Minimum lebar adalah tujuh (7) meter bagi sungai Kategori I dan II dan empat (4) meter bagi sungai Kategori III. 	<p>Dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Aktiviti rekreasi; b. Elemen Bandar Selamat (<i>Crime Prevention Through Environmental Design</i>) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan atau elemen pencahayaan; c. Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kendaraan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian sungai; d. Elemen landskap lembut seperti pokok teduhan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi; dan e. Kebun bandar dibenarkan dengan syarat bagi tujuan memenuhi keperluan komuniti setempat dan penyediaan tertakluk kepada agensi berkaitan serta tidak menghalang laluan awam. <p>Tidak dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Struktur atau bangunan kekal; b. Kawasan bagi kegunaan kenderaan (tempat letak kenderaan atau jalan masuk); c. Halaman persendirian; dan d. Tiang-tiang untuk infrastruktur, pengangkutan dan utiliti (lebuh raya atau berasaskan rel).
Zon Peralihan <ul style="list-style-type: none"> a. Plot yang terletak dalam zon ini boleh dijadikan sebagai ruang awam, ruang separa awam atau persendirian bergantung kepada ciri-ciri koridor tepian sungai dan jenis pembangunan yang dicadangkan; dan b. Minimum lebar adalah tiga (3) meter bagi semua kategori sungai. 	<p>Dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Aktiviti rekreasi dan sosioekonomi seperti ruang makan terbuka (<i>Al-Fresco</i>); b. Elemen Bandar Selamat (<i>Crime Prevention Through Environmental Design</i>) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan dan elemen pencahayaan; c. Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kendaraan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian sungai; d. Elemen landskap lembut seperti pokok teduhan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi; e. Halaman persendirian (beranda, teres atau dek) dan bangunan yang mengunjur dari kawasan persendirian (balkoni atau cucur atap); dan f. Penyediaan keperluan minimum dua (2) meter penanaman perimeter bagi semua skim pembangunan boleh diambil kira di kawasan ini (rujuk Garis Panduan Perancangan Penyediaan Perimeter Planting, DBKL). <p>Tidak dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Struktur yang tidak menyumbang kepada karakter keseluruhan ruang awam yang terletak bersebelahan dengan zon keselesaan awam dan rizab sungai seperti kawasan pungutan sampah; b. Pelepasan terus pembentungan dan bahan cemar; dan c. Bangunan atau struktur utiliti (kecuali dihiasi dengan elemen landskap lembut).
3. Orientasi Bangunan	
Kriteria berikut terpakai kepada semua pembangunan baharu dan pembangunan semula bagi orientasi bangunan bersebelahan koridor tepian sungai;	
a. Reka bentuk bangunan dan ruang terbuka menghadap sungai; b. Pemasangan pagar sempadan yang tidak menghalang pandangan dan menyediakan akses ke koridor tepian sungai; dan c. Mematuhi keperluan garisan anjakan bangunan (<i>set back</i>).	
4. Jalan dan Akses Awam	
a. Penyediaan laluan awam ke Koridor Tepian Sungai; dan b. Jalan dan akses awam yang terletak bersebelahan dengan Koridor Tepian Sungai perlu mesra dan memberi keutamaan kepada pejalan kaki dengan had laju kenderaan perlu bersesuaian.	

Jadual 4.2.3:**Jenis Bentuk Kawalan Perancangan Koridor Tepian Tasik dan Kolam**

1. Keperluan Anjakan	
<p>a. Keperluan anjakan ini bermaksud keperluan jarak minimum antara pembangunan baharu atau pembangunan semula dari aras tertinggi air (<i>high tide</i>) tasik dan kolam tersebut; dan</p> <p>b. Keperluan minimum sepuluh (10) meter ruang anjakan diperlukan bagi semua tasik dan kolam yang akan dikenal pasti.</p>	
2. Aktiviti dan Struktur	
<p>a. Aktiviti yang dibenarkan untuk plot tanah di sepanjang tasik dan kolam serta rizab bersempadan yang ditetapkan hendaklah mematuhi Zon Guna Tanah dan CULB2024.</p>	
Zon Keselesaan Awam	<p>Dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Aktiviti rekreasi; b. Elemen Bandar Selamat (<i>Crime Prevention Through Environmental Design</i>) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan dan elemen pencahayaan; c. Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kenderaan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian tasik dan kolam; dan d. Elemen landskap lembut seperti pokok tedyuan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi. <p>Tidak dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Struktur atau bangunan kekal; b. Kawasan bagi kegunaan kenderaan (tempat letak kenderaan atau jalan masuk); c. Halaman persendirian; dan d. Tiang-tiang untuk infrastruktur, pengangkutan dan utiliti (lebuh raya atau berasaskan rel).
Zon Peralihan	<p>Dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Aktiviti rekreasi dan sosioekonomi seperti ruang makan terbuka (<i>Al-Fresco</i>); b. Elemen Bandar Selamat (<i>Crime Prevention Through Environmental Design</i>) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan dan elemen pencahayaan; c. Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kenderaan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian tasik dan kolam; d. Elemen landskap lembut seperti pokok tedyuan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi; e. Halaman persendirian (beranda, teres, dek) dan bangunan yang mengunjur dari kawasan persendirian (balkoni atau cucur atap); dan f. Penyediaan keperluan minimum dua (2) meter penanaman perimeter bagi semua skim pembangunan boleh diambil kira di kawasan ini (rujuk Garis Panduan Perancangan Penyediaan Perimeter Planting, DBKL). <p>Tidak dibenarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Struktur yang tidak menyumbang kepada karakter keseluruhan ruang awam yang terletak bersebelahan dengan zon keselesaan awam dan rizab tasik dan kolam seperti kawasan pungutan sampah; b. Pelepasan terus pembentungan dan bahan cemar; dan c. Bangunan atau struktur utiliti (kecuali dihiasi dengan elemen landskap lembut).
3. Orientasi Bangunan	
<p>Kriteria berikut terpakai kepada semua pembangunan baharu dan pembangunan semula bagi orientasi bangunan bersebelahan Koridor Tepian Tasik dan Kolam:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Reka bentuk bangunan dan ruang terbuka menghadap tasik dan kolam; b. Pemasangan pagar sempadan yang tidak menghalang pandangan dan menyediakan akses ke tasik dan kolam; dan c. Mematuhi keperluan garisan anjakan bangunan (<i>set back</i>). 	
4. Jalan dan Akses Awam	
<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan laluan awam ke Koridor Tepian Tasik dan Kolam; dan b. Jalan dan akses awam yang terletak bersebelahan dengan Koridor Tepian Tasik dan Kolam perlu mesra dan memberi keutamaan kepada pejalan kaki dengan had laju kenderaan perlu bersesuaian. 	



RAJAH 4.2.3 | Pelan Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai

Petunjuk :

Koridor Tepian Sungai

- Sungai Utama
- Sungai Besar
- Sungai Kecil

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

4-3

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWASAN DAN BANGUNAN WARISAN

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan adalah untuk memastikan bangunan di zon tersebut mematuhi keperluan dan garis panduan yang ditetapkan. Pematuhan kepada garis panduan pembangunan kawasan warisan adalah bagi memelihara dan mengekalkan karakter khas dalam Zon Warisan Kuala Lumpur.

4-3.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan

Objektif penetapan kawasan dan bangunan warisan adalah seperti berikut:

1. Mengekal dan memelihara bangunan atau tapak yang mempunyai kepentingan sejarah bagi kawasan khusus;
2. Menonjolkan keunikan Kuala Lumpur dengan cara memulihara dan menambah baik karakter, imej dan identiti warisan budaya bagi kawasan khusus;
3. Memastikan pengubahan dan pembangunan baharu selaras dengan syarat ditetapkan berdasarkan mekanisma kawalan pembangunan kawasan warisan; dan
4. Menyediakan perlindungan jangka panjang terhadap harta tanah yang mempunyai kepentingan warisan bagi memastikan terdapatnya pemuliharaan melalui pengurusan sumber pada skala yang lebih besar.

4-3.2 Komponen Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan

Lapisan perancangan kawasan warisan dan bangunan warisan dikategorikan kepada tiga (3) komponen seperti berikut:

1. Zon Warisan;
2. Bangunan Warisan; dan
3. Tapak Warisan.

Perincian setiap komponen adalah seperti di Jadual 4.3.1, 4.3.2 dan 4.3.3.

Jadual 4.3.1:

Komponen Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan dan Bangunan Warisan

1. Zon Warisan

Merujuk kepada kawasan khusus yang mempunyai kepentingan warisan. Ia memerlukan tahap pengawalan yang berbeza mengikut karakter keseluruhan kawasan, bangunan warisan dan pembangunan baharu di kawasan tersebut.

Zon Warisan dikategorikan kepada tiga (3) zon iaitu:

1. Zon Warisan Primer;
2. Zon Warisan Sekunder; dan
3. Zon Karakter Khas.

2. Bangunan Warisan

Merupakan bangunan yang mempunyai kepentingan nilai sejarah, seni bina, seni budaya atau estetika yang memerlukan pemuliharaan sama ada secara keseluruhan atau sebahagian bergantung kepada kepentingan kategori warisan berkenaan.

Merujuk kepada bangunan yang ditetapkan sebagai Bangunan Warisan di bawah Seksyen 24, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) dan bangunan dalam Proses Pewartaan oleh Jabatan Warisan Negara (JWN). Mengambil kira keperluan pemeliharaan dan pemuliharaan bangunan rumah kedai yang bersesuaian, Draf PTKL2040 turut menetapkan kawalan terhadap bangunan tersebut.

Bangunan Warisan diklasifikasikan kepada tiga (3) iaitu:

1. Bangunan Warisan Kategori 1;
2. Bangunan Warisan Kategori 2; dan
3. Bangunan Berkepentingan Warisan.

3. Tapak Warisan

Merupakan tapak yang dikenal pasti mempunyai nilai sejarah yang penting kepada Kuala Lumpur.

Merujuk kepada sesuatu tapak yang ditetapkan sebagai tapak warisan di bawah Seksyen 24, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645), tapak warisan dalam Proses Pewartaan oleh JWN dan lain-lain tapak yang mempunyai kepentingan warisan.

Tapak Warisan merujuk kepada kawasan Taman Botani Perdana, Dataran Merdeka, Kompleks Sukan Negara Bukit Jalil, Taman Botani Rimba Ilmu Universiti Malaya dan Taman Tasik Titiwangsa.

1. Zon Warisan

Zon Warisan merupakan kawasan warisan yang terdiri daripada bangunan lama dan mempunyai karakter seni bina istimewa untuk dipelihara. Zon warisan merujuk kepada kawasan khusus yang kebanyakannya tertumpu di Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur.

Tahap kepentingan dan pendekatan pemeliharaan di setiap Zon Warisan adalah berbeza bergantung kepada karakter kawasan, bangunan warisan dan pembangunan baharu dalam zon tersebut.

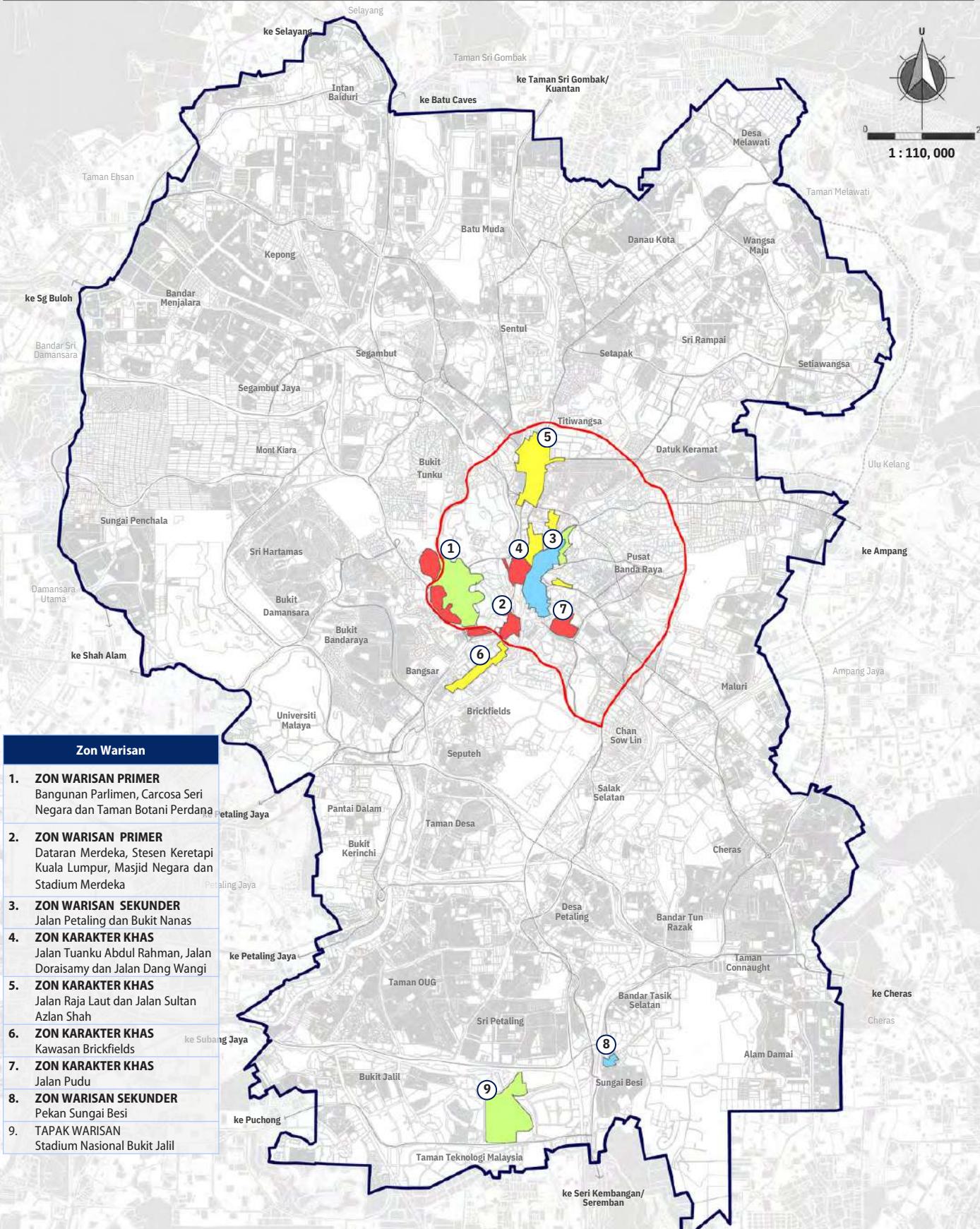
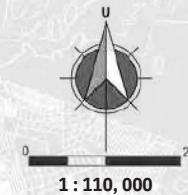


Lokasi: Stesen Keretapi Kuala Lumpur
Sumber : <https://www.shutterstock.com/g/RichieChan>

Stesen Keretapi Kuala Lumpur terkenal dengan gaya seni bina *Eklektik Mughal* telah dibina pada tahun 1910 sebagai hab pengangkutan rel yang penting ketika itu. Bangunan ini diwartakan sebagai Bangunan Warisan pada tahun 1983.

Jadual 4.3.2: Kategori Zon Warisan

	Kategori Zon Warisan	Kawasan/Tapak/Bangunan Warisan
ZON WARISAN PRIMER	Zon ini mengandungi kelompok bangunan yang telah diwartakan di bawah Akta Bendapurba 1976 dan kini, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645). <ol style="list-style-type: none"> Zon Warisan Primer Bangunan Parlimen, Carcosa Seri Negara dan Taman Botani Perdana; dan Zon Warisan Primer Dataran Merdeka, Stesen Keretapi Kuala Lumpur, Masjid Negara dan Stadium Merdeka. 	1. Bangunan Parlimen; 2. Bangunan Carcosa dan Istana Tetamu; 3. Muzium Negara; 4. Dataran Merdeka; 5. Stesen Keretapi Kuala Lumpur dan Masjid Negara; dan 6. Stadium Merdeka dan Stadium Negara.
ZON WARISAN SEKUNDER	Zon ini mengandungi bangunan berkepentingan sejarah dan nilai seni bina yang terletak berhampiran antara satu sama lain serta bercampur antara bangunan baharu dan bangunan lama. <ol style="list-style-type: none"> Zon Warisan Sekunder Jalan Petaling dan Bukit Nanas; dan Zon Warisan Sekunder Pekan Sungai Besi. 	1. Bukit Nanas/St. John Cathedral; 2. Jalan Tun HS Lee; 3. Medan Pasar/Pasar Seni; 4. Jalan Petaling/Jalan Panggung; dan 5. Jalan Suasa, Pekan Sungai Besi.
ZON KARAKTER KHAS	Zon ini terdiri daripada rumah kedai lama dan baharu serta mempunyai sedikit kepentingan sejarah. Tumpuan kepada pengekalan karakter rumah kedai dan kesinambungan bandar (<i>urban continuity</i>) dari segi aktiviti dan fungsi. <ol style="list-style-type: none"> Zon Karakter Khas Jalan Raja Laut dan Jalan Sultan Azlan Shah (Jalan Ipoh); Zon Karakter Khas Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Doraisamy dan Jalan Dang Wangi; Zon Karakter Khas Jalan Pudu; dan Zon Karakter Khas Brickfields. 	1. Kawasan Jalan Chow Kit dan Jalan Sultan Azlan Shah (Jalan Ipoh); 2. Jalan Tuanku Abdul Rahman; 3. Jalan Raja Laut; 4. Jalan Masjid India; 5. Jalan Melayu; 6. Jalan Doraisamy; 7. Jalan Kamunting; 8. Jalan Pudu; dan 9. Kawasan Brickfields.



RAJAH 4.3.1 | Pelan Zon Warisan Kuala Lumpur

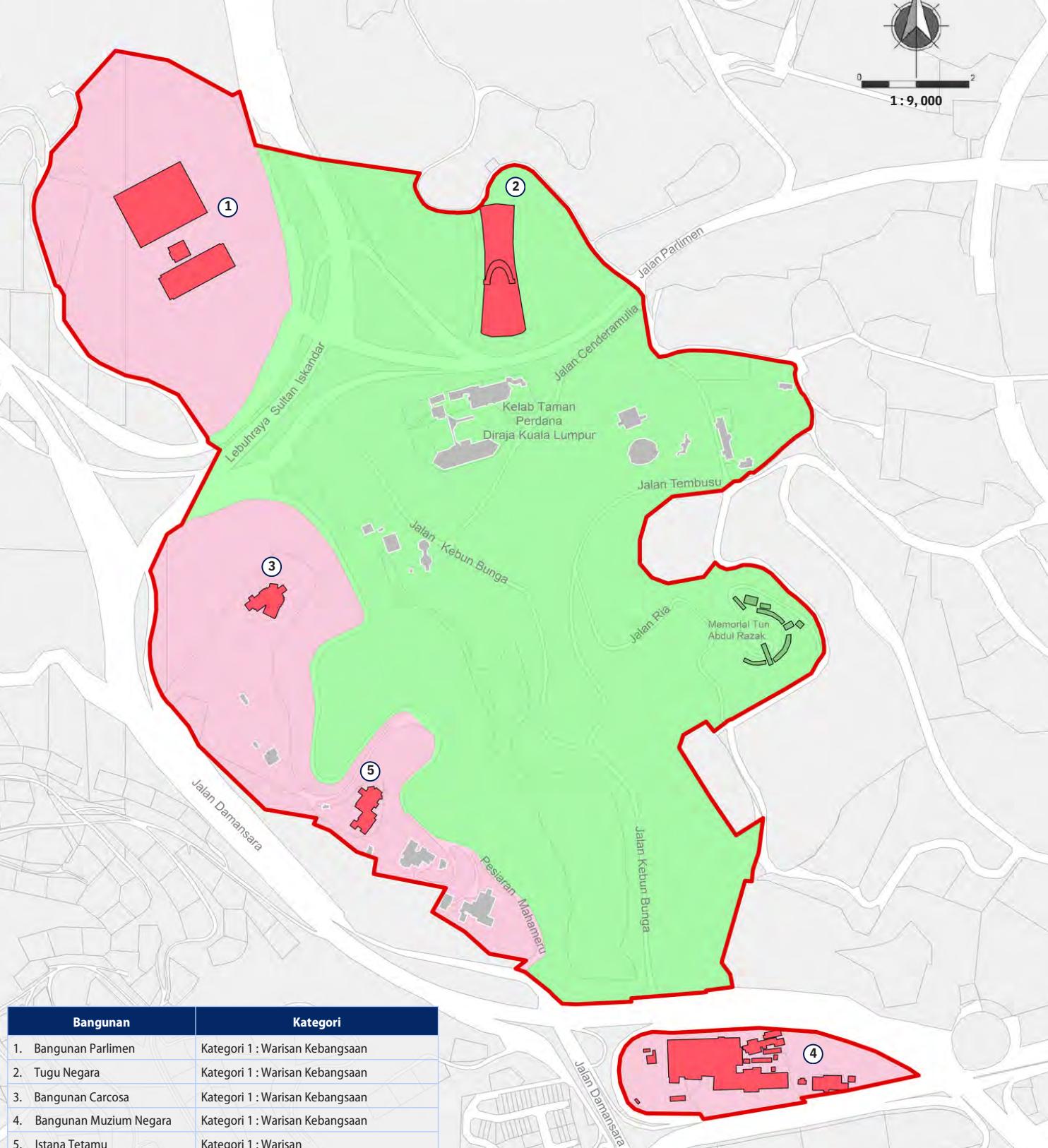
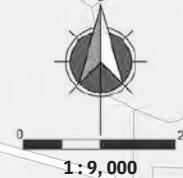
Petunjuk :

Cadangan

- Zon Warisan Primer
- Zon Warisan Sekunder
- Zon Karakter Khas
- Tapak Warisan

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur
- Sempadan Pusat Bandar Raya



RAJAH 4.3.2 | Pelan Zon Warisan Primer - Bangunan Parliment, Carcosa Seri Negara dan Taman Botani-Perdana

Petunjuk :

Zon Warisan

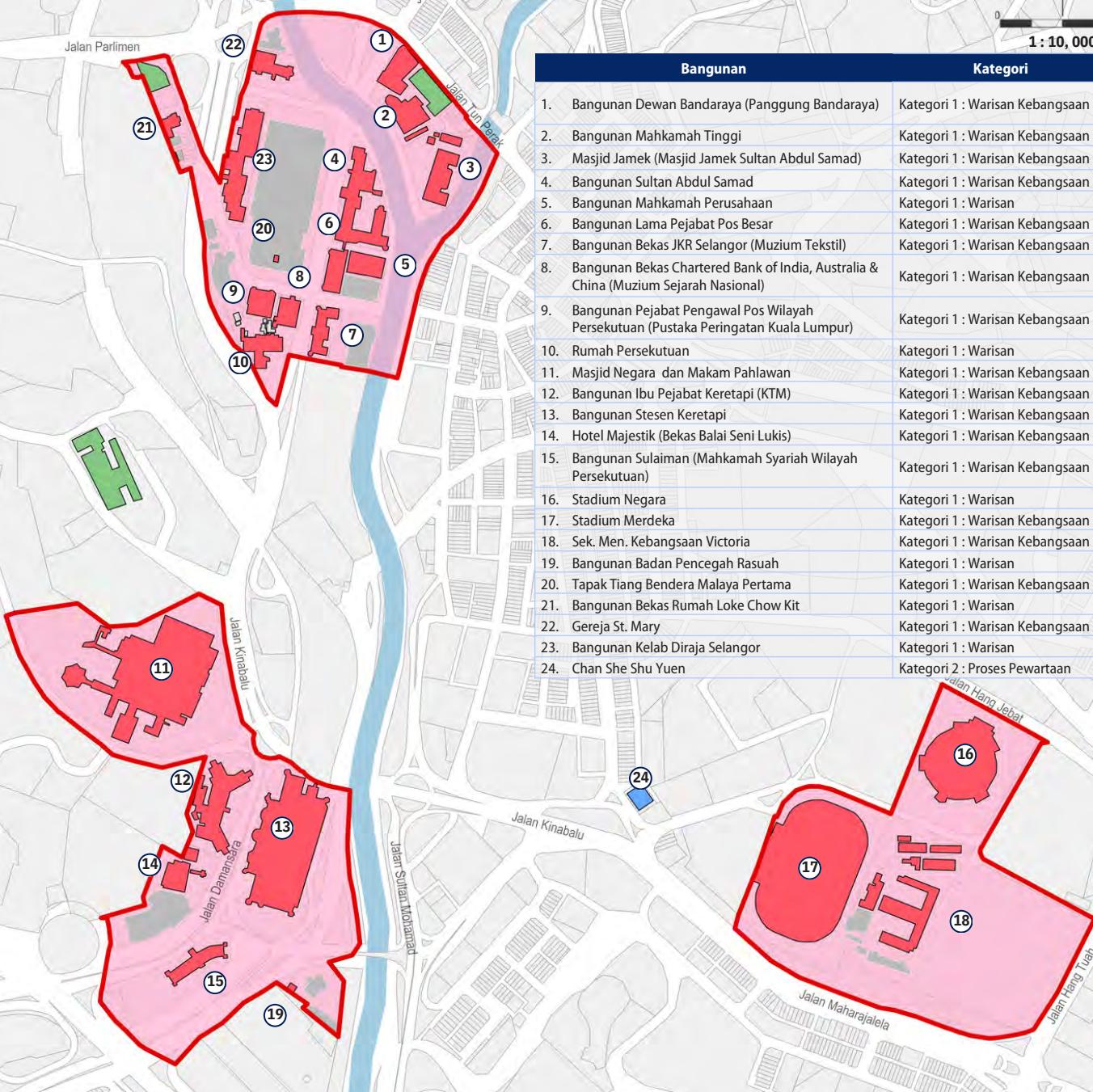
- Zon Warisan Primer
- Warisan Semulajadi /Landscape

Bangunan Warisan

- Bangunan Warisan Kategori 1
- Bangunan Lama Berkepentingan Warisan

Lain-lain

- Sempadan Zon Warisan



RAJAH 4.3.3 | Pelan Zon Warisan Primer - Dataran Merdeka, Stesen Kereta Api Kuala Lumpur, Masjid Negara dan Stadium Merdeka

Petunjuk :

Zon Warisan

● Zon Warisan Primer

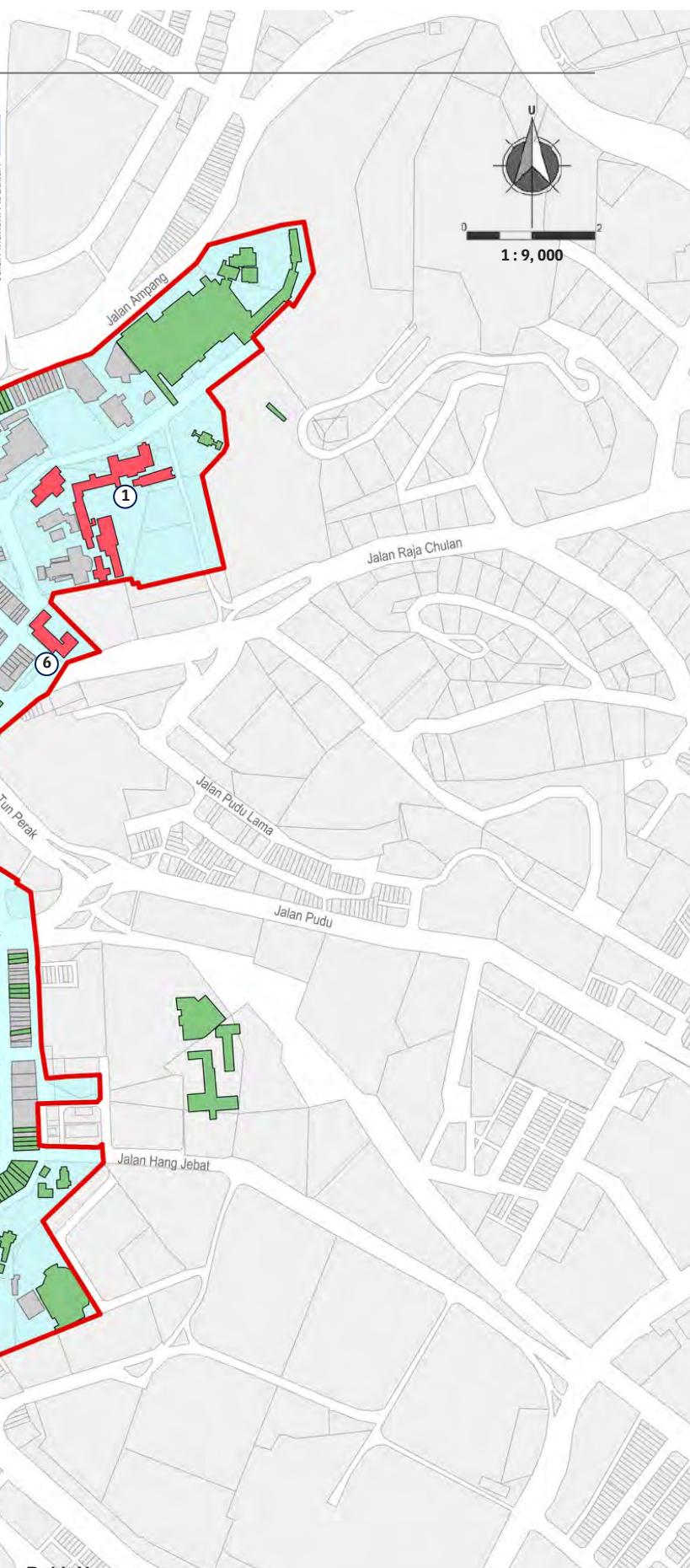
Bangunan Warisan

- Bangunan Warisan Kategori 1
- Bangunan Warisan Kategori 2
- Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
- Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan

Bangunan	Kategori
1. Sekolah Menengah St. John	Kategori 1: Warisan Kebangsaan
2. Dewan Perhimpunan Cina Kuala Lumpur dan Selangor	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
3. Bangunan Panggung Drama	Kategori 1: Warisan
4. Bangunan Pasar Seni	Kategori 1: Warisan
5. Tokong Sin Sze Si Ya	Kategori 1: Warisan
6. Bangunan Muzium Telekom	Kategori 1: Warisan
7. Kuil Sri Maha Mariaman	Kategori 2: Proses Pewartaan



RAJAH 4.3.4 | Pelan Zon Warisan Sekunder - Jalan Petaling dan Bukit Nanas

Petunjuk :

Zon Warisan

● Zon Warisan Sekunder

Bangunan Warisan

- Bangunan Warisan Kategori 1
- Bangunan Warisan Kategori 2
- Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
- Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan



0
2
1 : 3,500

Balai Polis Sg. Besi

Lebuhraya Besraya

Stesen LRT Sg. Besi

Stesen MRT Sg. Besi

Jalan Suasa 2

Balai Bomba Sg. Besi

Jalan Suasa 6
Jalan Gangsa

Balai Bomba Sg. Besi

Jalan Suasa 5

Jalan Suasa

Jalan Suasa 3

Jalan Suasa 4

Jalan Tasik Utama 6

Jalan Tasik Utama 5

Jalan Tasik Utama 10

Jalan Suasa 1

RAJAH 4.3.5 | Pelan Zon Warisan Sekunder - Pekan Sungai Besi

Petunjuk :

Zon Warisan

(●) Zon Warisan Sekunder

Bangunan Warisan

- (●) Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
- (○) Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

(—) Sempadan Zon Warisan

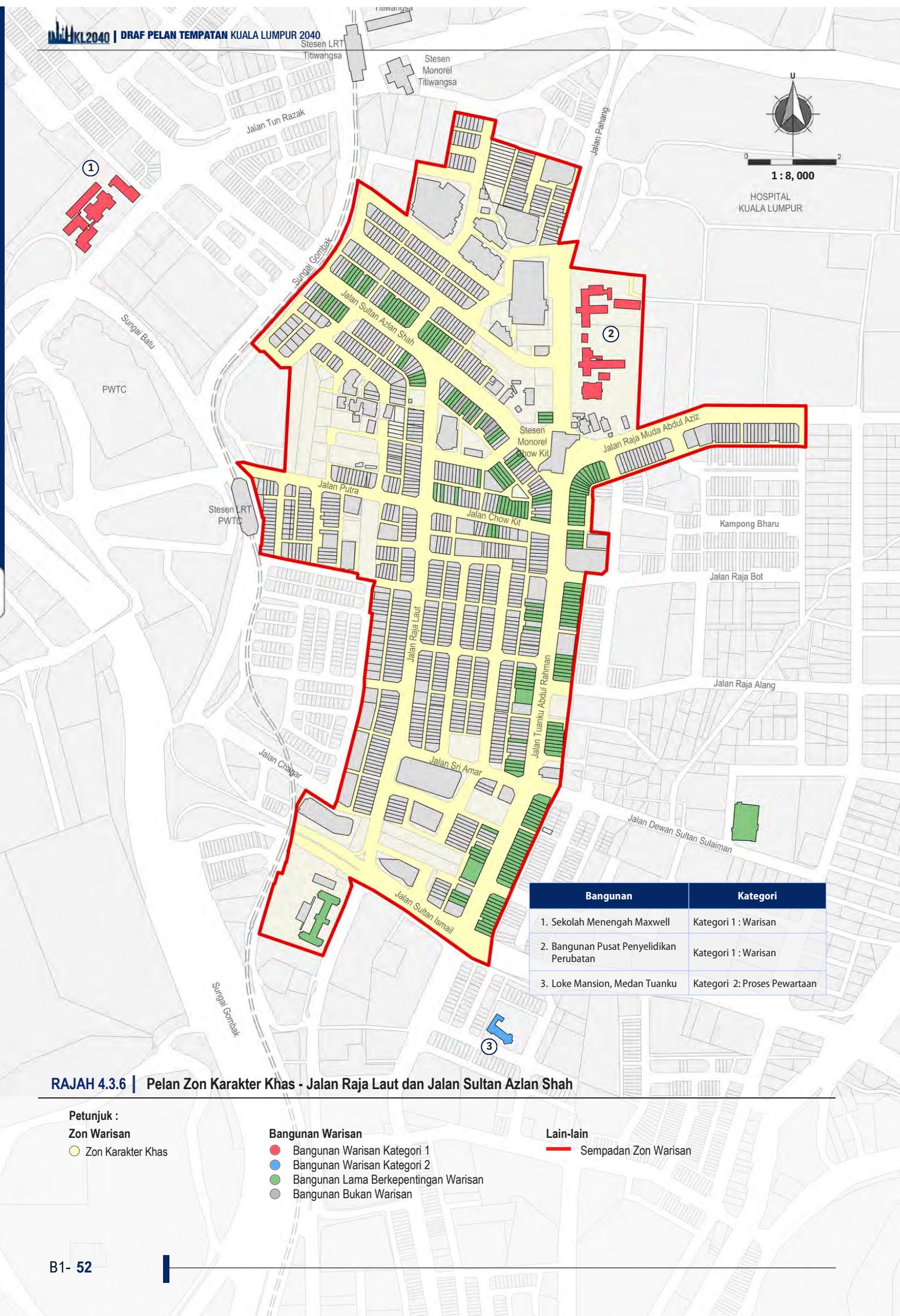
Bangunan Warisan

- Bangunan Warisan Kategori 1
- Bangunan Warisan Kategori 2
- Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
- Bangunan Bukan Warisan

Bangunan	Kategori
1. Sekolah Menengah Maxwell	Kategori 1 : Warisan
2. Bangunan Pusat Penyelidikan Perubatan	Kategori 1 : Warisan
3. Loke Mansion, Medan Tuanku	Kategori 2: Proses Pewartaan

Lain-lain

- Sempadan Zon Warisan





Jalan Raja Laut

Jalan Sultan Ismail

Jalan Esfahan

Jalan Dang Wangi

Jalan Yap Ah Shak

Jalan Kamunting

Jalan Raja Abdullah

Jalan Raja Laut

Jalan Bunus

Jalan Munshi Abdullah

Jalan Bunus 6

Jalan Tuanku Abdul Rahman

Jalan Palestina

Jalan Ampang

Jalan Melaka

Jalan Raja

Petunjuk :

Zon Warisan

● Zon Karakter Khas

Bangunan Warisan

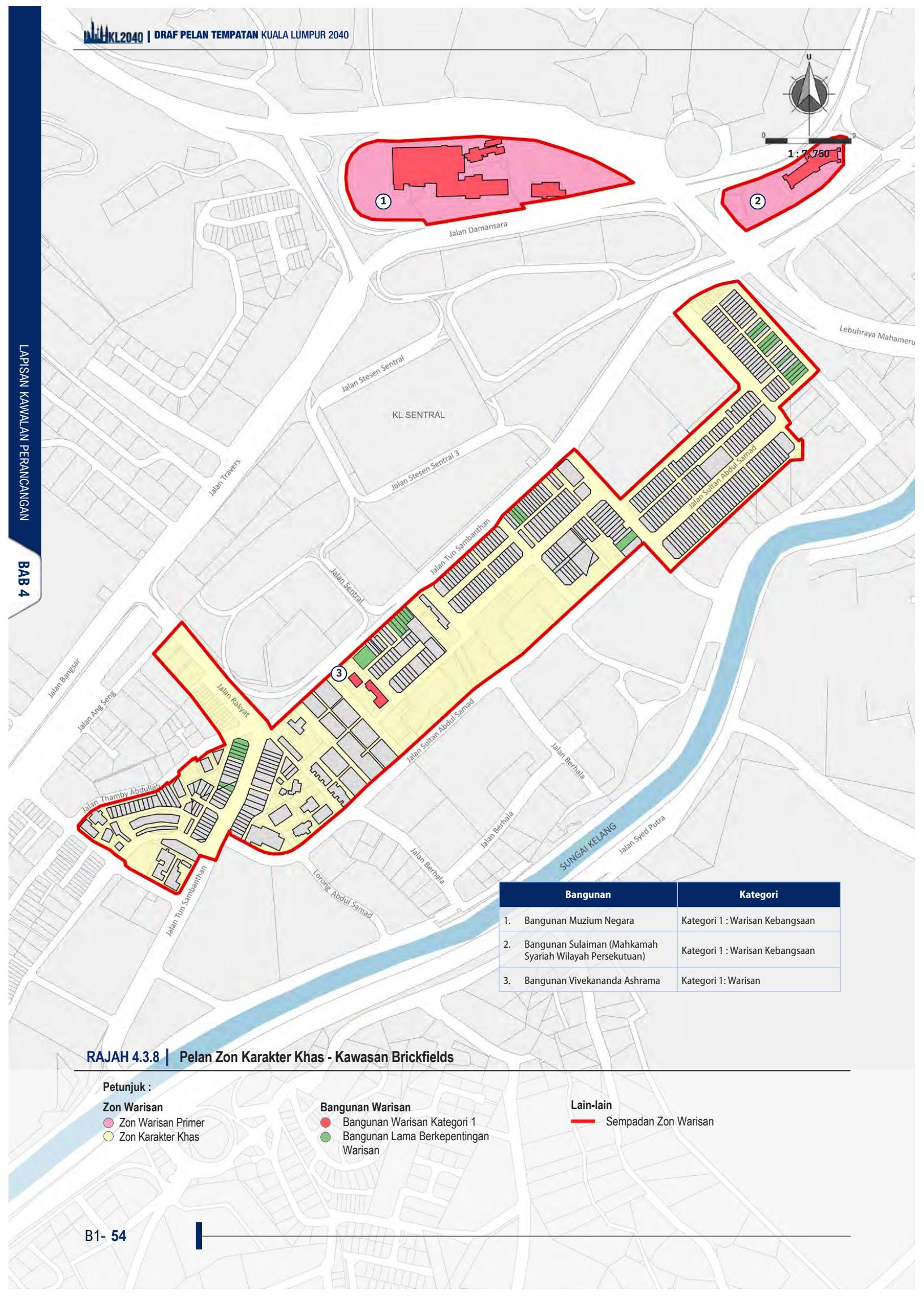
- Bangunan Warisan Kategori 2
- Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
- Bangunan Bukan Warisan

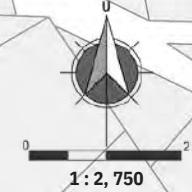
Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan

RAJAH 4.3.7 | Pelan Zon Karakter Khas - Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Doraisamy dan Jalan Dang Wangi

Bangunan	Kategori
1. Panggung Wayang Coliseum	Kategori 2 : Proses Pewartaan





RAJAH 4.3.9 | Pelan Zon Karakter Khas - Jalan Pudu

Petunjuk :

Zon Warisan

● Zon Karakter Khas

Bangunan Warisan

● Bangunan Lama Berkepentingan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan

2. Bangunan Warisan

Bangunan warisan merujuk kepada bangunan yang mempunyai kepentingan nilai sejarah, seni bina, seni budaya atau estetika yang memerlukan pemuliharaan sama ada secara keseluruhan atau sebahagian bergantung kepada kepentingan kategori warisan berkenaan.

Bangunan lama atau bangunan bersejarah yang dikenal pasti akan diisytiharkan sebagai bangunan warisan oleh Pesuruhjaya Warisan melalui Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) atau bangunan yang berpotensi untuk dikekalkan mengikut bidang kuasa Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan yang berkenaan.

Draf PTKL2040 menetapkan bangunan warisan kepada tiga (3) kategori iaitu:

- Bangunan Warisan Kategori 1;
- Bangunan Warisan Kategori 2; dan
- Bangunan Berkepentingan Warisan.

INFO RINGKAS

ERA SENIBINA BANGUNAN WARISAN, KUALA LUMPUR



Era Pra-Kolonial
Sebelum tahun 1870



Era Kolonial
Tahun 1870 - 1957



Era Kemerdekaan
Tahun 1945 - 1957



Era Pasca-Kemerdekaan
Tahun 1957 - kini

a. Bangunan Warisan Kategori 1

Merupakan bangunan dan monumen yang mempunyai kepentingan dari segi reka bentuk dan binaan.

1. Bangunan yang diwartakan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645). Meliputi bangunan Warisan Kebangsaan dan Warisan;
2. Bangunan yang disenaraikan sebagai Warisan Kebangsaan atau Warisan oleh Jabatan Warisan Negara (JWN) seperti di Jadual 4.3.4;
3. Bangunan mempunyai nilai aspek seni bina, sosial (sejarah dan budaya) dan ekonomi kepada masyarakat, negeri, negara dan antarabangsa; dan
4. Hanya kerja-kerja pemuliharaan dibenarkan ke atas Bangunan Warisan Kategori 1 dan dikawal sepenuhnya oleh Jabatan Warisan Negara (JWN).

Jadual 4.3.3:

Bangunan Warisan Kategori 1 di Kuala Lumpur, 2022

Tapak	Warisan Kebangsaan	Warisan
1. Bangunan	30	42
2. Monumen	2	1
Jumlah	32	43
Keseluruhan	75	

Sumber : Jabatan Warisan Negara, 2022



Lokasi: Jalan Parlimen, Kuala Lumpur
Sumber : <https://www.shutterstock.com/g/Laboo+Studio>

Bangunan Parlimen merupakan Warisan Kebangsaan diwartakan pada tahun 1983.

Jadual 4.3.4: Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 1

Tapak warisan	Kategori Tapak	Era - Gaya Seni Bina	Kegunaan	Kategori Warisan
1. Bangunan Bekas JKR Selangor (Muzium Tekstil), Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Galeri/Muzium	Warisan Kebangsaan
2. Bangunan Canseleri, Dewan Tunku Canselor dan Panggung Eksperimen, Universiti Malaya	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Universiti	Warisan Kebangsaan
3. Bangunan Carcosa, Taman Tasik Perdana	Bangunan	Kolonial-Neo Gothic dan Tudor	Kosong/Terbiar	Warisan Kebangsaan
4. Bangunan Dewan Bandaraya (Panggung Bandaraya) Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kosong/Terbiar	Warisan Kebangsaan
5. Bangunan Ibu Pejabat Keretapi Tanah Melayu (KTM), Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial Eklektik Mughal	Stesen Keretapi	Warisan Kebangsaan
6. Bangunan Bekas Jabatan Penerangan (Blok D), Jalan Tun Perak	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kosong/Terbiar	Warisan Kebangsaan
7. Bangunan Mahkamah Tinggi, Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kosong/Terbiar	Warisan Kebangsaan
8. Masjid Jamek Sultan Abdul Samad, (Bangunan Masjid Jamek), Jalan Tun Perak	Bangunan	Kolonial Eklektik Mughal	Masjid/Rumah Ibadat	Warisan Kebangsaan
9. Bangunan Parliment, Jalan Parliment	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Parliment	Warisan Kebangsaan
10. Bangunan Pejabat Pengawal Pos Wilayah Persekutuan (Pustaka Peringatan Kuala Lumpur), Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kafe	Warisan Kebangsaan
11. Bangunan Pejabat Pos Besar, Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Pejabat Kerajaan	Warisan Kebangsaan
12. Bangunan Pejabat Ugama Islam W.Persekutuan (Muzium Sejarah Nasional), Jalan Raja	Bangunan	Kolonial Eklektik Mughal	Kosong/Terbiar	Warisan Kebangsaan
13. Bangunan Residensi, Jalan Dato' Onn	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Galeri/Muzium	Warisan Kebangsaan
14. Sekolah Menengah St. John, Jalan Bukit Nanas	Bangunan	Kolonial-Romanesque Awal dan Borosque Eropah	Sekolah	Warisan Kebangsaan
15. Stesen Keretapi Kuala Lumpur, Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Stesen Keretapi	Warisan Kebangsaan
16. Bangunan Sultan Abdul Samad, Blok A, Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Pejabat Kerajaan	Warisan Kebangsaan
17. Dewan Perhimpunan Cina Kuala Lumpur dan Selangor, Jalan Maharajalela	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Dewan	Warisan Kebangsaan
18. Gereja St. Mary, Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Gothic Inggeris Awal	Gereja/Rumah Ibadat	Warisan Kebangsaan
19. Institut Penyelidikan Getah Malaysia, Jalan Ampang	Bangunan	Kolonial-Moden Awal	Institut Penyelidikan	Warisan Kebangsaan
20. Istana Negara (Muzium Diraja), Jalan Istana	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Galeri/Muzium	Warisan Kebangsaan
21. Masjid Negara dan Makam Pahlawan, Jalan Perdana	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Vernakular Moden	Masjid/Rumah Ibadat	Warisan Kebangsaan
22. Sekolah Menengah Kebangsaan Victoria, Jalan Hang Tuah	Bangunan	Kolonial-Kolonial British	Sekolah	Warisan Kebangsaan
23. Stadium Merdeka, Jalan Stadium	Bangunan	Era Kemerdekaan-Moden	Stadium	Warisan Kebangsaan
24. Tugu Negara, Jalan Parliment	Monumen	Pasca Kemerdekaan-Tidak berkenaan	Tugu	Warisan Kebangsaan
25. Bangunan Muzium Negara, Jalan Damansara	Bangunan	Pasca Kemerdekaan Vernakular Moden	Muzium	Warisan Kebangsaan
26. Dewan Tunku Abdul Rahman (MATIC), Jalan Ampang	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Dewan	Warisan Kebangsaan
27. Bangunan lama Dewan Bahasa dan Pustaka, Jalan Dewan Bahasa	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Galeri DBP	Warisan Kebangsaan

Sumber: 1. Jabatan Warisan Negara, 2022
 2. Pelan Induk Jejak Warisan Kuala Lumpur

Jadual 4.3.4: Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 1 (sambungan)

Tapak Warisan	Kategori Tapak	Era - Gaya Seni Bina	Kegunaan	Kategori Warisan
28. Bangunan Sulaiman (Mahkamah Syariah Wilayah Persekutuan) Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Art Deco	Hotel	Warisan Kebangsaan
29. Hotel Majestic, Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal Pasca Kemerdekaan-Moden	Hotel	Warisan Kebangsaan
30. Bangunan Istana Budaya, Jalan Tun Razak	Bangunan	Kemerdekaan-Moden	Panggung	Warisan Kebangsaan
31. Bangunan Perpustakaan Negara Malaysia, Jalan Tun Razak	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Perpustakaan	Warisan Kebangsaan
32. Tapak Tiang Bendera Malaya Pertama, Jalan Raja	Monumen	Pasca Kemerdekaan-Tidak berkenaan	-	Warisan Kebangsaan
33. Bangunan Badan Pencegah Rasuah, Jalan Sultan Sulaiman	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Pusat Pengembangan Warisan	Warisan
34. Bangunan Bekas Rumah Loke Chow Kit, Jalan Tangsi	Bangunan	Kolonial-Baroque Eropah	Bangunan Pejabat	Warisan
35. Bangunan Mahkamah Perusahaan, Jalan Belanda	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kosong/Terbiar	Warisan
36. Bangunan Muzium Telekom, Jalan Raja Chulan	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal Greek	Muzium/Galeri	Warisan
37. Bangunan Panggung Drama, Jalan Bandar	Bangunan	Kolonial-English Cottage	Kosong/Terbiar	Warisan
38. Bangunan Pusat Penyelidikan Perubatan, Jalan Pahang	Bangunan	Kolonial-Art Deco	Institut Penyelidikan	Warisan
39. Istana Tetamu, Taman Tasik Perdana	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Kosong/Terbiar	Warisan
40. Bangunan Pasar Seni, Jalan Hang Kasturi	Bangunan	Kolonial-Art Deco	Pasar/Kompleks	Warisan
41. Pustaka Peringatan P.Ramlee, Jalan Dedap	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Galeri	Warisan
42. Bangunan Kelab Diraja Selangor, Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Mock Tudor	Bangunan Kelab	Warisan
43. Asrama Anak-anak Polis Lelaki PULAPOL (JKR 2003), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
44. Asrama Anak-anak Polis Wanita PULAPOL (JKR 1744-1755), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
45. Bangunan Cawangan Pancaragam PULAPOL (JKR 1878), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
46. Bangunan Cyberpool PULAPOL (JKR 1876), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
47. Bangunan Kantin PULAPOL (JKR 1879), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
48. Pejabat Kem Komandan, (Balai Pengawal) PULAPOL JKR 1786, Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
49. Pejabat Kewangan PULAPOL (JKR 2004), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
50. Pejabat Komandan PULAPOL (JKR2 019), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
51. Pejabat Seni Mempertahankan Diri PULAPOL (SMD) JKR 1874, Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
52. Sekolah Batu Lama PULAPOL (JKR 2006), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
53. Bangunan Sukan PULAPOL (JKR 1877), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
54. Bangunan Tadika Kemas PULAPOL (JKR 1869), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
55. Bangunan Ujian Kecerdasan PULAPOL (UKF) (JKR 1875), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
56. Bangunan Wisma Sukan PULAPOL (JKR 2076), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan

Sumber: 1. Jabatan Warisan Negara, 2022
 2. Pelan Induk Jejak Warisan Kuala Lumpur

Jadual 4.3.4: Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 1 (sambungan)

Tapak Warisan	Kategori Tapak	Era - Gaya Seni Bina	Kegunaan	Kategori Warisan
57. Bengkel Senjata Pusat PULAPOL (JKR2005), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
58. Berek Bujang Lelaki PULAPOL (JKR 341), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
59. Berek Bujang Lelaki PULAPOL (JKR 342), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
60. Berek Bujang Lelaki PULAPOL (JKR 343), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
61. Berek Bujang Wanita PULAPOL (JKR 386), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
62. Dewan Satu PULAPOL (JKR 2006), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
63. Gurdwara Sahib PULAPOL (JKR 2078), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
64. Kediaman Ajutan PULAPOL (JKR 1331), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
65. Kediaman Komandan (PULAPOL) (JKR 817), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
66. Kediaman Timbalan Komandan PULAPOL (Latihan) (JKR 1332), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
67. Kediaman Timbalan Komandan PULAPOL (JKR 1333), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
68. Rumah Kelamin Kelas F PULAPOL (JKR 1541-1544), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
69. Surau PULAPOL (JKR 2085), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
70. Tugu Polis Diraja Malaysia PULAPOL, Jalan Semarak	Monumen	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
71. Bangunan Rumah Persekutuan, Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Gaya Utiliteral	Pejabat Kerajaan	Warisan
72. Stadium Negara, Jalan Stadium	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Stadium	Warisan
73. Bangunan Vivekananda Ashrama, Jalan Tun Sambanthan	Bangunan	Kolonial-Indian Renaissance	Sekolah	Warisan
74. Tokong Sin Sze Si Ya, Jalan Tun HS Lee	Bangunan	Kolonial-Tradicional Cina	Tokong/Rumah Ibadat	Warisan
75. Sekolah Menengah Maxwell, Jalan Tun Ismail	Bangunan	Kolonial-Moorish dan Gothic	Sekolah	Warisan

Sumber: 1. Jabatan Warisan Negara, 2022

2. Pelan Induk Jejak Warisan Kuala Lumpur



Lokasi: Bangunan Perpustakaan Negara Malaysia, Jalan Tun Razak
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/Uwe+Aranas>

Bangunan Perpustakaan Negara Malaysia, Jalan Tun Razak merupakan Warisan Kebangsaan.



Lokasi: Jalan Tugu
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/Jasni>

Tugu Negara merupakan Warisan Kebangsaan.

b. Bangunan Warisan Kategori 2

Kategori ini merujuk kepada bangunan yang mempunyai kepentingan sejarah atau nilai seni bina warisan yang sedang dalam proses pewartaan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645). Umumnya, persetujuan awal telah diperolehi oleh pemilik bangunan bersama pihak Jabatan Warisan Negara (JWN).

Bangunan yang disenaraikan juga terdiri daripada senarai inventori JWN yang dijangka akan diwartakan dalam tempoh perancangan Draf PTKL2040.

Pengubahsuaian dan penambahan kepada bangunan dalam Bangunan Warisan Kategori 2 akan dirujuk kepada JWN dan Panel Penilaian Reka Bentuk DBKL. Sepuluh (10) bangunan yang disenaraikan sebagai Bangunan Warisan Kategori 2 adalah seperti Jadual 4.3.5.



Lokasi: Jalan Tuanku Abdul Rahman

Bangunan Panggung Wayang Coliseum telah dibina pada tahun 1920 dengan gaya seni bina Neo Classical yang kini dalam proses pewartaan oleh JWN.



Lokasi: Jalan Pahang, Taman Setapak Indah

Masjid Jamiul Ehsan (Masjid Lama Setapak) merupakan antara masjid tertua di Kuala Lumpur. Masjid ini asalnya diperbuat daripada kayu dengan atap berbumbung piramid dibina di Kampung Puah, Setapak pada tahun 1879.

Jadual 4.3.5:

Bangunan Warisan Kategori 2 di Kuala Lumpur, 2022

Tapak Warisan	Kategori Tapak	Era - Gaya Seni Bina	Kegunaan	Status
1. Terminal Udara dan Menara Kawalan Trafik, Lapangan Terbang Sungai Besi	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Proses Pewartaan
2. Loke Mansion, Medan Tunku	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Institusi swasta	Proses Pewartaan
3. Bangunan Arkib Negara Malaysia, Jalan Tuanku Abdul Halim	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Tiada maklumat	Institusi	Proses Pewartaan
4. Bangunan Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), Jalan Tuanku Abdul Halim	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Tiada maklumat	Institusi	Proses Pewartaan
5. Masjid Jamiul Ehsan (Masjid Lama Setapak), Jalan Pahang	Bangunan	Kolonial-Sarasin	Masjid/Rumah Ibadat	Proses Pewartaan
6. Kuil Sri Maha Mariaman, Jalan Bandar	Bangunan	Kolonial-Dravidian	Kuil/Rumah Ibadat	Proses Pewartaan
7. Panggung Wayang Coliseum, Jalan Tuanku Abdul Rahman	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Restoran/Kafe	Proses Pewartaan
8. Galeri Pembentungan IWK, Loji Rawatan Kumbahan Pantai 1, Pantai	Bangunan	Pra Kemerdekaan-Tiada Maklumat	Galeri	Proses Pewartaan
9. Bangunan No. 2, Jalan Stonor (Badan Warisan Malaysia)	Bangunan	Kolonial-Kolonial British	Bangunan Persatuan	Proses Pewartaan
10. Chan She Shu Yuen	Bangunan	Cina Klasik	Bangunan Persatuan	Proses Pewartaan

Sumber: Jabatan Warisan Negara, 2022

c. Bangunan Berkepentingan Warisan

Bangunan berkepentingan warisan merujuk kepada bangunan yang mempunyai beberapa unsur-unsur atau ciri-ciri kepentingan seni bina atau sejarah yang disyorkan untuk dipelihara dalam membentuk karakter warisan kepada Kuala Lumpur. Kepentingan bagi pemuliharaan kepada bangunan ini adalah di bawah bidang kuasa Panel Penilaian Reka Bentuk DBKL. Kebanyakan bangunan dalam kategori ini adalah rumah kedai lama yang mempunyai reka bentuk dan karakter warisan yang sangat ketara dan disyorkan untuk dipelihara.

3. Tapak Warisan

Merupakan tapak atau lokasi yang dikenal pasti mempunyai nilai sejarah yang penting kepada budaya masyarakat. Ia merujuk kepada mana-mana tapak yang kekal di lokasi tertentu dan tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain seperti taman bersejarah, alam semula jadi dan kawasan perkuburan lama.

Tapak warisan merujuk kepada tapak itu sendiri sama ada dengan atau tanpa bangunan untuk dipelihara kerana kepentingannya.

Tapak warisan kebudayaan perlu dilihat sebagai entiti seperti berikut:

1. Kekal dan tidak boleh diperbaharui;
2. Bernilai tinggi; dan
3. Amat sensitif.

Apabila tapak warisan dan persekitarannya diancam oleh kesan pembangunan, keutamaan hendaklah memihak kepada pengekalan bentuk fizikal tapak tersebut. Lima (5) tapak warisan disenarai dan dikenal pasti di Kuala Lumpur seperti di Jadual 4.3.6.

Jadual 4.3.6:

Tapak Warisan di Kuala Lumpur, 2022

Tapak Warisan	Kategori
1. Taman Botani Perdana (Taman Tasik Perdana)	Warisan Kebangsaan
2. Dataran Merdeka/Tapak Tiang Bendera dinaikkan	Warisan Kebangsaan
3. Taman Botani Rimba Ilmu, Universiti Malaya	Proses Pewartaan oleh JWN
4. Taman Tasik Titiwangsa	Proses Pewartaan oleh JWN
5. Stadium Nasional Bukit Jalil	Tapak Bersejarah



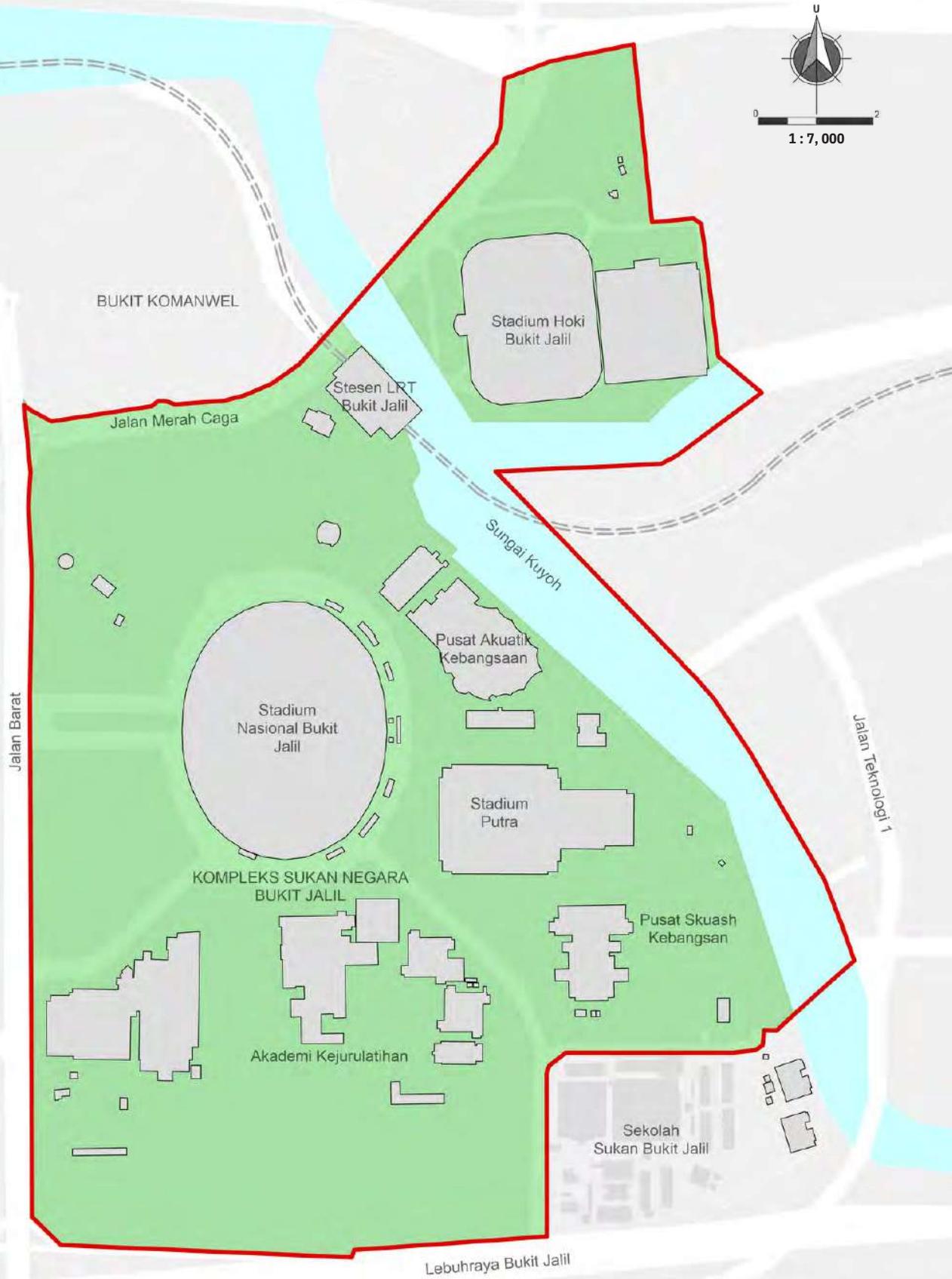
Lokasi: Jalan Tuanku Abdul Rahman

Deretan bangunan kedai lama di Jalan Tuanku Abdul Rahman (berhampiran Kompleks SOGO) yang mempunyai kepentingan warisan dan sesuai dikekalkan.



Lokasi: Taman Botani Perdana Kuala Lumpur

Taman Botani Perdana Kuala Lumpur dengan keluasaan 91.6 hektar yang dahulunya dikenali sebagai Taman Tasik Perdana Kuala Lumpur dibina pada tahun 1888 dan diwartakan sebagai Warisan Kebangsaan pada tahun 2018.



RAJAH 4.3.10 | Pelan Tapak Warisan - Stadium Nasional Bukit Jalil

Petunjuk :

Zon Warisan

● Tapak Warisan

Bangunan Warisan

○ Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Kawasan Warisan

4-3.3 Kawalan Perancangan Zon Warisan

Kawalan perancangan Zon Warisan merujuk kepada syarat dan ketetapan yang digunakan bagi menentukan had yang dibenarkan bagi sesuatu pembangunan dalam Zon Warisan. Komponen-komponen yang diberikan perhatian adalah kawasan penamparan, kawalan intensiti (bilangan tingkat bangunan), kelulusan Pesuruhjaya Warisan, Laporan Impak Warisan (HIA) dan laporan kejuruteraan, kelulusan serta syarat umum. Perincian kawalan adalah seperti di Jadual 4.3.7.

Jadual 4.3.7: Komponen Kawalan Perancangan Zon Warisan

Komponen	Garis Panduan Am	Zon Warisan Primer			Zon Warisan Sekunder			Zon Karakter Khas		
		Kategori			Kategori			Kategori		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
Kawasan Penamparan	Mematuhi syarat penyediaan zon penamparan dalam lingkungan 200 meter dari Bangunan Warisan Kategori 1.	<input checked="" type="checkbox"/>								
	Mematuhi syarat keperluan zon penamparan. Syarat khusus akan diputuskan oleh Pesuruhjaya Warisan bergantung kepada penilaian fizikal tapak dan pembangunan sedia ada yang bersempadan.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
Kawalan Intensiti (Bilangan Tingkat Bangunan) (Rujuk Bab 3-3: Kawalan Ketinggian Teres Perdagangan)	Pengekalan skala bangunan, ketinggian dan bentuk bangunan berdasarkan ciri-ciri asal.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
	Had ketinggian sepuluh (10) tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak infill dan pembangunan semula bagi Zon Karakter Khas di Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Masjid India, Lorong Haji Taib, Jalan Chow Kit dan Lorong Bonus. Fakad asal rumah kedai yang diubahsuai hendaklah dikekalkan dan tertakluk kepada syarat khusus yang dibenarkan.								<input checked="" type="checkbox"/>	
	Had ketinggian tujuh (7) tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak infill dan pembangunan semula lot dalam zon warisan di Jalan Tun Sambanthan, Jalan Sultan Abdul Samad, Lorong Ayer Kuning, Jalan Thambipillay, Jalan Vivekananda, Jalan Tun Tan Cheng Lok, Jalan Hang Kasturi, Jalan Petaling dan Jalan Hang Lekiu. Fakad asal rumah kedai yang diubahsuai hendaklah dikekalkan dan tertakluk kepada syarat khusus yang dibenarkan.					<input checked="" type="checkbox"/>				
	Had ketinggian sehingga tujuh (7) tingkat terhad kepada kawasan bangunan di Jalan Doraisamy (bersebelahan Hotel Sheraton) dan Jalan Kamunting. Fakad asal rumah kedai yang diubahsuai hendaklah dikekalkan dan tertakluk kepada syarat khusus yang dibenarkan.								<input checked="" type="checkbox"/>	
	Had ketinggian sehingga tiga (3) tingkat terhad kepada kawasan bangunan hadapan Kompleks SOGO, Jalan Tuanku Abdul Rahman (Lot 22-36, Lot190-191, Lot 20000 -20002).							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Had ketinggian sehingga tiga (3) tingkat terhad kepada kawasan bangunan rumah kedai di Jalan Suasa, Jalan Suasa 3, Jalan Suasa 4 dan Jalan Suasa 5, Pekan Sg Besi.		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		
	Mengekalkan had ketinggian tiga (3) tingkat terhad kepada kawasan bangunan Old Gian Singh di Jalan Tun Perak (dari Persimpangan Lebuh Ampang hingga ke Stesen LRT Masjid Jamek).				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Penetapan ketinggian bagi pembangunan baharu lot sesebuah hendaklah mengikut nisbah plot yang dibenarkan.		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

Jadual 4.3.7: Komponen Kawalan Perancangan Zon Warisan (sambungan)

Komponen	Garis Panduan Am	Zon Warisan Primer			Zon Warisan Sekunder			Zon Karakter Khas		
		Kategori			Kategori			Kategori		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
Kelulusan Pesuruhjaya Warisan	Sebarang perubahan dan penambahan kepada Bangunan Warisan mesti mendapat kelulusan Pesuruhjaya Warisan.	✓			✓			✓		
	Sebarang permohonan kebenaran Perancangan dalam lingkungan 200 meter dari Bangunan Warisan Kategori 1 dan 2 perlu dirujuk kepada Pesuruhjaya Warisan di bawah Seksyen 40, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645).	✓	✓		✓	✓		✓	✓	
Laporan HIA dan Laporan Kejuruteraan	Keperluan Laporan Impak Warisan (HIA) bagi sebarang pengubahan dan penambahan kepada Bangunan Warisan adalah tertakluk kepada keperluan Pesuruhjaya Warisan di bawah Seksyen 40, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645).	✓	✓		✓	✓		✓	✓	
	Laporan Kejuruteraan diperlukan bagi pengubahan struktur bangunan dan perobohan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Kelulusan	Permohonan kelulusan bagi sebarang perobohan bangunan dalam Zon Warisan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Permohonan kelulusan bagi pembaikpulihan struktur yang rosak atau runtuh dalam Zon Warisan.	✓	✓		✓	✓		✓	✓	
	Permohonan kelulusan bagi semua pembangunan baharu dalam Zon Warisan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Permohonan kelulusan bagi penyesuaian bagi penggunaan semula Bangunan Warisan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Syarat-syarat Umum	Mematuhi syarat-syarat di bawah Seksyen 40, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645).	✓			✓			✓		
	Mematuhi Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur (UDGKL).	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Memastikan sebarang aktiviti pembangunan yang dijalankan tidak menjelaskan nilai kepentingan Zon Warisan berkenaan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Memerlukan penyelenggaraan dan pemantauan bangunan warisan secara berkala.	✓			✓			✓		
	Keperluan pemuliharaan bangunan warisan diputuskan oleh Panel Penilai Reka Bentuk DBKL.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Pembangunan baharu mesti mematuhi syarat reka bentuk bagi mengekalkan kepentingannya sebagai Zon Warisan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Pembangunan baharu dalam zon ini mesti dirujuk kepada Panel Penilai Reka Bentuk DBKL dan agensi berkaitan untuk kelulusan.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Petunjuk:

✓ KATEGORI 1
Bangunan Kategori 1

✓ KATEGORI 2
1. Bangunan Kategori 2
2. Pembangunan Tapak *Infill* (teres perdagangan)
3. Pembangunan Semula

✓ KATEGORI 3
1. Pembangunan Baharu Lot Sesebuah

4-3.4 Panduan Reka Bentuk Karakter Kawasan Warisan

Panduan reka bentuk karakter Kawasan Warisan merangkumi Zon Warisan Primer, Zon Warisan Sekunder dan Zon Karakter Khas. Perincian komponen yang perlu diberikan perhatian kepada aktiviti pembangunan di kawasan tersebut adalah seperti di Jadual 4.3.8.

Kebanyakan bangunan lama dalam Kuala Lumpur yang berusia hampir atau lebih 100 tahun mempunyai nilai seni bina dan warisan sejarah yang perlu dipulihara mengikut garis panduan yang khusus.

Selain Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur (UDGKL), satu garis panduan umum reka bentuk karakter kawasan warisan perlu disediakan bagi mengawal kesinambungan bangunan-bangunan bersejarah dalam Zon Warisan Kuala Lumpur agar '*sense of place*' tidak hilang dan mengikut tema Jejak Warisan yang ditetapkan.

Reka bentuk bangunan dan persekitaran mestilah mencerminkan identiti dan imej warisan berdasarkan kesesuaian pembangunan sama ada bangunan perniagaan, institusi, terminal pengangkutan awam dan sebagainya.

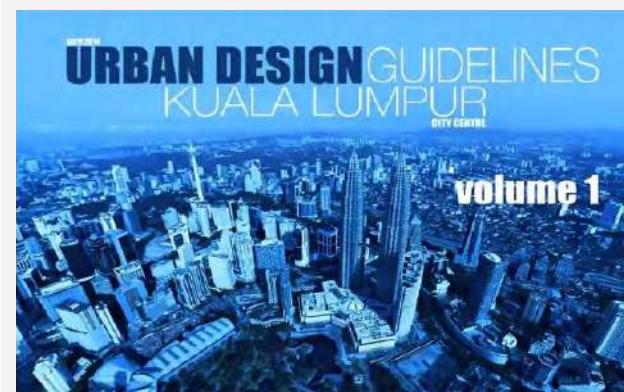
Kualiti visual adalah sangat penting kepada pemeliharaan warisan. Reka bentuk dan peletakan seharusnya tidak mencacatkan pandangan dan karakter seni bina pada bangunan lama. Perkara-perkara yang perlu dipertimbangkan dalam penyediaan garis panduan reka bentuk karakter kawasan warisan adalah seperti berikut:

1. Memastikan nilai-nilai atau kriteria keunggulan *sejagat* (*outstanding universal values*) tidak terganggu;
2. Mengambil kira kepentingan warisan pada bangunan atau kawasan tersebut;
3. Mematuhi garis panduan berkaitan yang memelihara nilai warisan dan sejarah pada bangunan tersebut;
4. Prinsip-prinsip asas pemuliharaan bangunan warisan:
 - a. Mengekalkan elemen keaslian (*authenticity*) dan integriti yang menjadi identiti kepada bangunan warisan;
 - b. Mengekalkan keseluruhan Bangunan Warisan Kategori 1;
 - c. Mengekalkan struktur dalaman yang asal;
 - d. Mengekalkan permukaan (*surface*) asal bangunan dengan tidak mengecat pada permukaan yang tidak dicat pada sebelumnya; dan
 - e. Mengekalkan mana-mana bahagian pada bangunan dengan bahan binaan yang baharu.

5. Mengekalkan corak asal pada mana-mana bahagian bangunan warisan; dan
6. Mengambil kira impak visual (*visual impact*) bagi bangunan yang baharu dibina melalui:
 - a. Mematuhi syarat ketinggian yang telah ditetapkan bagi satu-satu kawasan;
 - b. Mewujudkan keharmonian bangunan warisan yang berhampiran dari segi imej atau persekitaran sebagai Zon Warisan atau Zon Jejak Warisan;
 - c. Mengelakkan penonjolan yang keterlaluan (*prominent*) sehingga boleh menenggelamkan bangunan warisan atau monumen yang sedia ada; dan
 - d. Mengambil kira pandangan daripada pelbagai arah termasuk dari jalan utama, aras tanah atau pejalan kaki dan kawasan tumpuan.

INFO RINGKAS

GARIS PANDUAN BERKAITAN KAWASAN WARISAN



Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur (UDGKL) adalah contoh garis panduan khusus yang boleh dijadikan rujukan kepada kawalan pembangunan kawasan warisan dalam Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur.



Garis panduan elemen seni bagi pembangunan Kuala Lumpur sebagai bandar seni dan budaya.

Jadual 4.3.8 menyenaraikan komponen utama bagi panduan kawalan karakter bangunan dalam Zon Warisan Primer, Zon Warisan Sekunder dan Zon Karakter Khas. Sementara itu, Jadual 4.3.9 memperincikan panduan kawalan karakter Zon Warisan.

Komponen yang memberikan karakter unik kepada kawasan warisan meliputi gaya senibina dan reka bentuk bangunan, bahan binaan, konfigurasi ruang, peletakan dan anjakan bangunan, ketinggian dan skala bangunan, elemen landskap serta estetika persekitaran.



Pemandangan udara di Masjid Negara.



Pemandangan hadapan Muzium Negara

INFO RINGKAS

KAWALAN KARAKTER ZON WARISAN



Kawalan karakter Zon Warisan melibatkan

14 KOMPONEN UTAMA

Jadual 4.3.8: Komponen Utama Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan

- 1 Penjanaan Semula dan Pembangunan *Infill* dalam Zon Warisan
- 2 Orientasi Bangunan Menghadap Jalan Tempatan Kawasan Warisan
- 3 Penyesuaian Penggunaan Adaptif Bangunan
- 4 Elemen Reka Bentuk Bangunan
 - a Kawalan Fakad Bangunan
 - b Kawalan *Envelope*
 - c Skala Bangunan
 - d Laluan Kaki Lima dan *Verandah Way*
 - e Atap atau Bumbung
 - f Skema Warna Bangunan Warisan
 - g Kemasan Lantai
- 5 Papan Tanda atau Papan Iklan
- 6 Elemen Pencahayaan Bangunan Warisan
- 7 Kabel Elektrik dan Perpaipan atau Utiliti
- 8 Keperluan Orang Kelainan Upaya (OKU) dan Mesra Usia
- 9 Pengawasan Keselamatan
- 10 Integrasi Bangunan Warisan dan Baharu
- 11 Gerbang Masuk Ke Zon Warisan
- 12 Elemen Landskap
- 13 Perabot Jalan
- 14 Jenis Aktiviti Digalakkan
 - a Kawasan Aktiviti *Al-Fresco*

Jadual 4.3.9: Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan

Komponen	Tindakan Kawalan
Penjanaan Semula dan Pembangunan <i>Infill</i> dalam Zon Warisan	Penjanaan semula perlu mengambil kira latar belakang dan sejarah tapak.
	Bangunan atau tapak yang tidak mempunyai kepentingan seni bina warisan boleh dirobohkan dan diganti dengan pembangunan baharu yang harmoni atau dinaik taraf dengan penyediaan ' <i>false facade</i> ' yang disesuaikan dengan imej dan karakter kawasan.
	Bangunan lama dalam Zon Warisan yang hendak dirobohkan perlu mengemukakan laporan pengesahan atau kelulusan kawalan struktur bangunan daripada jurutera bertauliah.
	Pembangunan semula dalam Zon Warisan mesti mengikut setting atau skala dan mengekalkan landskap asal kawasan tersebut.
	Komposisi fakad bangunan baharu mestilah mengambil kira aspek reka bentuk, bahan yang digunakan dan tekstur pada bangunan bersebelahan.
	Pembangunan baharu perlu dipadankan dengan skala bangunan bersebelahan dan skala keseluruhan bangunan dalam Zon Warisan.
Orientasi Bangunan Menghadap Jalan Tempatan di kawasan Warisan	Bangunan lama yang hendak dirobohkan perlu menyediakan measured drawing untuk rujukan dan rekod DBKL.
	Orientasi bangunan baharu perlu memastikan pandangan ke arah bangunan warisan tidak terhalang bagi menonjolkan ' <i>visual exposure</i> ' ke kawasan terbuka, jalan utama atau menghadap sungai.
	Bangunan baharu perlu mengambil kira aksesibiliti orang ramai ke bahagian rizab sungai/lorong belakang/plaza yang dinaik taraf untuk laluan awam dalam Zon Warisan.
	Bangunan baharu <i>free standing</i> menghadap dan bersebelahan bangunan rumah kedai dalam kawasan warisan perlu memastikan keharmonian dengan bangunan bersebelahan dari aspek ketinggian dan aktiviti mengikut bangunan warisan di hadapan dan bersebelahan.
Penyesuaian Penggunaan Adaptif Bangunan (<i>Adaptive Reuse</i>)	Pembangunan yang menjurus kepada monopoli visual, akses dan privasi individu tertentu dalam kawasan warisan hendaklah dielakkan.
	Mestilah sensitif dan mengambil kira nilai sejarah, kepentingan seni bina dan karakter kawasan warisan.
	Mengekalkan profil bangunan rumah kedai dengan reka bentuk yang asal (<i>horizontal rhythm</i>) meliputi balkoni, pengudaraan, reka bentuk bumbung, tangga, pintu dan tingkap.
	Meningkatkan potensi melalui penggunaan ruang dalaman secara maksimum yang memberi nilai tambah kepada bangunan warisan atau lama adalah digalakkan.
	Semua aktiviti mestilah mematuhi CULB2024 yang dibenarkan.
	Memastikan perubahan fabrik bangunan tidak mengubah ciri asal elemen warisan, struktur dan memberi impak negatif kepada kepentingan bangunan warisan serta kedudukannya asalnya.

Jadual 4.3.9: Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan (sambungan)

Komponen	Tindakan Kawalan
Elemen Reka Bentuk Bangunan Reka bentuk bangunan dalam zon warisan perlu harmoni dengan keadaan iklim dan pengaruh etnik yang bersesuaian dengan era pembinaannya.	<p>Reka bentuk bangunan baharu hendaklah memberi penekanan kepada aspek visual dan fungsinya kepada Zon Warisan dan bangunan sekitar.</p> <p>Reka bentuk bangunan di persimpangan atau bangunan penting perlu mempunyai karakter dan identiti yang kuat melalui penekanan kepada <i>corner treatment</i>.</p> <p>Reka bentuk bangunan baharu mestilah harmoni dengan pembangunan bersebelahan, ciri-ciri fizikal dan sosiobudaya setempat.</p> <p>Perancangan susun atur, reka bentuk bangunan dan persekitaran dalam Zon Warisan hendaklah mewujudkan interaksi sosial yang harmoni dan mempunyai imej tempatan.</p> <p>Seni bina warisan seperti atap atau bumbung, tingkap dan pintu direka bentuk agar bersesuaian dengan iklim dan harmoni dengan pengaruh etnik selaras dengan era pembinaannya.</p>
a. Kawalan Fakad Bangunan Fakad merujuk bahagian luar atau muka luaran yang paling menyerlah sama ada di bahagian hadapan atau sisi bangunan yang menghadap laluan orang awam. Komponen pemuliharaan fakad termasuk pemuliharaan dari tingkat bawah, bukaan tingkat atas dan merangkumi pengawalan garisan mendatar dan menegak seperti dinding, garisan cucur atap (<i>parapet line</i>), garisan fascia atau <i>party wall pilasters</i> .	<p>Memelihara dan memulihara elemen hiasan pada fakad asal bangunan lama dalam Zon Warisan.</p> <p>Penggunaan bahan dan kaedah bersesuaian bagi proses pemulihan atau penambahbaikan fakad bangunan warisan adalah sangat digalakkan.</p> <p>Pemasangan <i>roller shutter</i> pada fakad bangunan warisan adalah tidak digalakkan.</p> <p>Pemasangan paip dan saluran penghawa dingin di bahagian depan fakad bangunan warisan perlu dielakkan manakala pemasangan pada bahagian belakang bangunan perlu ditutup dengan kemas.</p>
b. Kawalan Envelope Kawalan envelope tiga (3) dimensi melibatkan kawalan ketinggian, garis binaan, anjakan bangunan, garisan cucur atap (<i>parapet lines</i>), garisan pandangan dan bumbung utama.	<p>Kawalan envelope hendaklah terpakai di kawasan rumah kedai lama yang berkepentingan warisan.</p> <p>Kawalan envelope dalam Zon Warisan perlu mematuhi kawalan ketinggian yang dibenarkan meliputi bilangan tingkat dan aras lantai.</p> <p>Penyelarasian dengan Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur (UDGKL).</p>
c. Skala Bangunan Skala asal bangunan warisan perlu dikekalkan. Bangunan baharu hendaklah seimbang dan sensitif dengan bangunan warisan di sekitarnya dari segi ketinggian, saiz dan reka bentuk.	<p><i>Block massing</i> bangunan perlu diagih secara harmoni supaya tidak membentuk bongkah besar yang akan mengubah fabrik bandar dalam Zon Warisan.</p> <p>Skala bangunan baharu hendaklah mengambil kira pembangunan sedia ada bagi mewujudkan pemandangan harmoni dengan kawasan sekeliling dalam Zon Warisan.</p>
d. Laluan Kaki Lima (5-foot Walkways) dan Verandah Way Laluan kaki lima merupakan elemen penting dalam reka bentuk bangunan dan berfungsi sebagai kawasan laluan dan teduhan. Verandah way ialah laluan kaki berbumbung di tepi jalan.	<p>Reka bentuk, kelebaran dan aras kaki lima hendaklah berterusan (<i>seamless</i>), seragam serta bebas halangan bagi keselesaan pejalan kaki.</p> <p>Mengekalkan keaslian atau memuliharkan reka bentuk dan ciri hiasan (<i>decorative features</i>) pada ruang kaki lima dengan bahan binaan yang sama atau sesuai.</p> <p>Laluan kaki lima bangunan rumah kedai lama perlu dikekalkan dan diintegrasikan dengan pembangunan baharu yang bersebelahan.</p> <p>Mematuhi Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (<i>Universal Design</i>).</p>

Jadual 4.3.9: Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan (sambungan)

Komponen	Tindakan Kawalan
e. Atap atau Bumbung Atap atau bumbung ialah struktur yang menutup bahagian atas bangunan, termasuk semua bahan dan binaan yang memberikan perlindungan terhadap cuaca, suhu dan angin.	Mengekalkan atau memulihkan struktur utama bumbung asal dan bahan bumbung tradisional pada bangunan warisan. Penggantian bumbung pitch roof dengan bumbung konkrit rata (<i>flat roof</i>) pada bangunan warisan adalah tidak digalakkan. Sebarang penggantian jubin bumbung asal hendaklah dari bahan yang sama atau menyerupai serta paling hampir kepada profil dan cerun bumbung yang asal. Mengecat semula jubin bumbung tidak digalakkan.
f. Skema Warna Bangunan Warisan Penggunaan dan pemilihan warna mesti bersesuaian dengan karakter, aktiviti dan persekitaran Zon Warisan.	Skema warna hendaklah harmoni dan selaras dengan karakter bangunan, persekitaran dan <i>streetscape</i> kawasan warisan. Penggunaan warna pastel adalah dibenarkan tertakluk kepada analisis cat, karakter bangunan dan bangunan lain di sekitarnya. Mengekalkan jenis cat (cat kapur atau cat minyak) dan warna asal sangat digalakkan. Mengecat semula Bangunan Warisan Kategori 1 selaras dengan Garis Panduan Pemuliharaan oleh Jabatan Warisan Negara.
g. Kemasan Lantai	Mengekalkan atau memulihkan aras lantai dan struktur asal termasuk rasuk kayu utama, alang lantai kayu dan lantai kayu yang sedia ada. Mengekalkan atau memulihkan kemasan lantai yang asli. Mengecat semula ke atas lantai yang asal dan penggantian dengan lantai konkrit tidak digalakkan.
Papan Tanda atau Papan Iklan Papan tanda pada premis perniagaan berperanan sebagai pengenalan kepada aktiviti yang dijalankan dan tarikan kepada orang ramai.	Mengekalkan atau memulihkan papan tanda tradisional yang asal pada bangunan warisan adalah sangat digalakkan. Mengawal saiz, peletakan dan bilangan papan tanda supaya tidak menghalang pandangan pada fakad bangunan dalam Zon Warisan. Pemasangan paparan iklan berskala besar dan menutup fakad bangunan atau ruang pengudaraan pada bangunan rumah kedai adalah tidak dibenarkan. Papan tanda perlu mematuhi garis panduan yang ditetapkan dan harmoni dengan karakter Zon Warisan.
Elemen Pencahayaan Bangunan Warisan Pencahayaan yang baik dan fokus kepada bangunan lama yang mempunyai elemen seni bina unik dalam Zon Warisan akan dapat menguatkan karakter bangunan tersebut pada waktu malam.	Lampu limpah jenis LED dibenarkan bagi menyerlahkan fakad bangunan warisan. Pemasangan lampu pada fakad bangunan warisan hendaklah tidak mengganggu fabrik bangunan. Pencahayaan boleh dipasang secara mendongak dan peletakan lampu di bahagian yang terlindung. Penggunaan mentol lampu berwarna warni, lampu berkeliplah (<i>chasing light</i>) atau lampu berbentuk objek tidak digalakkan pada fakad bangunan dalam Zon Warisan. Reka bentuk lampu mesti mengikut era dan sesuai dengan karakter Zon Warisan. Pencahayaan perlu memberi perhatian kepada aspek estetika dan keselamatan pada waktu malam. Elemen pencahayaan mesti selaras dengan <i>Kuala Lumpur Lighting Master Plan</i> dan <i>Detailed Lighting Guidelines Kuala Lumpur City Centre</i> .

Jadual 4.3.9: Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan (sambungan)

Komponen	Tindakan Kawalan
Kabel Elektrik, Perpaipan atau Utiliti	Pemasangan kabel elektrik dan unit pemampat penyaman udara di bahagian hadapan fakad bangunan adalah tidak digalakkan. Sekiranya perlu, <i>treatment</i> seperti kemasan <i>louvres</i> boleh disediakan.
	Pemasangan kabel elektrik dan perpaipan di permukaan dinding belakang hendaklah ditutup dengan kemas.
	Penyediaan utiliti seperti <i>feeder pillar</i> atau bangunan pencawang yang menghalang pandangan kepada bangunan warisan adalah tidak digalakkan.
Keperluan Orang Kelainan Upaya (OKU) dan Mesra Usia	Penyediaan kemudahan sokongan seperti tempat letak kenderaan, lif, kemudahan tandas, tangga dan panduan arah hendaklah praktikal, tidak membebankan keupayaan fizikal serta mesra pengguna.
Pengawasan Keselamatan	Mengambil kira elemen keselamatan dengan menyediakan ruang terbuka, tidak tersorok dan tahap penglihatan yang jelas bagi mewujudkan persekitaran yang selamat serta bebas risiko jenayah. Penyediaan kemudahan kawalan keselamatan dan CCTV di kawasan strategik serta tumpuan orang ramai.
Integrasi Bangunan Warisan dan Baharu	Reka bentuk bangunan baharu mesti mengambil kira bangunan bersebelahan dan persekitaran bagi mewujudkan kesinambungan serta keharmonian di antara bangunan. Reka bentuk harus harmoni terhadap pembangunan sedia ada di lot bersebelahan dan perlu mengambil kira ciri-ciri fizikal serta sosiobudaya setempat.
Gerbang Masuk ke Zon Warisan	Elemen gerbang masuk ke Zon Warisan mestilah mempunyai unsur ' <i>sense of welcoming</i> ' dan karakter yang jelas. Tema dan karakter gerbang masuk mesti ditonjolkan mengikut kesesuaian melalui reka bentuk perabot jalan yang khusus, elemen pencahayaan bangunan warisan, laluan pejalan kaki dengan material khas, elemen landskap yang harmoni dan aktiviti yang menyokong orang ramai ke Zon Warisan. Sebarang bentuk promosi atau iklan perniagaan di gerbang masuk utama ke Zon Warisan adalah tidak digalakkan dan perlu merujuk kepada pihak DBKL.
Elemen Landskap	Penanaman pokok jenis renek dan berkonsep minimalis di hadapan bangunan warisan adalah digalakkan. Penyelenggaraan landskap dan kawalan ketinggian agar tidak menghalang visual ke arah bangunan warisan. Pemilihan spesis pokok perlu mendapat persetujuan dari Jabatan Teknikal DBKL dan agensi berkaitan.

Jadual 4.3.9: Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan (sambungan)

Komponen	Tindakan Kawalan
Perabot Jalan (Street Furniture) Elemen dan komponen yang disediakan di sepanjang laluan untuk pelbagai tujuan. Reka bentuk dan peletakan perlu mengambil kira estetika, identiti visual, fungsi, mobiliti pejalan kaki dan keselamatan kepada orang awam.	Reka bentuk perabot jalan, laluan pejalan kaki dan material yang digunakan mestilah memberi impak kepada persekitaran bangunan warisan. Elemen perabot jalan mestilah sesuai dengan karakter dan era seni bina bangunan warisan (Contoh: tiang lampu, papan tanda arah, plak maklumat, tong sampah, <i>bollard</i> , bangku dan sebagainya). Peletakan perabot jalan mestilah di lokasi yang selamat dan mesra pengguna.
Jenis Aktiviti Digalakkan Daya saing sesuatu tempat bergantung bagaimana sesuatu tempat itu dieksplotasi dan aktiviti yang digalakkan bagi memastikan ia mempunyai kelebihan tersendiri berbanding tempat lain.	Aktiviti yang digalakkan mestilah tidak menjasarkan pengekalan karakter dan identiti Zon Warisan. Aktiviti yang mencerminkan identiti warisan seperti kemahiran tradisi, makanan tempatan, jualan barang kraf, kebudayaan dan kesenian adalah digalakkan. Semua aktiviti mestilah mematuhi CULB2024 yang dibenarkan.
a. Kawasan Aktiviti Al-Fresco Bagi menggalakkan persekitaran lebih <i>vibrant</i> dan aktif, Zon Warisan dibenarkan untuk aktiviti <i>Al-Fresco</i> dan perlu mematuhi garis panduan yang ditetapkan.	Rumah kedai dua bukaan (<i>double frontage</i>) digalakkan untuk mengaktifkan lorong servis bagi aktiviti yang menyokong Zon Warisan dan kawasan strategik seperti <i>River of Life</i> (RoL) dan nodus penting. Mematuhi Garis Panduan Penyediaan Ruang Makan <i>Al-Fresco</i> .



Pematuhan kepada garis panduan bagi aktiviti *Al-Fresco* di kawasan tumpuan awam.



Aktiviti berbentuk kebudayaan dan kesenian serta perniagaan berkonsepkan bazar terbuka adalah digalakkan dalam Zon Warisan Kuala Lumpur dengan pematuhan kepada garis panduan yang ditetapkan.

4 - 4

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI ZON KETINGGIAN SEKITAR ISTANA NEGARA

Lapisan Kawalan Perancangan Ketinggian bagi Zon Sekitar Istana Negara merujuk kepada mekanisma penambahan kepada garis panduan kawalan ketinggian atau intensiti bangunan. Sebarang bangunan yang terletak di sekitar Istana Negara dalam lingkungan 800 meter dan 1 kilometer dari Balai Ketibaan Istana Negara seperti di Rajah 4.4.1 termasuk dalam kawalan ketinggian ini. Kawalan ini bertujuan memelihara vista terbuka dari dan ke arah Istana Negara itu sendiri.

4-4.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara

Objektif lapisan kawalan perancangan ketinggian ini adalah bagi mempertingkatkan keunggulan dan memartabatkan Istana Negara sebagai simbol pemerintahan negara. Selain itu, ia juga bertujuan memastikan ketenangan dan privasi istana terkawal daripada pembangunan berintensiti tinggi di kawasan sekitarnya.

4-4.2 Aspek Kawalan Perancangan bagi Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara

Kawalan perancangan ini melibatkan kawasan di dalam radius 800 meter dan 1 kilometer daripada sempadan Istana Negara, iaitu dari Balai Ketibaan Istana Negara yang menghadap ke arah lima (5) mercu tanda Kuala Lumpur iaitu:

1. Menara KLCC;
2. Menara Kuala Lumpur;
3. The Exchange 106;
4. Menara Merdeka 118; dan
5. Bangunan Parlimen.



Pemandangan udara ke arah Istana Negara dengan berlatar belakangkan latar langit Kuala Lumpur.

Namun begitu, kawalan ketinggian ini tertakluk kepada ketetapan pihak kerajaan dari semasa ke semasa. Berikut merupakan butiran perincian kawalan ketinggian di sekitar Istana Negara:

Kawasan Kawalan Perancangan

Kawasan 1 – Jarak 800 meter (1/2 batu) daripada bangunan Istana Negara. Ketinggian bangunan tidak melebihi 400 kaki ASML.

- Pengekalan pembangunan sedia ada iaitu ketinggian tidak melebihi 400 kaki ASML berdasarkan Garis Panduan Kawalan Had Ketinggian bagi Pembangunan di Sekitar Rizab Istana Negara (Pindaan 2).
- Pembangunan yang dicadangkan dalam radius 800 meter merupakan pembangunan sedia ada (low rise) dan pembangunan komited dengan ketinggian melebihi 400 kaki ASML.
- Kawasan ini dikawal sepenuhnya dengan tidak membenarkan kelulusan melebihi ketinggian 400 kaki ASML.

Kawasan 2 – Jarak 1 kilometer daripada bangunan Istana Negara. Ketinggian bangunan tidak melebihi 500 kaki ASML

- Pembangunan yang akan dibangunkan di kawasan Jalan Lembah Ledang, Jalan Semantan 1, Jalan Semantan 2 dan Jalan Bukit Ledang hendaklah tidak melebihi 500 kaki ASML dan tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat teknikal perancangan, aspek keselamatan dan diperakui oleh agensi yang terlibat serta reka bentuk pembangunan tidak menjelaskan keunggulan Istana Negara.
- Kawasan ini terdiri daripada Pembangunan sedia ada dan komited yang melebihi 400 kaki ASML.

Kawasan 3 – Kawasan Tambahan Kawalan Ketinggian

- Kawasan Taman Duta, Bukit Tunku dan kawalan pandangan Istana akan dikekalkan dan dikawal mengikut ketinggian dan karakter sedia ada kawasan ini.

0
2
1 : 8,500**ISTANA NEGARA**

KENNY HEIGHT

LEBUHRAYA UTARA SELATAN (PLUS)

BALAI KEIBUAN ISTANA NEGARA

BUKIT DAMANSARA

PUSAT BANDAR DAMANSARA

JALAN TAMBUN BARU HALIM

KOMPLEKS KERAJAAN JALAN DUTA

BUKIT TUNKU

TAMAN DUTA

KLCC

KL TOWER

EXCHANGE 106

MERDEKA 118

PARLIMEN

RAJAH 4.4.1 | Pelan Lapisan Kawalan Perancangan Bagi Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara**Petunjuk :****Zon Ketinggian**

- Kawasan 1 : Ketinggian hendaklah mengekalkan karakter bangunan sedia ada sekitar
- Kawasan 2 : Pembangunan sedia ada & Komited tertakluk kepada ketinggian 400kaki AMSL (Radius 1) & 500kaki AMSL (Radius 2)

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Zon Ketinggian Sekitar Istana Negara



4-5

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI GARISAN VISUAL KE ARAH MERCU TANDA

Kuala Lumpur akan menjadi sebuah bandar raya maju menjelang 2040 di mana pembinaan bangunan tinggi menjadi trend pelbagai pihak untuk membentuk identiti korporat masing-masing. Bangunan tinggi yang baharu dibina akan menjadi elemen utama reka bentuk bandar dalam pembentukan imej bandar Kuala Lumpur sebagai sebuah bandar bertaraf antarabangsa.

Garisan Visual (*Visual Line of Sight*) adalah merujuk kepada kawalan tambahan terhadap ketinggian, reka bentuk dan orientasi bangunan baharu yang terletak dalam garisan yang dikenal pasti ke arah mercu tanda di Kuala Lumpur. DBKL perlu memainkan peranan penting dalam memastikan bangunan yang dibina dalam garisan visual memelihara pandangan ke arah mercu tanda Kuala Lumpur.

4-5.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda

Pertumbuhan bandar yang pesat dengan pembinaan bangunan tinggi menggambarkan perkembangan bandar yang positif. Walaupun pembinaan bangunan baharu merupakan satu keperluan dalam Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur, namun begitu, kawalan pandangan ke arah mercu tanda perlu dilaksanakan bagi memastikan kepentingan bangunan mercu tanda sedia ada sebagai lambang ikonik Kuala Lumpur kekal terpelihara.

4-5.2 Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda

Mercu tanda ikonik yang telah dikenal pasti adalah Menara Kuala Lumpur, Menara Berkembar Petronas dan Menara Merdeka 118. Draf PTKL2040 mengenal pasti enam (6) titik pandangan ke arah mercu tanda ikonik Kuala Lumpur yang berpotensi untuk dipelihara. Enam (6) titik pandangan tersebut adalah dari lokasi seperti di Jadual 4.5.1 dan Jadual 4.5.2:

Jadual 4.5.1: Lokasi Titik Pandangan ke Arah Mercu Tanda

Lokasi Titik Pandangan

- Dari Taman Tasik Titiwangsa (Titik 1)
- Dari Taman Tasik Titiwangsa (Titik 2)
- Dari Dataran Merdeka
- Dari Istana Negara
- Dari Mayor's Hill
- Dari Taman Tasik Ampang Hilir



Menara Kuala Lumpur dari pandangan udara.

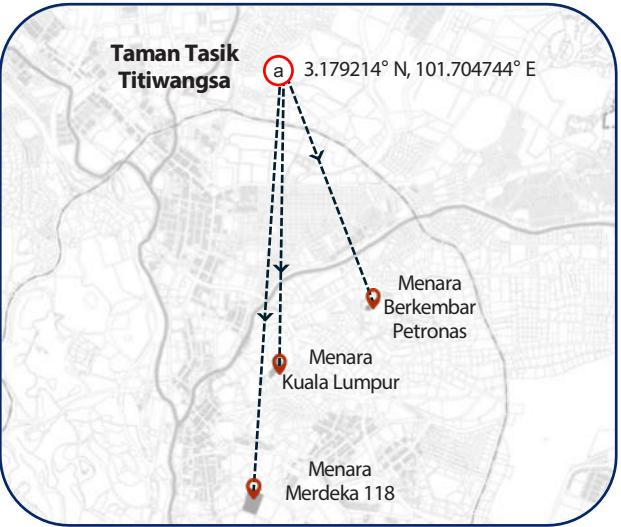
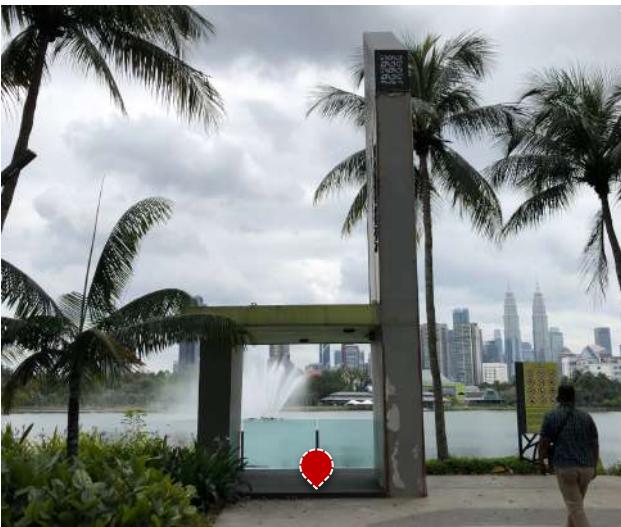
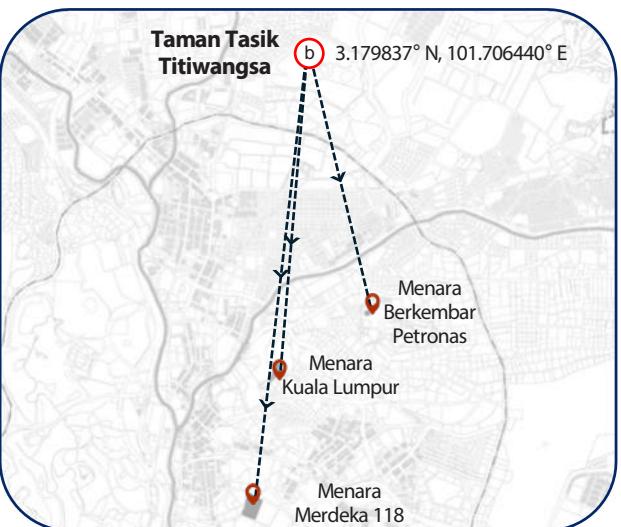
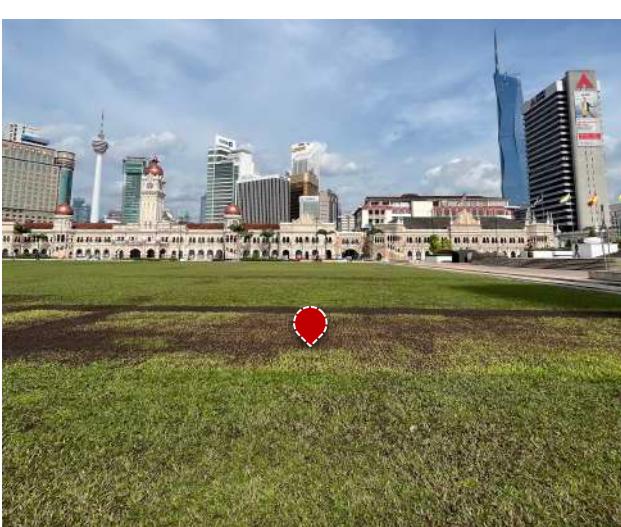


Menara Berkembar Petronas dari pandangan udara.



Menara Merdeka 118 dari pandangan udara.

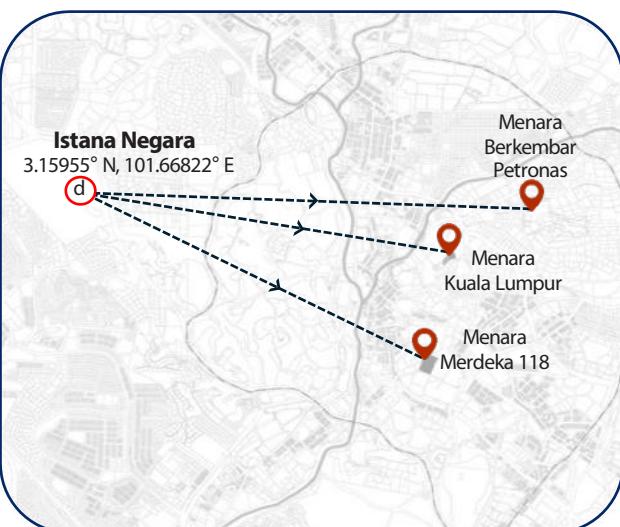
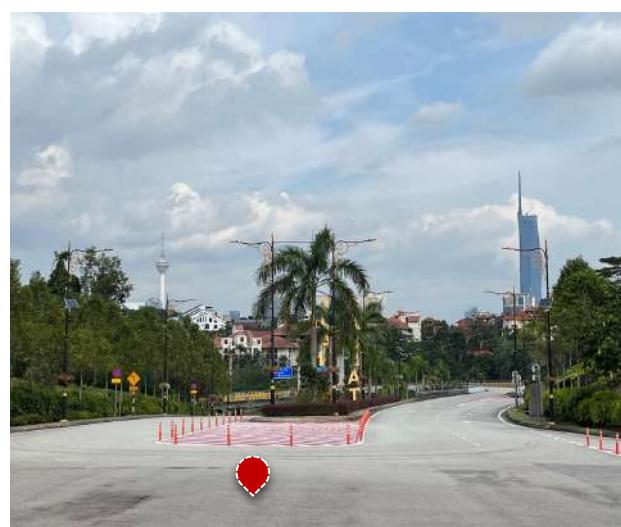
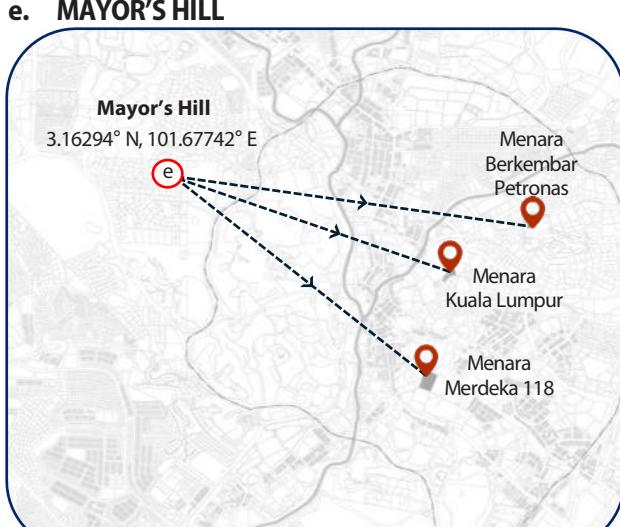
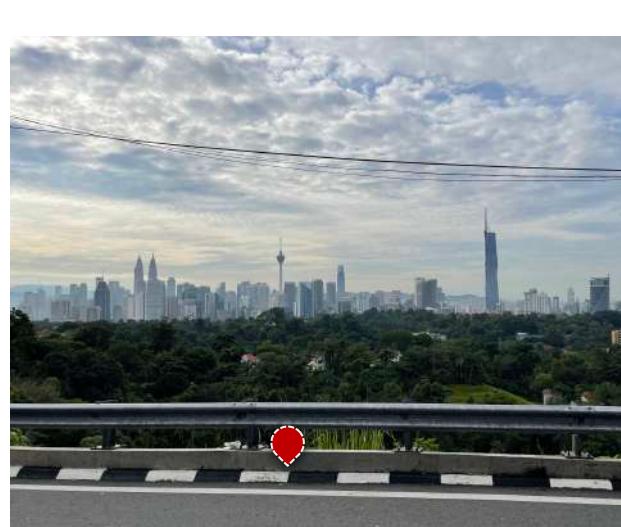
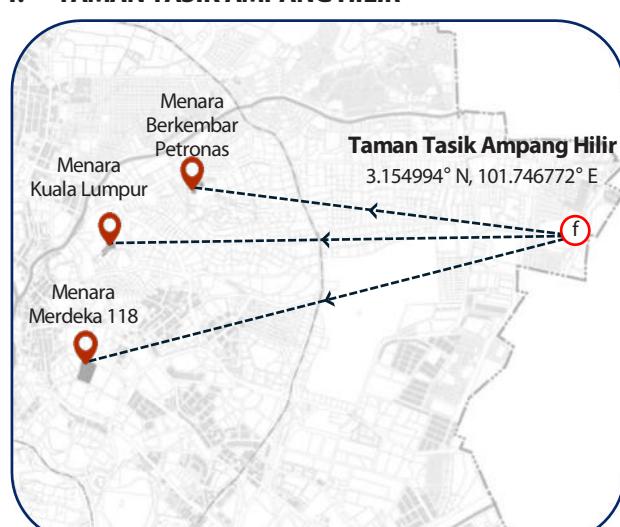
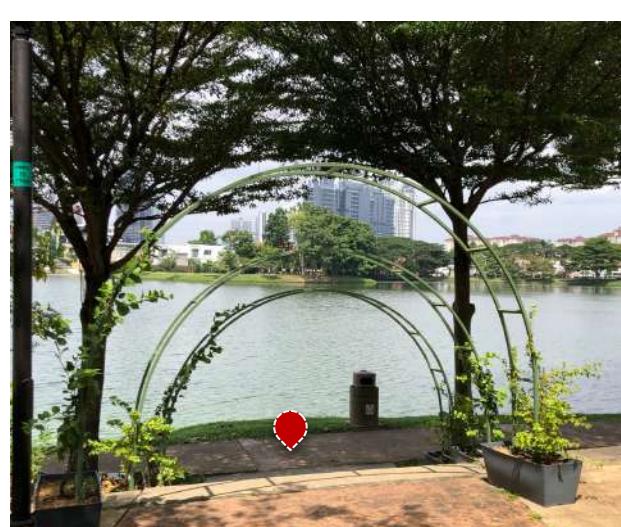
Jadual 4.5.2:
Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka

Garisan Visual	Lokasi Titik Pandangan
<p>a. TAMAN TASIK TITIWANGSA (TITIK 1)</p>  <p>Taman Tasik Titiwangsa 3.179214° N, 101.704744° E</p> <p>Menara Kuala Lumpur Menara Berkembar Petronas Menara Merdeka 118</p>	
<p>b. TAMAN TASIK TITIWANGSA (TITIK 2)</p>  <p>Taman Tasik Titiwangsa 3.179837° N, 101.706440° E</p> <p>Menara Kuala Lumpur Menara Berkembar Petronas Menara Merdeka 118</p>	
<p>c. DATARAN MERDEKA</p>  <p>Dataran Merdeka 3.148126° N, 101.693119° E</p> <p>Menara Kuala Lumpur Menara Merdeka 118</p>	

Jadual 4.5.3:**Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka****Pandangan Ke Arah Mercu Tanda**

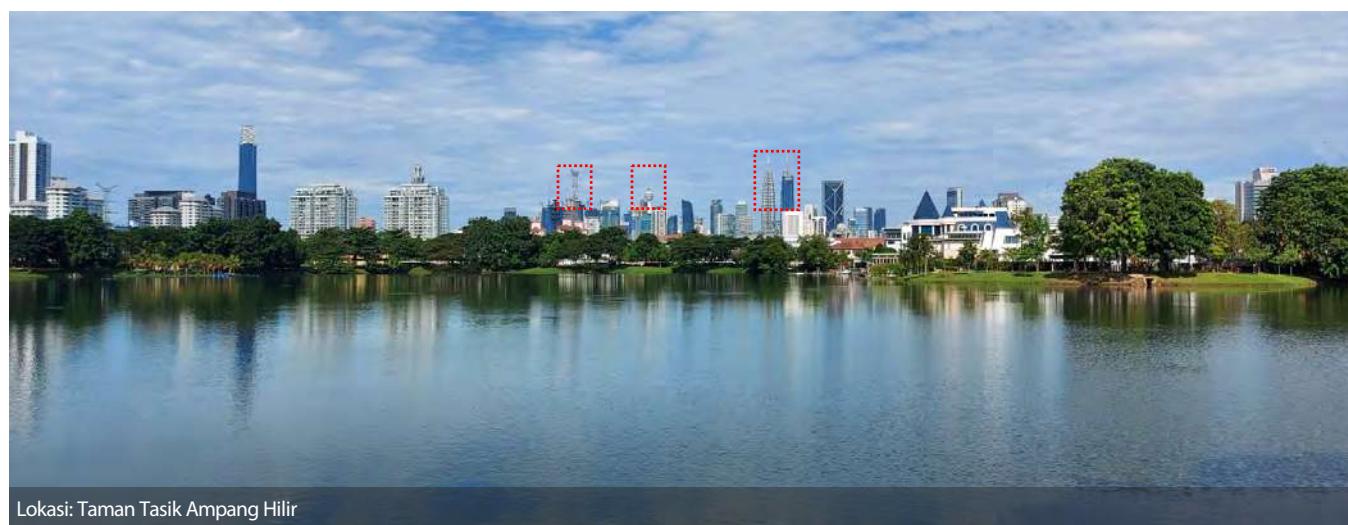
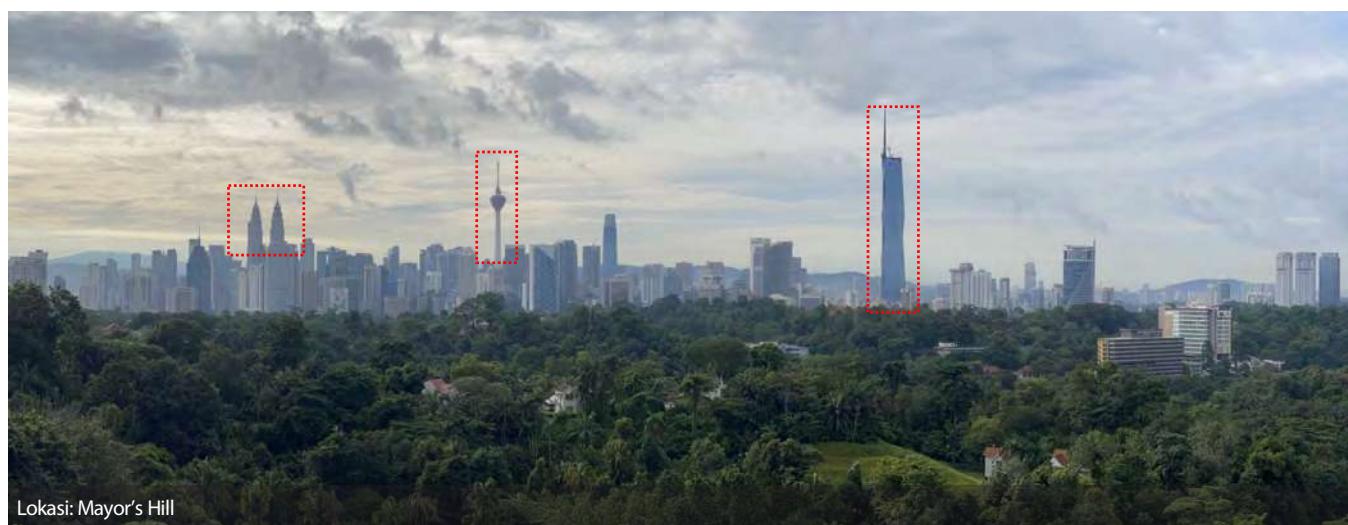
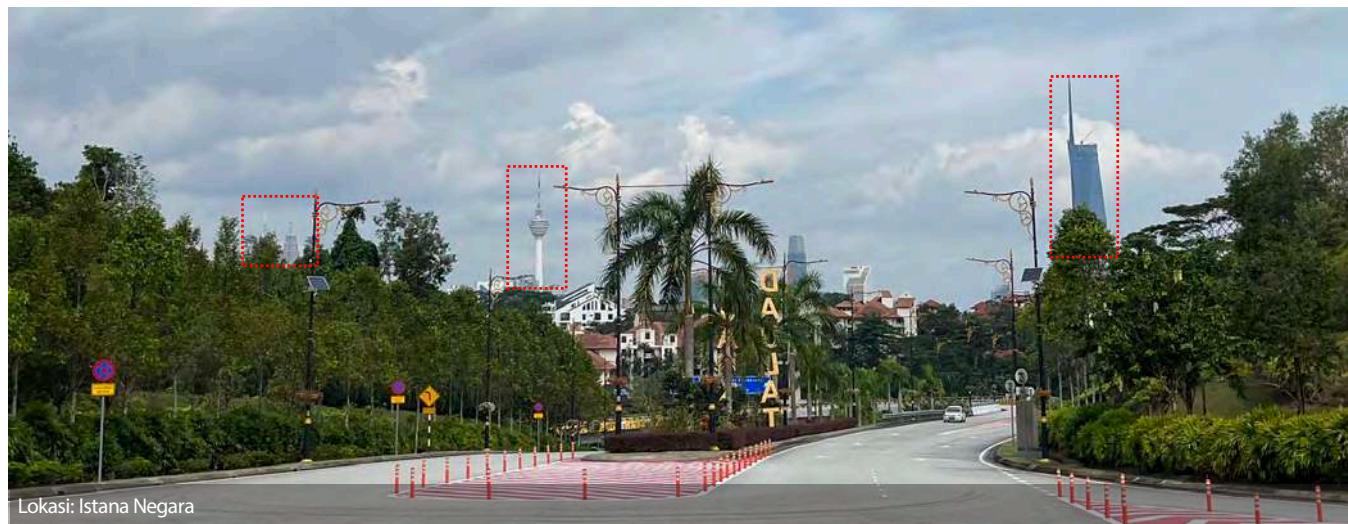
Jadual 4.5.4:

Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir

Garisan Visual	Lokasi Titik Pandangan
d. ISTANA NEGARA  <p>Istana Negara 3.15955° N, 101.66822° E</p> <p>Menara Berkembar Petronas</p> <p>Menara Kuala Lumpur</p> <p>Menara Merdeka 118</p>	
e. MAYOR'S HILL  <p>Mayor's Hill 3.16294° N, 101.67742° E</p> <p>Menara Berkembar Petronas</p> <p>Menara Kuala Lumpur</p> <p>Menara Merdeka 118</p>	
f. TAMAN TASIK AMPANG HILIR  <p>Taman Tasik Ampang Hilir 3.154994° N, 101.746772° E</p> <p>Menara Berkembar Petronas</p> <p>Menara Kuala Lumpur</p> <p>Menara Merdeka 118</p>	

Jadual 4.5.5:

Visual ke Arah Mercu Tanda dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir

Pandangan Ke Arah Mercu Tanda

4-5.3 Aspek Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda

Mekanisma kawalan bagi pembinaan bangunan baharu adalah melalui kawalan had minima keterlihatan bangunan mercu tanda ikonik dari titik lokasi yang telah dikenal pasti. Cadangan keterlihatan am yang diambil kira untuk bangunan mercu tanda ikonik yang dikenal pasti adalah 30 peratus atau bersamaan $\frac{1}{3}$ ketinggian bangunan. Aspek kawalan perancangan boleh dilaksanakan dalam tiga (3) bentuk iaitu ketinggian, reka bentuk atau orientasi bangunan.

Kawalan perancangan bagi kawasan yang telah dikenal pasti berada dalam garisan visual melibatkan syarat tambahan di peringkat kelulusan permohonan kebenaran perancangan. Antara aspek yang perlu diambil kira adalah:

1. Pembinaan bangunan yang dicadangkan dengan orientasi melintang dalam kawasan garisan visual yang menghalang pandangan ke arah mercu tanda ikonik hendaklah dielakkan;
 2. Permohonan kebenaran perancangan bagi pembangunan baharu dalam plot yang melalui kawasan garisan visual hendaklah disertakan bersama keperluan dokumen tambahan untuk tujuan kelulusan:
 - i. Analisis simulasi pandangan struktur cadangan bangunan kepada visual mercu tanda ikonik; dan
 - ii. Justifikasi kesan pembangunan terhadap visual ke arah mercu tanda ikonik.
 3. Permohonan dengan impak yang minima kepada visual mercu tanda ikonik sahaja akan dipertimbangkan.

4-5.4 Panduan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda

Draf PTKL2040 menggariskan keperluan pembinaan struktur bukan bangunan seperti infrastruktur dan perabot jalan di aras tanah yang tidak menghalang pemandangan ke arah mercu tanda terutamanya di sekitar Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur. Panduan perancangan bagi menyokong cadangan kawalan perancangan ini adalah seperti berikut:

1. Papan tanda iklan perlu dibina atau dipasang pada bangunan sedia ada;
 2. Pembinaan laluan LRT/MRT perlu dilaksanakan di bawah tanah terutamanya bagi lokasi di pusat bandar raya;
 3. Sistem rangkaian utiliti seperti kabel elektrik perlu dilaksanakan di bawah tanah; dan
 4. Pembinaan sistem kamera litar tertutup, lampu jalan, lampu isyarat atau struktur berkaitan yang minima.

Kajian susulan perlu dilaksanakan bagi menganalisa dan mengenal pasti ketinggian sebenar serta keperluan kawalan pembangunan dari aspek ketinggian, reka bentuk dan orientasi bangunan.

INFO RINGKAS

KETINGGIAN MERCU TANDA IKONIK KUALA LUMPUR

Menara Kuala Lumpur

Menara Berkembar Petronas

Tahun Siap Dibina	Ketinggian
1996	451.9 METER

Menara Merdeka 118



Sehingga tahun 2023, Menara Merdeka 118 merupakan bangunan tertinggi di Malaysia dengan ketinggian 678.9 meter.

4-6

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWASAN LAPANG AWAM DALAM SKIM PERSENDIRIAN (OS4)

Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4) berfungsi sebagai kawasan lapang awam pelbagai guna yang terletak di aras tanah atau podium yang boleh diakses oleh orang awam. Ia merupakan sebuah kawasan kegunaan awam dan tidak hanya khusus kepada komuniti setempat sahaja.

OS4 merupakan lapisan kawalan perancangan dan keluasannya dikira dalam penyediaan keperluan keluasan tanah lapang namun tidak dikira dalam pengiraan zon guna tanah. Asas penentuan OS4 adalah seperti berikut:

1. Diserahkan kepada DBKL melalui petak strata atau petak aksesori; atau
2. Dinyatakan melalui syarat kepentingan dalam suratan hak milik; atau
3. Ditentukan melalui perjanjian aku janji dengan DBKL atau agensi kawal selia berkaitan.

4-6.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)

Penetapan OS4 sebagai lapisan kawalan perancangan adalah bagi kawasan lapang awam yang disyaratkan dan bertujuan untuk:

1. Merupakan satu (1) insiatif baharu bagi menangani isu ketersediaan tanah yang terhad menerusi kaedah inovatif bagi memastikan penggunaan kawasan lapang yang pelbagai fungsi;
2. Memastikan ketersediaan kawasan lapang awam secara inovatif dalam skim pembangunan persendirian yang berskala besar;
3. Mengoptimumkan penggunaan tanah dengan membenarkan aktiviti lain di ruang bawah kawasan lapang;
4. Membolehkan kolaborasi dengan pemilik bangunan untuk mengurus dan menyelenggarai kawasan lapang pada tahap berkualiti tinggi;
5. Menangani isu ketersediaan tanah yang terhad bagi tujuan pembangunan di kawasan bandar selaras dengan keperluan mencapai sasaran keluasan tanah lapang bagi setiap penduduk pada kadar 20 meter persegi pada tahun 2040; dan
6. Mempelbagaikan jenis kawasan lapang awam dan tidak hanya tertumpu di atas tanah sahaja.

4-6.2 Aspek Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)

Kawalan perancangan ini memfokus kepada lima (5) bentuk iaitu:

1. Lapisan OS4 ditunjukkan sebagai lapisan paparan di atas zon guna tanah lain dalam peta zon guna tanah;
2. Sebarang perubahan pada pelan kelulusan harus memastikan jumlah keluasan OS4 adalah dikekalkan walaupun bentuk atau reka bentuk OS4 diubah;
3. Lokasi kawasan OS4 boleh diubah mengikut kesesuaian aras dan hendaklah boleh diakses oleh orang awam dari tempat atau kawasan awam;
4. Keluasan OS4 perlu mengikut garis panduan kawasan lapang dan keperluan lain yang ditetapkan oleh DBKL; dan
5. Kawasan lapang OS4 boleh diurus oleh pihak pemaju atau agensi berkaitan dengan mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh DBKL.



Lokasi: Lalaport, Bukit Bintang City Centre

Lalaport merupakan salah satu komponen pembangunan Bukit Bintang City Centre yang menawarkan Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4) terbaharu di Kuala Lumpur.

4-6.3 Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)

Lokasi OS4 merujuk kepada skim pembangunan yang telah diberikan kelulusan kebenaran perancangan semasa tempoh penyediaan Draf PTKL2040. Umumnya ia ditetapkan di kawasan pembangunan berintensiti tinggi seperti di kawasan Pusat Bandar Raya, pembangunan baharu, pembangunan semula dan penjanaan semula.

Terdapat tujuh (7) tapak projek pembangunan yang dikenal pasti iaitu:

1. Cadangan Pembangunan Bercampur, Seksyen 56, Mukim Bandar Kuala Lumpur (PNB 118 – Menara Merdeka 118);
2. Cadangan Pembangunan Bercampur di Atas Lot PT143 Seksyen 56, Jalan Hang Tuah/Jalan Pudu (Bukit Bintang City Centre - BBCC);
3. Cadangan Pembangunan Bercampur 'Tun Razak Exchange' Seksyen 62, Bandar Kuala Lumpur, di Jalan Tun Razak/Jalan Davis (Tun Razak Exchange - TRX);

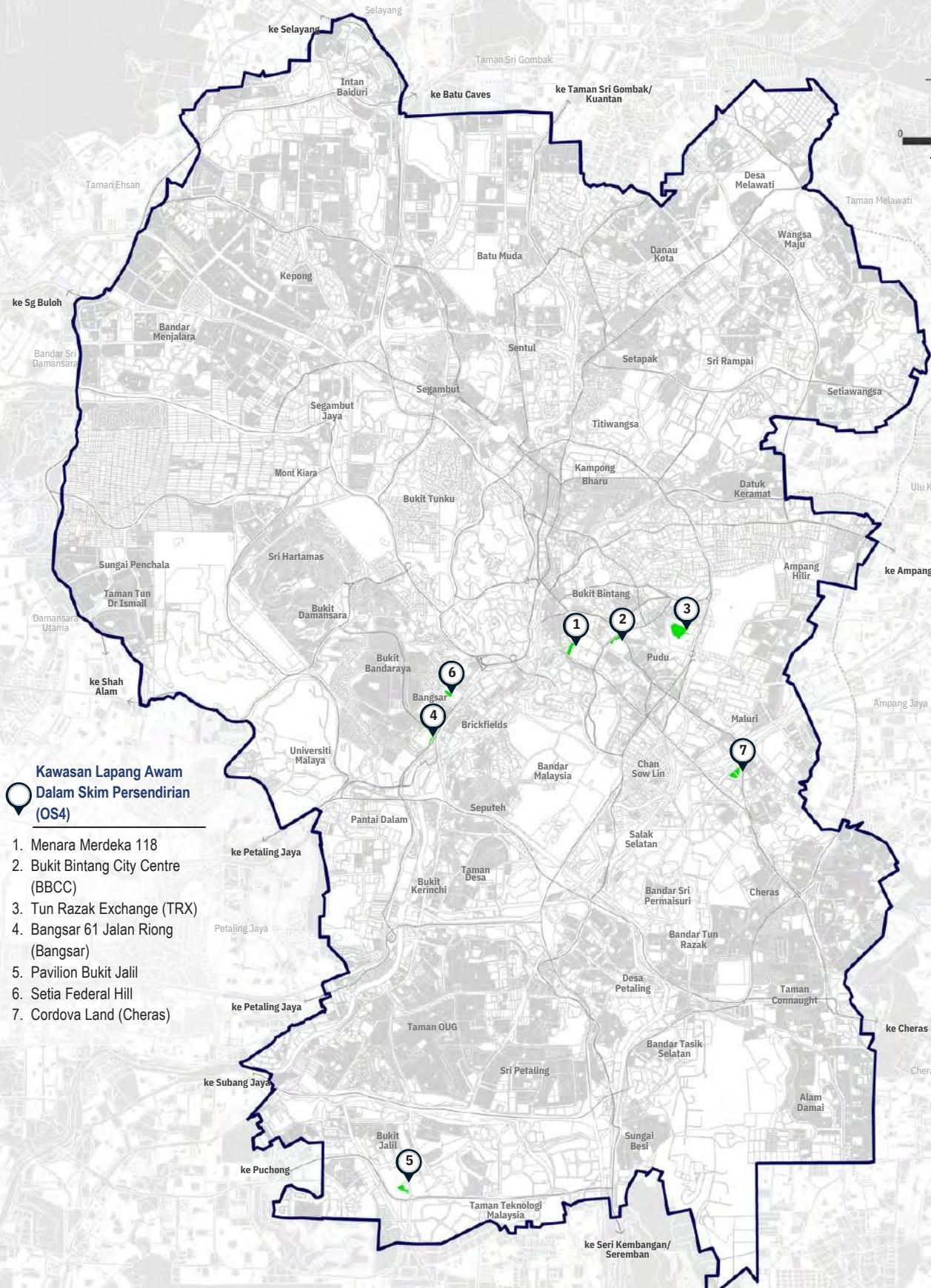
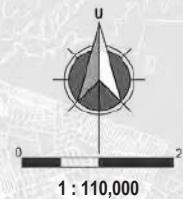
4. Cadangan Pembangunan Perdagangan di Atas Lot 20001, Seksyen 96a, Jalan Maarof (Bangsar 61, Jalan Riong, Bangsar);
5. Cadangan Pembangunan Perdagangan, off Lebuhraya Bukit Jalil, Bandar Bukit Jalil, Mukim Petaling (Pavilion Bukit Jalil);
6. Cadangan Pembangunan Bercampur di Atas PT26 dan PT31, Jalan Bangsar, Mukim Bandar Kuala Lumpur (Setia Federal Hill); dan
7. Cadangan Pembangunan Pangsapuri Suites di Atas PT 9554 (Lot 58601) Batu 2 1/2, Jalan Cheras (Cordova Land).

Selain itu, DBKL akan memastikan skim pembangunan semula berskala besar di masa hadapan akan menyediakan kawasan lapang awam yang lebih luas bagi memenuhi keperluan masyarakat dan menonjolkan imej Kuala Lumpur sebagai Bandar Raya Hijau, Sihat dan *Vibrant*.

DBKL akan mempelbagaikan usaha dan inisiatif kreatif untuk memastikan penyediaan tanah lapang yang dipertingkatkan kualiti dan kuantiti berdasarkan kaedah inovasi dalam memastikan visi Kuala Lumpur ke arah Bandar untuk Semua mampu dicapai.



Penyediaan kawasan lapang di bahagian podium dalam skim pembangunan TRX yang boleh diakses oleh orang awam merupakan contoh OS4 yang terdapat di Kuala Lumpur.



RAJAH 4.6.1 | Pelan Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)

Petunjuk :

Cadangan

- Kawasan Lapang Awam Berstrata (OS4)

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

4-7

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI RUMAH MAMPU MILIK (RMM)

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM) merujuk kepada perumahan RMM sedia ada dan yang diluluskan. Ia merupakan rumah yang mampu dimiliki dan berdaya huni bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan berpendapatan B40 dan sebahagian M40.

RMM di Kuala Lumpur ditetapkan khususnya di Zon Guna Tanah Kediaman 4 (R4). Selain itu, komponen RMM juga telah dibina di zon guna tanah lain iaitu Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3), Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) dan Zon Guna Tanah Perdagangan Utama (MC).

Perancangan penyediaan komponen RMM dengan perumahan harga bebas atau komponen perdagangan di zon yang telah ditetapkan perlu ditanda sebagai lapisan kawalan RMM. Penetapan ini adalah bagi memastikan unit RMM sedia ada mampu dikekalkan dan ditambah selaras dengan keperluan penduduk Kuala Lumpur pada masa hadapan.

Unit RMM di Kuala Lumpur perlu dikekalkan bagi memastikan kumpulan sasaran mampu untuk terus tinggal dalam Kuala Lumpur selaras dengan peningkatan harga rumah pada masa akan datang. Ia juga dilihat selaras dengan hasrat untuk memastikan kumpulan pekerja terutama yang terlibat dalam sektor sokongan berada berhampiran dengan pusat tumpuan pekerjaan di Kuala Lumpur.

4-7.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Penetapan RMM sebagai lapisan kawalan perancangan adalah bertujuan untuk:

1. Memastikan pengekalan RMM sedia ada selaras dengan keperluan penduduk masa hadapan;
2. Menyelaras pelaksanaan pembangunan semula RMM sedia ada bagi memastikan tapak RMM yang dibangunkan semula mengekalkan bilangan unit RMM sedia ada dan menggalakkan penambahan unit RMM dalam skim pembangunan yang sama; dan
3. Mengimbangi keperluan permintaan RMM bagi golongan B40 dan sebahagian M40 yang dijangka akan mengalami tekanan permintaan berbanding penawaran keseluruhan unit kediaman di Kuala Lumpur menjelang tahun 2040.

4-7.2 Aspek Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Lapisan kawalan perancangan RMM ditetapkan ke atas tapak-tapak yang tidak dizonkan sebagai Kediaman 4 (R4). Ia memfokus kepada penandaan zon-zon guna tanah kediaman, perdagangan dan pembangunan bercampur yang telah ditetapkan sepanjang tempoh penyediaan Draf PTKL2040 untuk menyediakan komponen RMM selaras dengan kelulusan intensiti tinggi yang dibenarkan bagi tapak atau lot yang berkaitan. Walau bagaimanapun, cadangan pembangunan RMM di zon-zon yang tidak ditandakan dengan lapisan kawalan perancangan boleh dilaksanakan tertakluk kepada penetapan zon guna tanah yang dibenarkan.

4-7.3 Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Lapisan RMM ditunjukkan sebagai simbol paparan di atas zon guna tanah dalam peta zon guna tanah. Kriteria penetapan RMM adalah berdasarkan kawasan pembangunan semula atau baharu seperti berikut:

1. Tanah-tanah kerajaan dan tanah milik swasta yang bersesuaian;
2. Kawasan pembangunan semula yang dizonkan sebagai Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX);
3. Kawasan berintensiti tinggi dengan keutamaan di Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3), Kediaman 4 (R4), Perdagangan Utama (MC) dan Pembangunan Bercampur (MX) yang boleh diintegrasikan dengan komponen pembangunan lain seperti harga bebas; dan
4. Kawasan TPZ dan TIZ yang bersesuaian.

4-7.4 Panduan Kawalan Perancangan Bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Perancangan penyediaan pembangunan RMM berintensiti tinggi dalam suatu kawasan perlu memberi penekanan terhadap tahap kemampuan infrastruktur dan aksesibiliti serta cadangan penambahbaikan yang diperlukan bagi mengelakkan sebarang konflik atau menimbulkan kesesakan. Pembangunan RMM perlu merujuk kepada kriteria seperti berikut:

1. Pembangunan RMM perlu harmoni dengan pembangunan persekitaran meliputi aspek tipologi, ketinggian dan reka bentuk fakad;
2. Pembangunan RMM perlu memastikan reka bentuk mesra usia dan upaya diterapkan dalam reka bentuk bangunan serta komponen kemudahan sokongan; dan
3. Pembangunan RMM perlu mengambil kira penyediaan kemudahan awam yang komprehensif kepada komuniti setempat.





5.0

INSENTIF NISBAH PLOT





5.0 INSENTIF NISBAH PLOT

DRAF PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

Insentif nisbah plot adalah tambahan luas lantai yang dipertimbangkan jika sesuatu pembangunan diluluskan dapat menyumbang ke arah peningkatan kualiti kehidupan, persekitaran ruang kerja, aksesibiliti, kemudahan awam, infrastruktur dan utiliti di Kuala Lumpur termasuklah memenuhi dasar semasa yang ditetapkan oleh pihak kerajaan.

Pemberian insentif nisbah plot adalah untuk menggalakkan penglibatan pihak pemaju swasta dalam melaksanakan pembangunan yang menumpukan kepada:

1. Penambahbaikan kawasan kediaman dan bangunan usang sedia ada kepada pembangunan yang lebih berdaya huni;
2. Pembangunan perumahan mampu milik untuk golongan B40 dan sebahagian M40 bagi mencapai sasaran yang ditetapkan dalam dasar perumahan mampu milik;
3. Pemberian subsidi bersilang (*cross subsidy*) melalui penambahan luas lantai untuk menampung kos tambahan seperti penempatan semula penduduk atau membina semula infrastruktur atau utiliti di sesuatu kawasan pembangunan semula; dan
4. Penyediaan atau penaiktarafan kemudahan awam, infrastruktur serta utiliti melebihi keperluan biasa bagi memudahkan capaian dan aksesibiliti penduduk kepada kemudahan yang disediakan.

Insentif nisbah plot melalui pembangunan semula tapak *brownfield* atau *greyfield* akan menyumbang ke arah pertumbuhan bandar yang mampan selaras dengan inisiatif pembangunan Kuala Lumpur sebagai Bandar Rendah Karbon, Bandar Pintar dan Bandar Berdaya Tahan.

INFO RINGKAS

MANFAAT INSENTIF NISBAH PLOT

Insentif nisbah plot memberikan manfaat dalam aspek berikut:

1. Menggalakkan pelaksanaan program pembangunan semula sesuatu kawasan;
2. Menggalakkan pembangunan berintensiti tinggi di kawasan stesen transit untuk menyokong penggunaan pengangkutan awam;
3. Menggalakkan cantuman lot bagi menghasilkan pembangunan yang lebih komprehensif dan ekonomik; dan
4. Menyediakan perumahan bagi golongan B40 dan sebahagian M40.



Lokasi: Bukit Bintang City Centre

Sumber: <https://andrewyit.com/Mitsui-Shopping-Park-Lalaport-KL-BBCC>

Pembangunan semula kawasan Bukit Bintang City Centre di atas tapak Penjara Pudu.



Lokasi: Bukit Bintang City Centre

Sumber: <https://theedgemalaysia.com/>

Pembangunan semula kawasan KL Gateway.

Draf PTKL2040 menetapkan pemberian nisbah plot tambahan kepada nisbah plot asas sepetimana dalam DCP2 - Peta Intensiti. Peruntukan tambahan nisbah plot ini adalah tertakluk kepada pematuhan kriteria yang menjurus kepada pembangunan perbandaran yang mempunyai nilai tambah dalam kualiti kehidupan dan persekitaran bandar.

Pemberian insentif nisbah plot tertakluk kepada perkara berikut:

1. Insentif nisbah plot hanya diberikan sekiranya pembangunan tersebut memberi nilai tambah, menyumbang ke arah peningkatan kualiti persekitaran alam bina dan kemampuan bandar;
2. Tambahan nisbah plot yang diluluskan hendaklah bersesuaian dengan peratusan nisbah plot asas yang ditetapkan dalam Draf PTKL2040 kecuali bagi insentif cantuman lot dan rumah mampu milik yang tertakluk kepada dasar semasa kerajaan;
3. Pembangunan semula layak mendapat insentif tambahan nisbah plot maksimum tidak melebihi 100 peratus termasuk insentif TPZ sepetimana dalam Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar Kuala Lumpur yang disediakan oleh Jabatan Wilayah Persekutuan (JWP);
4. Pembangunan yang telah mendapat insentif cantuman lot, hanya layak untuk memperolehi insentif TPZ dan komponen Rumah Mampu Milik sahaja serta tidak layak untuk mendapat insentif pembangunan semula;
5. Pemberian tambahan insentif juga hendaklah tertakluk kepada faktor kesesuaian tapak (kedudukan lokasi, keadaan fizikal tapak, aksesibiliti, ketersediaan kemudahan awam, infrastruktur dan *compatibility* dengan kawasan sekitar) dan menerima pakai garis panduan serta piawaian perancangan semasa oleh DBKL terutama bagi perumahan mampu milik; dan
6. Penetapan insentif ini juga perlu mempertimbang caj pembangunan tambahan melebihi penetapan biasa bagi tujuan peningkatan infrastruktur dan utiliti, penyediaan kemudahan masyarakat tambahan dan aspek-aspek fizikal lain yang berkaitan selaras dengan intensiti tambahan yang diberikan tertakluk kepada kelulusan Datuk Bandar.
7. Penggunaan insentif juga tidak boleh menyebabkan berlakunya perubahan zon guna tanah;
8. Penetapan semua insentif adalah tidak terpakai bagi intensiti berdasarkan kawalan ketinggian; dan
9. Sebarang pembangunan atau plot tanah sedia ada yang telah diluluskan melebihi nisbah plot asas yang dibenarkan adalah dikira sebagai nisbah plot maksimum yang terpakai bagi tanah tersebut.

Walau bagaimanapun, nisbah plot yang diluluskan ini tidak boleh diambil kira sebagai nisbah plot asas bagi tujuan pemberian insentif Draf PTKL2040. Sekiranya nisbah plot asas bersama insentif melebihi nisbah plot yang diluluskan, plot tersebut boleh dipertimbangkan dengan nisbah plot maksimum yang ditetapkan.

Penetapan intensiti yang diberi adalah tertakluk kepada pematuhan keseluruhan keperluan teknikal perancangan, dasar dan garis panduan semasa. Sekiranya tapak-tapak tertentu tidak mampu memenuhi ketetapan tersebut, kelulusan intensiti yang lebih rendah seharusnya diberikan pertimbangan di peringkat kawalan perancangan.

Insentif tambahan nisbah plot diberikan ke atas tapak atau kawasan yang dikenal pasti seperti berikut:

1. Zon Perancangan Transit (TPZ);
2. Kawasan Cantuman Lot;
3. Kawasan Pembangunan Semula; dan
4. Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik.

Insentif perancangan yang ditetapkan oleh pihak kerajaan pada masa hadapan juga turut boleh dipertimbangkan pemakaianya dalam konteks pelaksanaan Draf PTKL2040 tertakluk kepada penerimaan pemakaianya di peringkat DBKL.

Matriks pemakaian keseluruhan untuk insentif nisbah plot yang ditetapkan oleh Draf PTKL2040 seperti di Jadual 5.1.1.

Jadual 5.1.1:
Matriks Pemakaian Insentif Nisbah Plot

Insentif	TPZ	Kawasan Cantuman Lot	Kawasan Pembangunan Semula	Komponen Rumah Mampu Milik
TPZ	✗	✓	* ✗	✗
Kawasan Cantuman Lot	✓	✗	✗	✓
Kawasan Pembangunan Semula	* ✗	✗	✗	✓
Komponen Rumah Mampu Milik	✗	✓	✓	✗

*Nota: Insentif TPZ bagi pembangunan semula telah diperuntukan dan tertakluk kepada Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur.

5-1

INSENTIF NISBAH PLOT BAGI ZON PERANCANGAN TRANSIT (TPZ)

Draf PTKL2040 telah menetapkan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) merujuk kepada insentif yang diberikan kepada kawasan dalam Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ) untuk menggalakkan pembangunan di kawasan transit. Insentif dalam TPZ dan TIZ adalah merupakan nisbah plot tambahan yang layak diperolehi oleh pembangunan yang terletak dalam TPZ dan TIZ.

Zon Perancangan Transit (TPZ) adalah merujuk kepada kawasan yang terletak dalam lingkungan 400 meter dari stesen transit yang melibatkan stesen transit sedia ada, dalam pembinaan dan kawasan yang telah melalui proses pengambilan balik tanah untuk stesen masa hadapan. Kawasan ini dikira dari tepi atau pengakhiran *Stesen Box* (bukan bangunan) dan dianjakkan 400 meter lingkungan dari tepi *Stesen Box*. Zon Pengaruh Transit (TIZ) pula merujuk kepada kawasan yang terletak dalam lingkungan 200 meter dari sempadan radius TPZ seperti di Rajah 5.1.1.

Sejumlah 103 TPZ telah dikenal pasti yang merangkumi stesen transit untuk perkhidmatan Komuter, Monorel, Transit Aliran Berkapasiti Tinggi (MRT), Transit Aliran Ringan (LRT), Kereta Api Berkelajuan Tinggi atau *High Speed Rail* (HSR) dan *Express Rail Link* (ERL) seperti di Jadual 5.1.2.

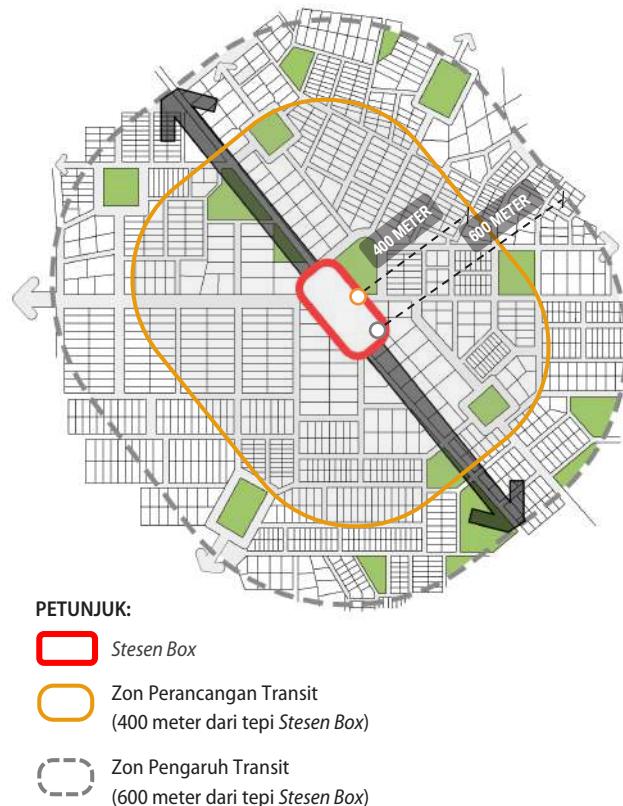
Selain itu, bagi stesen yang berada di luar sempadan Kuala Lumpur, ia juga layak mendapat insentif TPZ bagi kawasan tadahan yang terletak dalam Kuala Lumpur tertakluk kepada penilaian di peringkat permohonan kebenaran perancangan.

Penetapan bilangan TPZ boleh berubah jika terdapat laluan atau stesen rel yang baharu dibina pada masa hadapan. Pemberian insentif TPZ juga adalah terpakai untuk stesen baharu ini sama ada terletak dalam atau di luar sempadan Kuala Lumpur.



Pembangunan di sekitar stesen transit seperti Stesen Monorel Medan Tuanku adalah layak untuk memperolehi insentif nisbah plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ).

Rajah 5.1.1:
Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)



Nota: Kawasan lingkungan sebenar 400 meter dari *Stesen Box* akan ditentukan semasa proses permohonan kebenaran perancangan oleh pemohon.

INFO RINGKAS

CIRI-CIRI AKTIVITI GUNA TANAH YANG DIGALAKKAN DI SEKITAR STESEN TRANSIT

Jenis aktiviti guna tanah yang digalakkan di sekitar stesen transit adalah seperti berikut:

1. Aktiviti yang menjana bilangan penduduk dan pekerjaan yang tinggi;
2. Aktiviti yang menjana jumlah pejalan kaki yang tinggi;
3. Aktiviti yang mempunyai pergerakan dua hala;
4. Aktiviti yang menggalakkan mobiliti aktif seperti berjalan kaki dan penggunaan kendaraan mikromobiliti; dan
5. Aktiviti yang menggalakkan pengaktifan fungsi kawasan sekitar stesen dan menjana penumpang pada setiap masa.

Jadual 5.1.2: Senarai Stesen Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)

MRT 1		MRT 2	TERMINAL BERSEPADU	LRT - Laluan Kelana Jaya	LRT - Laluan Sri Petaling & Ampang	KOMUTER	MONOREL	ERL
1	TTDI	Metro Prima	KL Sentral yang melibatkan stesen LRT, ERL, Komuter, ETS dan Skypark Link	Taman Melati	Sentul Timur	Kepong	Titiwangsa	Bandar Tasik Selatan
2	Phileo Damansara	Kepong Baru		Wangsa Maju	Sentul	Segambut	Chow Kit	
3	Pusat Bandar Damansara	Jinjang		Sri Rampai	Titiwangsa	Taman Wahyu	Medan Tuanku	
4	Semantan	Sri Delima		Dato' Keramat	PWTC	Kampung Batu	Bukit Nanas	
5	Muzium Negara	Kampung Batu		Damai	Sultan Ismail	Batu Kentonmen	Raja Chulan	
6	Pasar Seni	Kentonmen		Ampang Park	Bandaraya	Sentul	Bukit Bintang	
7	Merdeka	Jalan Ipoh		KLCC	Masjid Jamek	Putra	Imbi	
8	Bukit Bintang	Sentul Barat		Kampung Baru	Plaza Rakyat	Bank Negara	Hang Tuah	
9	Tun Razak Exchange (TRX)	Titiwangsa		Dang Wangi	Hang Tuah	Kuala Lumpur	Maharajalela	
10	Cochrane	Hospital Kuala Lumpur		Masjid Jamek	Pudu	Mid Valley	Tun Sambanthan	
11	Maluri	Raja Uda		Pasar Seni	Chan Sow Lin	Seputeh	KL Sentral	
12	Taman Pertama	Ampang Park		Bangsar	Miharja	Salak Selatan		
13	Taman Midah	Persiaran KLCC		Abdullah Hukum	Maluri	Bandar Tasik Selatan		
14	Taman Mutiara	Conlay		Kerinchi	Cheras	Abdullah Hukum		
15	Taman Connaught	Tun Razak Exchange (TRX)		Universiti	Salak Selatan	Angkasapuri		
16		Chan Sow Lin			Bandar Tun Razak	Pantai Dalam		
17		Bandar Malaysia North			Bandar Tasik Selatan	Petaling		
18		Bandar Malaysia South			Sungai Besi			
19		Taman Naga Emas			Bukit Jalil			
20		Sungai Besi			Sri Petaling			
21		Kuchai			Awan Besar			
22					Muhibbah			
	15	21	1	15	22	17	11	1
103 stesen TPZ								

5-1.1 Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)

Penggunaan insentif nisbah plot bagi TPZ dan TIZ diklasifikasi kepada empat (4) kategori iaitu:

1. Kategori TPZ 1 dan TIZ 1;
2. Kategori TPZ 2 dan TIZ 2;
3. Kategori TPZ 3 dan TIZ 3; dan
4. Kategori TPZ 4 dan TIZ 4.

Pengelasan dan penilaian stesen mengikut kategori TPZ dan TIZ adalah berdasarkan kepada kriteria seperti berikut:

Jadual 5.1.3:

Kriteria dan Senarai Zon Perancangan Transit (TPZ) serta Zon Pengaruh Transit (TIZ) Mengikut Kategori

Kriteria	Kategori TPZ 1 dan TIZ 1	Kategori TPZ 2 dan TIZ 2	Kategori TPZ 3 dan TIZ 3	Kategori TPZ 4 dan TIZ 4
Jenis stesen	<ul style="list-style-type: none"> • Hub Pengangkutan • Stesen pertukaran bersepada • Stesen pertukaran dan berhubung dengan mod rel yang lain secara langsung (<i>direct connection</i>) • Stesen yang bersambungan dengan kemudahan laluan pejalan kaki khusus 	<ul style="list-style-type: none"> • Stesen pertukaran dan berhubung dengan mod rel yang lain • Stesen transit 	<ul style="list-style-type: none"> • Stesen transit 	<ul style="list-style-type: none"> • Stesen transit
Perkhidmatan Transit	<ul style="list-style-type: none"> • Lebih 2 jenis perkhidmatan transit (MRT, LRT, Monorel, KTM) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 atau 2 jenis perkhidmatan transit (MRT, LRT, Monorel, KTM) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 jenis perkhidmatan transit (Monorel, KTM) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 jenis perkhidmatan transit (KTM)
Lokasi stesen	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam pusat bandar raya 	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam pusat bandar raya • Luar pusat bandar raya 	<ul style="list-style-type: none"> • Luar pusat bandar raya 	<ul style="list-style-type: none"> • Luar pusat bandar raya
Intensiti Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Intensiti tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> • Intensiti sederhana tinggi • Intensiti sederhana 	<ul style="list-style-type: none"> • Intensiti sederhana 	<ul style="list-style-type: none"> • Intensiti sederhana
Corak Aktiviti Perbandaran	<ul style="list-style-type: none"> • Pusat tumpuan perniagaan utama • Pembangunan bercampur intensiti tinggi • Perumahan intensiti tinggi • Kawasan pejabat utama 	<ul style="list-style-type: none"> • Pusat tumpuan perniagaan • Pembangunan bercampur sederhana tinggi • Perumahan intensiti tinggi dan sederhana tinggi • Kawasan pejabat 	<ul style="list-style-type: none"> • Pusat pengajian tinggi • Pusat sukan, kebudayaan atau sivik utama • Kawasan pejabat pentadbiran • Perumahan • Industri • Institusi • Aktiviti pekerjaan khusus 	<ul style="list-style-type: none"> • Karakter pembangunan bercampur yang terhad • Tanah kosong dan potensi pembangunan semula yang terhad

Nota: Kriteria yang ditetapkan adalah kriteria umum dalam penetapan kategori TPZ dan TIZ.

Jadual 5.1.3:

Kriteria dan Senarai Zon Perancangan Transit (TPZ) serta Zon Pengaruh Transit (TIZ) Mengikut Kategori (sambungan)

Kriteria	Kategori TPZ 1 dan TIZ 1	Kategori TPZ 2 dan TIZ 2	Kategori TPZ 3 dan TIZ 3	Kategori TPZ 4 dan TIZ 4
Kemudahan Disediakan	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Rangkaian kenderaan mikromobiliti • Tempat Letak Kenderaan mikromobiliti • Perkhidmatan teksi, <i>e-hailing</i> dan lain-lain 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Rangkaian kenderaan mikromobiliti • Tempat Letak Kenderaan mikromobiliti • Perkhidmatan teksi, <i>e-hailing</i> dan lain-lain 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Perkhidmatan teksi, <i>e-hailing</i> dan lain-lain 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Perkhidmatan teksi, <i>e-hailing</i> dan lain-lain
Stesen Transit	<p>Terminal Bersepadu</p> <p>1. KL Sentral</p> <p>MRT 1</p> <p>2. Muzium Negara</p> <p>3. Pasar Seni</p> <p>4. Merdeka</p> <p>5. Bukit Bintang</p> <p>6. Tun Razak Exchange (TRX)</p> <p>MRT 2</p> <p>7. Titiwangsa</p> <p>8. Ampang Park</p> <p>9. Persiaran KLCC</p> <p>10. Tun Razak Exchange (TRX)</p> <p>11. Bandar Malaysia North</p> <p>12. Bandar Malaysia South</p> <p>LRT Kelana Jaya</p> <p>13. Pasar Seni</p> <p>14. Masjid Jamek</p> <p>15. KLCC</p> <p>16. Ampang Park</p> <p>LRT Sri Petaling dan Ampang</p> <p>17. Pudu</p> <p>18. Hang Tuah</p> <p>19. Plaza Rakyat</p> <p>20. Masjid Jamek</p> <p>21. Titiwangsa</p> <p>Monorel</p> <p>22. KL Sentral</p> <p>23. Hang Tuah</p> <p>24. Bukit Bintang</p> <p>25. Titiwangsa</p> <p>HSR*</p> <p>26. Bandar Malaysia</p>	<p>MRT 1</p> <p>1. Cochrane</p> <p>2. Maluri</p> <p>MRT 2</p> <p>3. Kampung Batu</p> <p>4. Sentul Barat</p> <p>5. Hospital Kuala Lumpur</p> <p>6. Conlay</p> <p>7. Chan Sow Lin</p> <p>8. Kuchai</p> <p>9. Sungai Besi</p> <p>10. Raja Uda</p> <p>LRT Kelana Jaya</p> <p>11. Kerinchi</p> <p>12. Dang Wangi</p> <p>13. Kampung Baru</p> <p>14. Damai</p> <p>15. Dato' Keramat</p> <p>LRT Sri Petaling</p> <p>16. Bandar Tasik Selatan</p> <p>17. Salak Selatan</p> <p>18. Sungai Besi</p> <p>19. Bukit Jalil</p> <p>20. Awan Besar</p> <p>LRT Ampang</p> <p>21. Miharja</p> <p>22. Maluri</p> <p>LRT Sri Petaling dan Ampang</p> <p>23. Sentul Timur</p> <p>24. Sentul</p> <p>25. Sultan Ismail</p> <p>26. Bandaraya</p> <p>27. PWTC</p> <p>28. Chan Sow Lin</p>	<p>MRT 1</p> <p>1. Phileo Damansara</p> <p>2. Taman Pertama</p> <p>3. Semantan</p> <p>4. Taman Midah</p> <p>5. Taman Connaught</p> <p>MRT 2</p> <p>6. Metro Prima</p> <p>7. Kepong Baru</p> <p>8. Jinjang</p> <p>9. Sri Delima</p> <p>10. Kentonmen</p> <p>11. Jalan Ipoh</p> <p>12. Taman Naga Emas</p> <p>LRT Kelana Jaya</p> <p>13. Universiti</p> <p>14. Abdullah Hukum</p> <p>15. Bangsar</p> <p>16. Sri Rampai</p> <p>17. Wangsa Maju</p> <p>18. Taman Melati</p> <p>LRT Sri Petaling</p> <p>19. Cheras</p> <p>20. Bandar Tun Razak</p> <p>21. Sri Petaling</p> <p>KTM</p> <p>22. Abdullah Hukum</p> <p>23. Salak Selatan</p>	<p>MRT 1</p> <p>1. Taman Tun Dr. Ismail</p> <p>2. Pusat Bandar Damansara</p> <p>3. Taman Mutiara</p> <p>LRT Sri Petaling</p> <p>4. Muhibbah</p> <p>KTM</p> <p>5. Taman Wahyu</p> <p>6. Segambut</p> <p>7. Angkasapuri</p> <p>8. Seputeh</p> <p>9. Pantai Dalam</p> <p>10. Petaling</p> <p>11. Kepong</p>

Nota: Kriteria yang ditetapkan adalah kriteria umum dalam penetapan kategori TPZ dan TIZ.

Jadual 5.1.3:

Kriteria dan Senarai Zon Perancangan Transit (TPZ) serta Zon Pengaruh Transit (TIZ) Mengikut Kategori (sambungan)

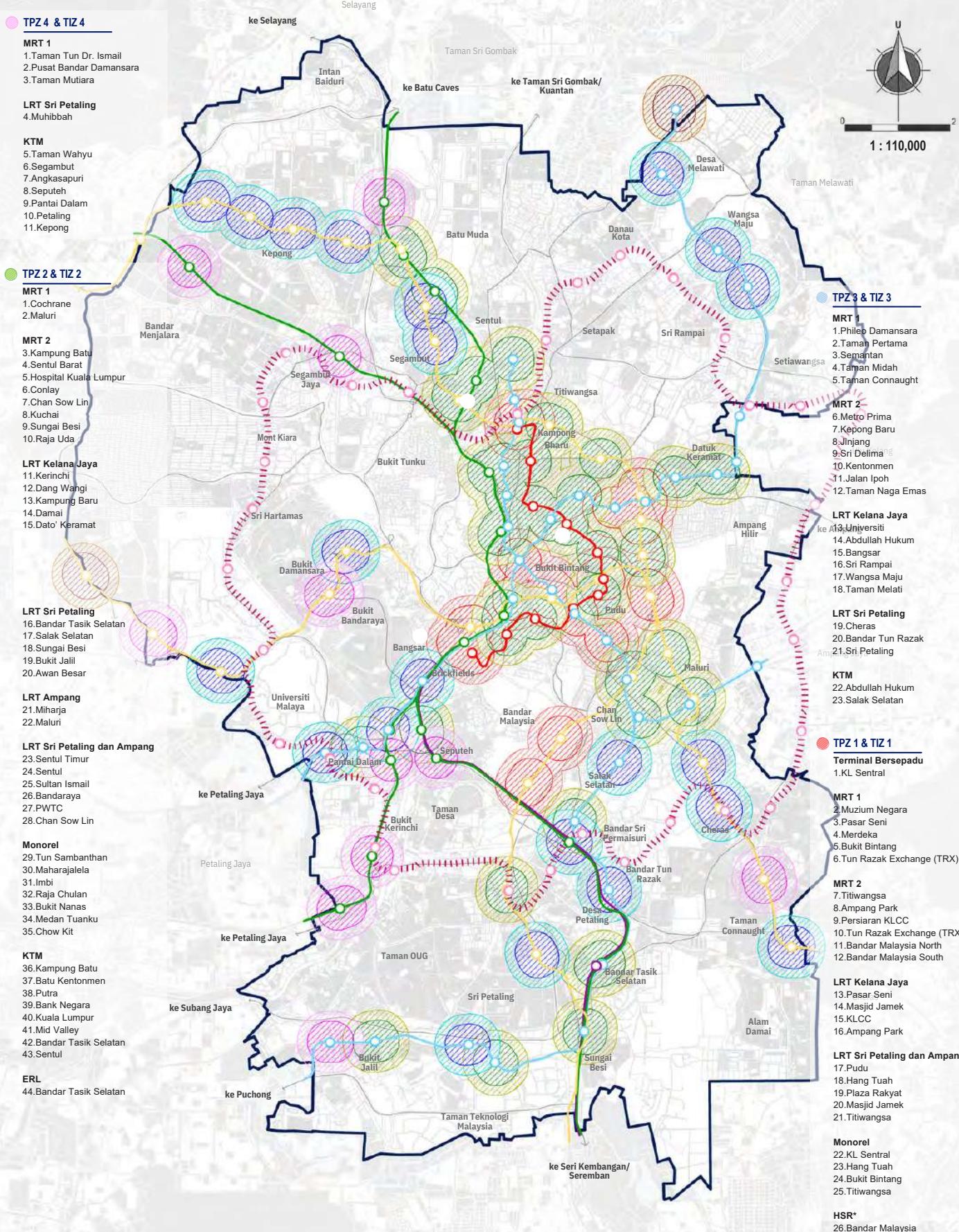
Kriteria	Kategori TPZ 1 dan TIZ 1	Kategori TPZ 2 dan TIZ 2	Kategori TPZ 3 dan TIZ 3	Kategori TPZ 4 dan TIZ 4
Jenis Stesen		Monorel 29. Tun Sambanthan 30. Maharajalela 31. Imbi 32. Raja Chulan 33. Bukit Nanas 34. Medan Tuanku 35. Chow Kit KTM 36. Kampung Batu 37. Batu Kentonmen 38. Putra 39. Bank Negara 40. Kuala Lumpur 41. Mid Valley 42. Bandar Tasik Selatan 43. Sentul ERL 44. Bandar Tasik Selatan		

Nota:

- *Rangkaian HSR dan MRT3 akan diambil kira apabila dilaksanakan pada masa hadapan setelah proses pengambilan tanah dilaksanakan;
- Bagi stesen yang berada di luar sempadan Kuala Lumpur, ia juga diambil kira kerana melibatkan kawasan tadbiran TPZ dan TIZ dalam Kuala Lumpur;
- Penentuan kategori stesen TPZ dan TIZ adalah turut tertakluk kepada potensi stesen dan persekitaran; dan
- Kriteria yang ditetapkan adalah kriteria umum dalam penetapan kategori TPZ dan TIZ.



Pola pembangunan yang dibangunkan di sekitar stesen KL Sentral.

**RAJAH 5.1.2 | Pelan Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)****Petunjuk :****Cadangan**

- Kategori TPZ & TIZ 1
- Kategori TPZ & TIZ 2
- Kategori TPZ & TIZ 3
- Kategori TPZ & TIZ 4
- TPZ & TIZ Luar Kuala Lumpur

Laluan Pengangkutan Awam

- Laluan KTM dan Stesen
- Laluan LRT dan Stesen
- Laluan MRT dan Stesen
- Laluan Monorail dan Stesen
- Laluan ERL dan Stesen
- Koridor Laluan MRT 3 dan Stesen (Dalam Perancangan)

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

5-1.2 Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)

Draf PTKL2040 menetapkan nisbah plot tambahan kepada nisbah plot asas seperti yang ditetapkan dalam DCP2 - Peta Intensiti bagi plot yang terletak dalam TPZ. Peruntukan tambahan nisbah plot ini adalah tertakluk kepada pematuhan kriteria yang menjurus kepada pembangunan perbandaran yang mempunyai nilai tambah dalam kualiti kehidupan dan persekitaran bandar serta memastikan kesalinghubungan dalam lingkungan 400 meter dan 600 meter.

Pemberian tambahan nisbah plot adalah mengikut kadar peratusan seperti Jadual 5.1.4. Jumlah sebenar nisbah plot tambahan yang layak diterima adalah tertakluk kepada peratusan luas plot yang terletak dalam TPZ dan TIZ. Insentif ini tidak terpakai bagi pembangunan atau zon guna tanah berikut:

1. Zon guna tanah yang tidak terlibat dengan nisbah plot;
2. Zon guna tanah yang terlibat dengan kawalan ketinggian;
3. Kawasan atau ruang tempat letak kereta;
4. Jenis kemudahan penduduk yang disediakan dan diserahkan kepada pihak pengurusan atau agensi berkaitan; dan
5. Pembangunan sedia ada atau baharu yang telah mendapat kelulusan dengan nisbah plot yang lebih tinggi berbanding nisbah plot dibenarkan termasuk insentif dalam KLDCP2024.



Lokasi: Jalan Tun Sambanthan dan Jalan Stesen Sentral
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/MEzairi>

Pola pembangunan berintensiti tinggi di sekitar KL Sentral.

Jadual 5.1.4:
Pemberian Tambahan Nisbah Plot Mengikut Kadar Peratusan

Kriteria	Pematuhan kriteria	Peratusan Maksima Insentif mengikut Kategori			
		TPZ 1	TPZ 2	TPZ 3	TPZ 4
	400 meter	30%	20%	10%	5%
KRITERIA UTAMA:	Pemberian insentif diberikan sekiranya kriteria utama dipatuhi.	TIZ 1	TIZ 2	TIZ 3	TIZ 4
		20%	15%	10%	5%
KRITERIA SOKONGAN:	Pemberian insentif diberikan sekiranya pemohon dapat menyediakan atau memenuhi 5 dari 9 kriteria sokongan yang ditetapkan.	Sehingga 20%	Sehingga 15%	Sehingga 8%	Sehingga 3.5%
		Sehingga 15%	Sehingga 10%	Sehingga 7.5%	Sehingga 3%
		Sehingga 10%	Sehingga 5%	Sehingga 2%	Sehingga 1.5%
		Sehingga 5%	Sehingga 5%	Sehingga 2.5%	Sehingga 2%
		Sehingga 5%	Sehingga 4%	Sehingga 1.5%	Sehingga 1%
	Pemberian insentif diberikan sekiranya pemohon dapat menyediakan atau memenuhi 3 dari 9 kriteria yang ditetapkan	Sehingga 3%	Sehingga 1.7%	Sehingga 1.2%	Sehingga 1%
		Sehingga 2.5%	Sehingga 3%	Sehingga 1%	0%
		Sehingga 1.5%	Sehingga 1.3%	Sehingga 1%	Sehingga 0%

5-1.3 Pengiraan Penentuan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)

Pengiraan insentif nisbah plot bagi TPZ dan TIZ adalah seperti berikut:

1. Rujuk TPZ atau TIZ sekiranya plot atau sebahagian plot tersebut termasuk dalam kategori TPZ atau TIZ yang dikenal pasti;
2. Rujuk DCP 2 – Peta Intensiti bagi nisbah plot asas yang dibenarkan bagi plot yang terlibat; dan

3. Menentukan jumlah keluasan plot yang termasuk dalam kawasan TPZ atau TIZ sama ada keseluruhan atau sebahagian bagi menetapkan tambahan nisbah plot tertakluk kepada pematuhan kriteria yang ditetapkan:

- a. Jika keseluruhan plot tersebut termasuk dalam TPZ atau TIZ, maka tambahan nisbah plot adalah berdasarkan keluasan keseluruhan kawasan; atau
- b. Jika hanya sebahagian sahaja yang termasuk dalam kawasan TPZ atau TIZ, maka tambahan insentif nisbah plot akan hanya diguna pakai pada bahagian yang termasuk dalam kawasan TPZ tersebut.

INFO RINGKAS

Langkah Pengiraan 1: Pengiraan Insentif Nisbah Plot Berdasarkan Keluasan Tapak

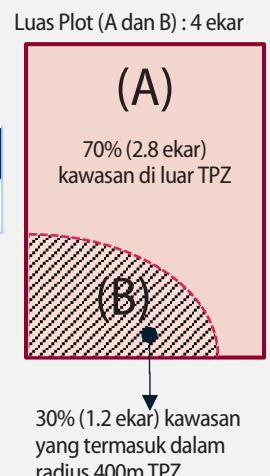
Jumlah keluasan plot (A dan B) = 4 ekar

Nisbah plot asas = 1:6

Jumlah keluasan Tapak A	Jumlah keluasan Tapak B
2.8 ekar (70% plot di luar TPZ)	1.2 ekar (30% plot dalam TPZ)

Langkah Pengiraan 2: Langkah Pengiraan insentif Kawasan TPZ

1. Plot dalam kawasan TPZ adalah layak untuk menerima insentif nisbah plot setelah mematuhi kriteria yang ditetapkan.
2. Kelayakan penerimaan insentif adalah berdasarkan peratusan yang telah ditetapkan.
3. Sebagai contoh, tapak (B) terletak dalam kategori TPZ 1 dan telah mematuhi 1 **kriteria utama** dan lima (5) dari sembilan (9) **kriteria sokongan** yang ditetapkan maka peratusan insentif yang layak adalah sebanyak 30%.



Tapak A		Tapak B
Pengiraan nisbah plot	Tapak A menggunakan nisbah plot asas kerana terletak di luar TPZ	Tapak B menerima tambahan insentif nisbah plot (30% x Nisbah Plot asas) + Nisbah Plot asas = (0.3 x 6) + 6 = 7.8
Nisbah Plot	1:6	1:7.8

Langkah Pengiraan 3: Jumlah GFA yang Diperolehi oleh Keseluruhan Plot

Tapak A	Tapak B
Tapak (A) GFA di luar Kawasan TPZ = 2.8 ekar x 43,560 kaki persegi x 6 = 731,808 kaki persegi = 67,987.19 meter persegi	Tapak (B) GFA dalam Kawasan TPZ = 1.2 ekar x 43,560 kaki persegi x 7.8 = 407,721.6 kaki persegi = 37,878.58 meter persegi

Jumlah GFA yang diperolehi adalah terpakai bagi keseluruhan plot = Tapak A + Tapak B
= 731,808 kaki persegi + 407,721.6 kaki persegi
= **1,139,529.6 kaki persegi atau 105,865.77 meter persegi**

* Nota : Langkah pengiraan di atas adalah turut terpakai bagi pengiraan Insentif kawasan TIZ

5-1.4 Panduan Perancangan bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)

Pembangunan di TPZ dan TIZ perlu memfokus kepada pembangunan berorientasikan pejalan kaki dan kendaraan mikromobiliti bagi meningkatkan capaian pengguna kepada perkhidmatan transit serta mewujudkan persekitaran yang *vibrant*. Selaras dengan pemberian insentif, semua pembangunan dalam TPZ dan TIZ perlu dirancang berdasarkan panduan berikut:

1. Komponen pembangunan perlu mengandungi *element compact city* yang akan menggalakkan pejalan kaki dan kendaraan mikromobiliti serta pengangkutan awam yang efisien untuk mengurangkan kebergantungan kepada penggunaan kendaraan persendirian. Ia juga memfokus kepada pembangunan bercampur dengan infrastruktur dan kemudahan bandar yang teratur;
2. Ciri-ciri aktiviti guna tanah bercampur di sekitar stesen transit adalah aktiviti mendiami, bekerja dan riadah serta mengoptimakan penggunaan pengangkutan awam;
3. Reka bentuk jalan dan lorong perlu menyediakan ruang untuk meningkatkan keselesaan dan keselamatan pejalan kaki dan pengguna mikromobiliti serta memudahkan laluan pejalan kaki ke stesen transit;
4. Perancangan laluan pejalan kaki dan mikromobiliti perlu menyeluruh, berterusan serta mesra usia dan upaya dengan ciri-ciri reka bentuk dan kemudahan seperti berikut:
 - a. Penyediaan laluan pejalan kaki digalakkan tidak berbumbung di pusat bandar untuk mengurangkan sekatan aliran (*blocking*) serta memudahkan aliran angin melalui konsep terowong angin (*wind tunnel*). Walau bagaimanapun, pertimbangan perlu diberikan bagi menyediakan teduhan untuk keselesaan pejalan kaki;
 - b. Laluan pejalan kaki berbumbung atau landskap teduhan boleh disediakan di luar pusat bandar bagi menggalakkan aktiviti pejalan kaki;
 - c. Lintasan pejalan kaki perlu mesra pengguna, dan diintegrasi dengan elemen pintar untuk tujuan keselamatan seperti CCTV dan *panic button*;
 - d. Kemudahan dan reka bentuk laluan yang dapat menyokong pergerakan semua golongan termasuk penyediaan papan tanda bagi golongan kurang upaya pendengaran dan penglihatan; dan
 - e. Penyediaan laluan pejalan kaki dan kendaraan mikromobiliti yang terpisah atau yang dikhususkan.

4. Reka bentuk ruang awam yang berkualiti tinggi dan berpotensi sebagai lokasi *place making* untuk menarik sejumlah pengguna transit;
5. Reka bentuk bangunan yang berdasarkan *active street activity* bagi menjana pejalan kaki yang akan menghidupkan persekitaran di TPZ dan TIZ;
6. Penyediaan kemudahan kendaraan mikromobiliti dalam kawasan TPZ dan TIZ untuk memastikan peningkatan kesalinghubungan *first and last mile*; dan
7. Penyediaan tempat letak kendaraan awam bagi kawasan luar Pusat Bandar Raya.



Lokasi: Laluan LRT Ampang Park
Sumber: <https://www.mrt.com.my>

Laluan pejalan kaki berbumbung dari LRT Ampang Park

Cantuman lot adalah merujuk kepada cantuman minima dua (2) lot tanah atau lebih yang bersempadan dan terletak di zon guna tanah yang sama dengan keluasan saiz lot bersesuaian bagi melayakkan lot tersebut memperolehi penambahan intensiti.

Insentif nisbah plot bagi kawasan cantuman lot adalah bertujuan untuk menggalakkan pembangunan tanah yang lebih berdaya maju dan inovatif. Ia juga adalah untuk memastikan pembangunan atau perancangan semula kawasan secara komprehensif yang diberikan tumpuan dalam tempoh pelaksanaan Draf PTKL2040.

5-2.1 Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot

Pemberian insentif kawasan cantuman lot adalah terpakai di 17 kawasan yang telah dikenal pasti iaitu:

1. Jalan Inai;
2. Lorong Abdullah/Jalan Abdullah/Lengkok Abdullah;
3. Jalan Bukit Ceylon;
4. Jalan Kolam Air;
5. Jalan Damai;
6. Jalan U-Thant/Jalan Desa Pandan;
7. Jalan Gurney;
8. Jalan Syed Putra/Jalan Robson;
9. Jalan Ang Seng/Jalan Thamby Abdullah;
10. Lorong Palas off Jalan Ampang;
11. Lorong Setapak, Jalan Pahang;
12. Kawasan Tiong Nam;
13. Jalan Merpati;
14. Jalan Ampang Kiri/Jalan Ampang Ulu 3;
15. Jalan Walter Granier/Lorong Walter Granier;
16. Jalan Nipah; dan
17. Persiaran Klang.

Penetapan 17 kawasan cantuman lot ini adalah mengambil kira keperluan semasa, tekanan pembangunan sekitar serta sebagai perintis pelaksanaan inisiatif cantuman lot di Kuala Lumpur.

Lokasi dan perincian kawalan perancangan untuk kawasan cantuman lot adalah seperti di Rajah 5.2.1 dan Jadual 5.2.1.

5-2.2 Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot

Penetapan insentif nisbah plot bagi kawasan cantuman lot adalah bertujuan untuk menggalakkan pembangunan dengan penyediaan infrastruktur dan kualiti persekitaran yang lebih baik serta memenuhi keperluan masyarakat yang lebih kondusif dan mampan.

Pemberian insentif nisbah plot kawasan cantuman lot ini adalah berdasarkan tujuh (7) kriteria berikut:

1. Saiz lot kecil atau bentuk yang tidak ekonomik untuk dibangunkan secara bersendirian;
2. Lot yang mempunyai akses, infrastruktur dan utiliti yang terhad;
3. Lot yang terletak di kawasan yang berpotensi untuk dibangunkan dengan aktiviti serta intensiti yang lebih ekonomik;
4. Lot yang terletak di kawasan yang memfokus kepada penambahbaikan persekitaran atau mempunyai karakter pembaharuan semula kawasan;
5. Lot yang dicantumkan perlu menghasilkan bentuk dan keluasan yang bersesuaian untuk pembangunan;
6. Pembangunan yang mendapat insentif cantuman lot layak menerima insentif TPZ dan insentif komponen Rumah Mampu Milik tetapi tidak lagi layak untuk mendapat insentif pembangunan semula;
7. Penetapan nisbah plot maksimum bagi kawasan cantuman lot adalah tertakluk kepada penyediaan atau penaiktarafan kapasiti infrastruktur dan utiliti, kemudahan masyarakat, kesalinghubungan dengan pengangkutan berdasarkan rel dan keharmonian dengan pembangunan sekitar; dan
8. Pemberian insentif juga adalah digalakkan mendapat pandangan penduduk tertakluk kesesuaian mengikut garis panduan.



Lokasi: Lorong Abdullah/Jalan Abdullah/Lengkok Abdullah

Persekutuan Lorong Abdullah/Jalan Abdullah/Lengkok Abdullah merupakan antara kawasan yang dikenal pasti untuk pemberian insentif cantuman lot.

5-2.3 Pengiraan Penentuan Kelayakan Insentif Nisbah Plot Bagi Kawasan Cantuman Lot

Langkah pengiraan penentuan kelayakan insentif nisbah plot bagi kawasan cantuman lot adalah seperti berikut:

1. Rujuk lokasi yang telah dipilih dan sekiranya tanah tersebut termasuk dalam kawasan insentif nisbah plot bagi cantuman lot yang dikenal pasti, maka ia layak untuk mendapat insentif nisbah plot;

INFO RINGKAS

Langkah Pengiraan 1: Pengiraan Tapak yang layak mendapat Insentif Nisbah Plot

Kawasan: Jalan Damai

Nisbah Plot Asas: 1:2

Kelayakan insentif cantuman lot mengikut keluasan:

- a. 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:3
- b. >30,000 kaki persegi = Nisbah Plot 1:4

Pengiraan:

- A. Jumlah Keluasan Lot A = 0.5 Ekar (21,780 kaki persegi)
- B. Jumlah Keluasan Lot B = 0.2 Ekar (8,712 kaki persegi)
- C. Jumlah Keluasan Cantuman Lot = A + B
 $= 21,780 \text{ kaki persegi} + 8,712 \text{ kaki persegi}$
= 30,492 kaki persegi (Lot C)

Oleh itu, tapak Lot C ini layak mendapat insentif cantuman lot dengan Nisbah Plot 1:4.



Langkah Pengiraan 2:

Langkah Pengiraan Kelayakan Insentif Kawasan Cantuman Lot yang Terlibat Dalam Kawasan TPZ atau TIZ

Sekiranya keseluruhan tapak tersebut terletak dalam radius 400 meter kawasan TPZ atau 600 meter Kawasan TIZ, keseluruhan tapak tersebut layak mendapat insentif nisbah plot TPZ. Contoh pengiraan kelayakan insentif cantuman lot bagi tapak yang dalam radius 400 meter Kawasan TPZ adalah seperti berikut:

- A. Nisbah Plot Tapak C = 1:4 (30,492 kaki persegi)
- B. Peratusan kriteria TPZ yang layak untuk Tapak C = 20%
- C. Insentif nisbah plot yang layak diterima = $20\% \times \text{Nisbah Plot Asas (1:2)}$
 $= 20\% \times 2 = 0.4$
- D. Nisbah plot tambahan yang layak diterima
 $= \text{Nisbah Plot 1:4} + \text{Insentif Nisbah Plot 0.4}$
= Nisbah Plot 1:4.4

Oleh itu, nisbah plot tambahan untuk tapak Lot C tersebut ialah Nisbah Plot 1:4.4.

Sekiranya sebahagian tapak sahaja yang terletak dalam radius 400 meter kawasan TPZ, hanya kawasan yang terlibat sahaja yang layak menerima insentif TPZ.

2. Rujuk DCP1 - Peta Zon Guna Tanah dan DCP2 - Peta Intensiti bagi zon guna tanah dan nisbah plot asas yang dibenarkan bagi lot yang terlibat; dan
3. Sekiranya terdapat kawasan cantuman lot yang termasuk dalam radius 400 meter kawasan TPZ atau 600 meter Kawasan TIZ, maka tambahan insentif nisbah plot akan hanya diguna pakai pada bahagian yang termasuk dalam kawasan TPZ atau TIZ berkenaan.

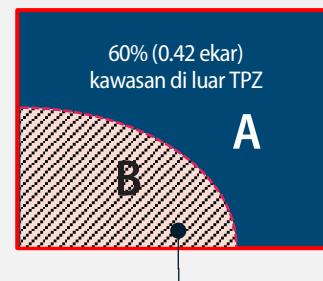
Langkah Pengiraan 3:**Langkah Pengiraan Kelayakan Insentif Sebahagian Kawasan Cantuman Lot yang Terlibat Dalam Kawasan TPZ atau TIZ**

Jumlah keluasan tapak keseluruhan (Lot C) = 0.7 ekar

Nisbah Plot asas = 1:4

Tapak A	Tapak B
0.42 ekar (60% tapak di luar TPZ)	0.28 ekar (40% tapak dalam TPZ)

Luas Plot (A dan B) : 0.7 ekar

**Langkah Pengiraan 4:****Langkah Pengiraan kelayakan insentif Kawasan TPZ**

1. Tapak dalam kawasan TPZ adalah layak untuk menerima insentif nisbah plot setelah mematuhi kriteria yang ditetapkan.
2. Kelayakan penerimaan insentif adalah berdasarkan peratusan yang telah ditetapkan.
3. Sebagai contoh, tapak (B) terletak dalam kategori TPZ 1 dan telah mematuhi 1 **kriteria utama** dan lima (5) dari sembilan (9) **kriteria sokongan** yang ditetapkan maka peratusan insentif yang layak adalah sebanyak 30%.

Perkara	Tapak A	Tapak B
Pengiraan nisbah plot	Tapak A menggunakan nisbah plot asas kerana terletak di luar TPZ	$(30\% \times \text{Nisbah Plot asas}) + \text{NP asas}$ $= (0.3 \times 4) + 4$ $= 5.2$
Nisbah Plot	1:4	1:5.2

Langkah Pengiraan 5:**Jumlah GFA yang diperolehi oleh keseluruhan tapak**

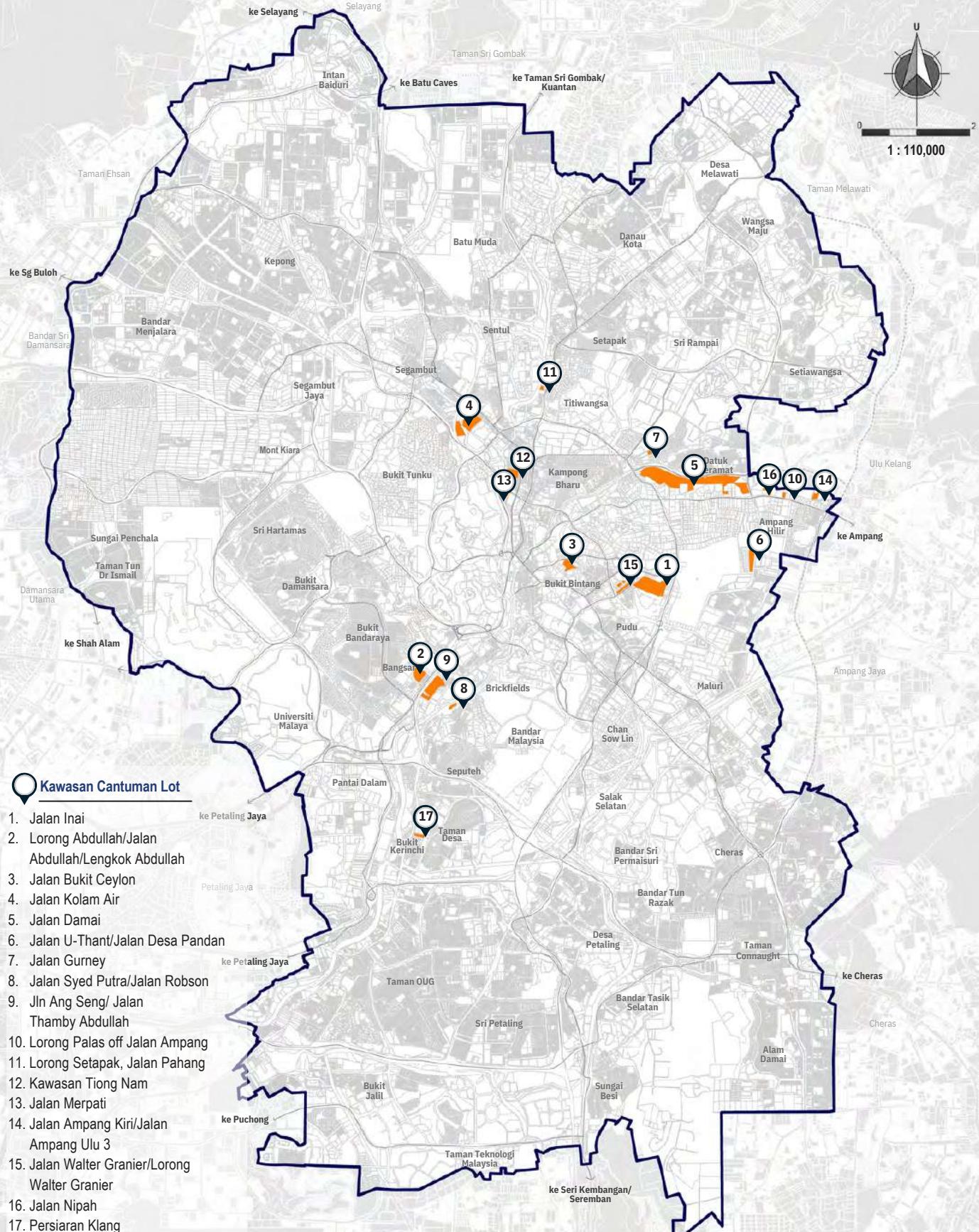
Tapak A	Tapak B
Tapak (A) GFA di luar Kawasan TPZ $= 0.42 \text{ ekar} \times 43,560 \text{ kaki persegi} \times 4$ $= 73,180.80 \text{ kaki persegi atau}$ $= 6,798.72 \text{ meter persegi}$	Tapak (B) GFA dalam Kawasan TPZ $= 0.28 \text{ ekar} \times 43,560 \text{ kaki persegi} \times 5.2$ $= 63,423.36 \text{ kaki persegi atau}$ $= 5,892.22 \text{ meter persegi}$

Jumlah GFA yang diperolehi adalah terpakai bagi keseluruhan tapak = Tapak A + Tapak B

$= 73,180.80 \text{ kaki persegi} + 63,423.36 \text{ kaki persegi}$

$= 136,604.16 \text{ kaki persegi atau } 12,690.94 \text{ meter persegi}$

* Nota : Langkah pengiraan di atas adalah turut terpakai bagi pengiraan Insentif kawasan TIZ

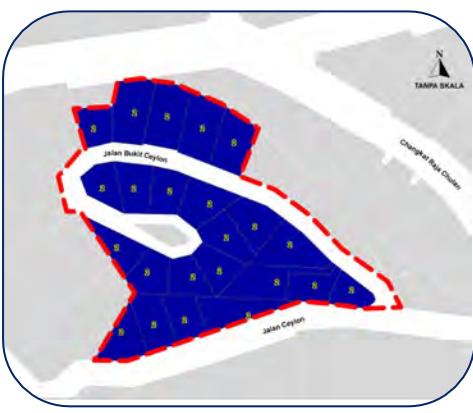


RAJAH 5.2.1 | Pelan Taburan Tapak Insentif Cantuman Lot

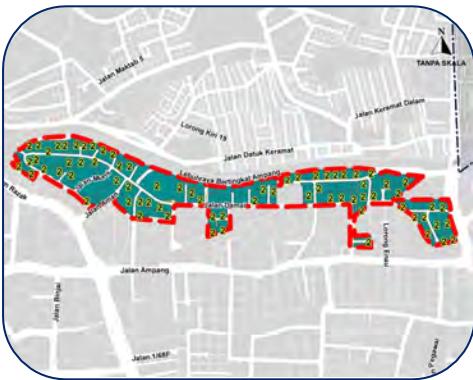
Petunjuk :
Cadangan
● Tapak Insentif Cantuman Lot

Lain-lain
— Jalan Raya
— Sempadan Kuala Lumpur

Jadual 5.2.1:
Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
1. Jalan Inai 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:4</p> <p>1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot:</p> <ol style="list-style-type: none"> 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:6 30,000 kaki persegi - 49,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:8 50,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:10
2. Lorong Abdullah/Jalan Abdullah/Lengkok Abdullah 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan Utama (MC)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:2</p> <p>1. Cantuman lot dengan keluasan 30,000 kaki persegi dan ke atas layak mendapat Nisbah Plot 1:4 dengan syarat cantuman dengan bentuk yang bersesuaian dan berkesinambungan.</p> <p>Zon Guna Tanah: Kediaman 2 (R2)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:2</p> <ol style="list-style-type: none"> Penetapan nisbah plot 1:2 hanya dibenarkan bagi tapak dengan keluasan minima 30,000 kaki persegi; dan Pembangunan yang tidak memenuhi keluasan minima yang ditetapkan akan dikawal dengan kawalan ketinggian 3 tingkat.
3. Jalan Bukit Ceylon 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:2</p> <p>1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot:</p> <ol style="list-style-type: none"> 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 30,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:6 40,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:8

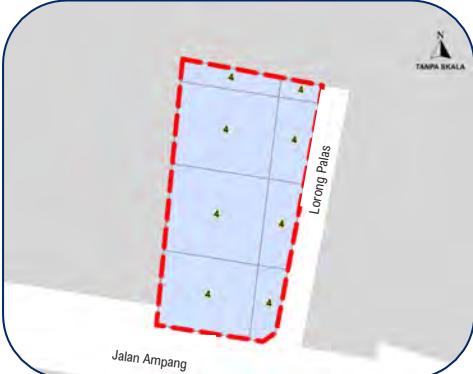
Jadual 5.2.1:
Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
4. Jalan Kolam Air 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: a. 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:4 b. 30,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 c. 40,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:6
5. Jalan Damai 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: a. 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:3 b. 30,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:4
6. Jalan U-Thant/Jalan Desa Pandan 	Zon Guna Tanah: Kediaman 2 (R2) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Penetapan Nisbah Plot 1:2 hanya dibenarkan bagi tapak dengan keluasan minima adalah 20,000 kaki persegi dan akses dari Jalan Desa Pandan sahaja; dan 2. Pembangunan dengan akses dari Jalan U-Thant akan dikawal dengan ketinggian 3 tingkat.

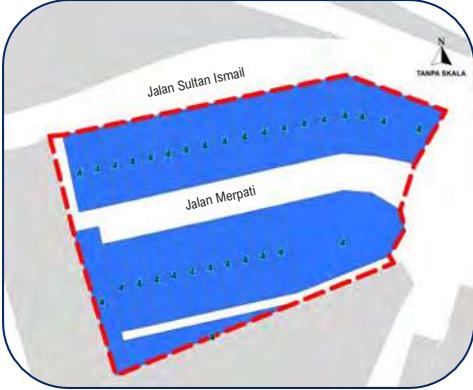
Jadual 5.2.1:
Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
7. Jalan Gurney 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan (C)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:2</p> <ol style="list-style-type: none"> Cantuman lot dengan keluasan 30,000 kaki persegi dan ke atas layak mendapat Nisbah Plot 1:4 dengan syarat bentuk cantuman lot bersesuaian dan berkesinambungan.
8. Jalan Syed Putra/Jalan Robson 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan (C)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:4</p> <ol style="list-style-type: none"> Keluasan Kawasan Cantuman Lot: <ol style="list-style-type: none"> 30,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 40,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:6
9. Jalan Ang Seng/Jalan Thamby Abdullah 	<p>Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:4</p> <ol style="list-style-type: none"> Keluasan Kawasan Cantuman Lot: <ol style="list-style-type: none"> 20,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 40,000 kaki persegi - 59,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:6 60,000 kaki persegi - 79,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:7 80,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:8

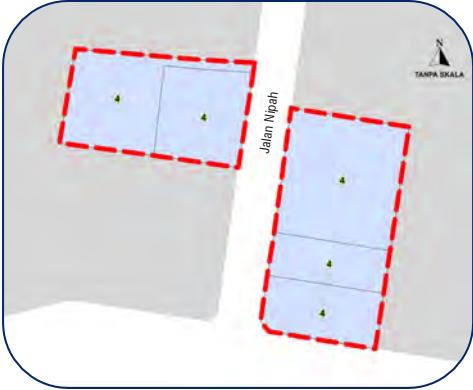
Jadual 5.2.1:
Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
10. Lorong Palas off Jalan Ampang 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan (C)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:4</p> <p>1. Cantuman lot dengan keluasan 30,000 kaki persegi dan ke atas layak mendapat Nisbah Plot 1:6 dengan syarat bentuk cantuman lot bersesuaian dan berkesinambungan.</p>
11. Lorong Setapak, Jalan Pahang 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan (C)</p> <p>Nisbah Plot Asas: 1:2</p> <p>1. Cantuman lot dengan keluasan 30,000 kaki persegi dan ke atas layak mendapat Nisbah Plot 1:4 dengan syarat bentuk cantuman lot bersesuaian dan berkesinambungan.</p>
12. Kawasan Tiong Nam 	<p>Zon Guna Tanah: Perdagangan Utama (MC)</p> <p>Kawalan Ketinggian : 4 Tingkat</p> <p>1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 b. 30,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:6 c. 40,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:8 <p>Walau bagaimanapun, keutamaan melibatkan pembangunan blok secara komprehensif adalah digalakkan; dan</p> <p>2. Penetapan keluasan minimum cantuman lot seperti perkara 1 bagi Lot 1583 sehingga Lot 1589 (7 lot) adalah dikecualikan dan perlu dibangunkan secara komprehensif untuk layak mendapat Nisbah Plot 1:6.</p>

Jadual 5.2.1:
Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
13. Jalan Merpati 	Zon Guna Tanah: Perdagangan Utama (MC) Kawalan Ketinggian: 4 Tingkat 1. Cantuman lot secara keseluruhan dan komprehensif layak mendapat Nisbah Plot 1:6 dengan mengambil kira aksesibiliti terhad di tapak.
14. Jalan Ampang Kiri/Jalan Ampang Ulu 3 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: <ul style="list-style-type: none"> a. 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:4 b. 30,000 kaki persegi - 49,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:6 c. 50,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:8
15. Jalan Walter Granier/Lorong Walter Granier 	Zon Guna Tanah: Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC) Kawalan Ketinggian: 7 Tingkat dan 10 Tingkat 1. Cantuman lot dengan keluasan 30,000 kaki persegi dan ke atas layak mendapat Nisbah Plot 1:7 dengan syarat bentuk cantuman lot bersesuaian dan berkesinambungan.

Jadual 5.2.1:
Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
16. Jalan Nipah 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:4 1. Cantuman lot keseluruhan dan komprehensif layak mendapat Nisbah Plot 1:6 ; dan 2. Pembangunan secara bersendirian layak mendapat Nisbah Plot 1:4 .
17. Persiaran Klang 	Zon Guna Tanah: Kediaman 3 (R3) Nisbah Plot Asas : 1:3 1. Cantuman lot keseluruhan dan komprehensif layak mendapat Nisbah Plot 1:3 ; dan 2. Pembangunan secara bersendirian menggunakan kawalan ketinggian 3 tingkat.

5-2.4 Panduan Perancangan bagi Kawasan Cantuman Lot

Perancangan pembangunan di kawasan cantuman lot perlu memfokus kepada pembangunan yang komprehensif bagi mewujudkan persekitaran yang berkualiti. Selaras dengan pemberian insentif, semua kawasan cantuman lot perlu dibangunkan berdasarkan panduan berikut:

- Penyediaan atau penaiktarafan infrastruktur, kemudahan masyarakat dan lain-lain kemudahan yang bersesuaian dengan pembangunan berintensiti tinggi;
- Perancangan laluan pejalan kaki yang berkesinambungan dan mesra usia dan upaya;
- Penyediaan akses yang bersesuaian untuk kawasan cantuman lot bagi memudahkan pergerakan di kawasan sekitar;

- Perancangan aktiviti yang dibenarkan mengikut Jilid 1: Bahagian 3 Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024 (CULB2024); dan
- Perancangan pembangunan yang memenuhi syarat dan kriteria yang ditetapkan DBKL.



Persekitaran Lorong Abdullah/Jalan Abdullah/Lengkok Abdullah yang merupakan antara kawasan yang dikenal pasti untuk pemberian insentif cantuman lot.

5 - 3

INSENTIF NISBAH PLOT BAGI KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA

Pembangunan semula adalah merujuk kepada pembangunan baharu di tapak atau kawasan sedia ada yang melibatkan pembaharuan keseluruhan atau sebahagian besar kawasan merangkumi susun atur, struktur, fungsi dan aktiviti bangunan atau kawasan. Pembangunan semula membolehkan perancangan semula sesuatu kawasan melibatkan reka bentuk, infrastruktur, utiliti dan kemudahan awam. Ia merupakan alternatif bagi menampung keperluan tanah yang terhad di Kuala Lumpur. Selain memastikan Kuala Lumpur akan sentiasa berwajah baharu.

Insentif ini bertujuan untuk menggalakkan pembangunan semula bagi kawasan yang usang, bangunan tidak sesuai untuk didiami serta kawasan yang mempunyai kualiti infrastruktur dan persekitaran yang merosot.

5-3.1 Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula

Pemakaian insentif kawasan pembangunan semula melibatkan dua (2) bentuk pembangunan iaitu:

1. Pembangunan semula yang melibatkan pematuhan kepada kriteria pembangunan semula seperti Jadual 5.3.1. Secara umum, sebanyak 139 tapak yang telah dikenal pasti sebagai keutamaan kawasan pembangunan semula dalam Draf PTKL2040 antaranya kawasan-kawasan usang, kawasan Rizab Melayu, kampung-kampung, kawasan setinggan dan pangaspuri kos rendah atau sederhana serta bangunan lama yang melebihi 30 tahun; dan
2. Pembangunan semula yang melibatkan lapan (8) tapak Insentif Pembangunan Semula Khusus daripada 139 tapak yang dikenal pasti telah dizonkan sebagai Kediaman 2 (R2) dan Kediaman 3 (R3) yang lazimnya berkeluasan kurang dari 10,000 kaki persegi bagi mulakan usaha melaksanakan pembangunan semula kawasan tersebut. Walau bagaimanapun, tapak ini perlu mematuhi kriteria tertentu seperti Jadual 5.3.3 bagi melayakkan pemakaian zon guna tanah yang ditetapkan dan turut layak dipertimbangkan insentif pembangunan semula. Sekiranya pembangunan dilaksanakan tanpa mematuhi kriteria tersebut, tapak-tapak ini adalah tertakluk kepada keadaan zon guna tanah, intensiti dan karakter semasa.

INFO RINGKAS

INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA

Kawasan Pembangunan Semula

139 tapak

Insentif Pembangunan Semula Khusus

8 tapak

daripada 139 tapak yang dikenal pasti



Persekutuan Kampung Datuk Keramat yang merupakan kawasan pembangunan semula.

5-3.2 Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula

Draf PTKL2040 menetapkan pemberian insentif kawasan pembangunan semula untuk tiga (3) klasifikasi guna tanah utama iaitu kediaman, perdagangan dan industri serta lain-lain guna tanah yang mempunyai kriteria seperti di Jadual 5.3.1. Insentif ini adalah tambahan nisbah plot kepada nisbah plot asas yang telah ditetapkan dalam KLDCP2024.

Pertimbangan pemberian insentif adalah berdasarkan perincian Jadual 5.3.2 dan tiga (3) kategori seperti berikut:

1. Pembangunan keseluruhan kawasan dengan struktur binaan kekal dan pemilikan berstrata;
2. Perancangan semula kawasan, bangunan, fasiliti lama yang usang atau terbengkalai; dan
3. Perancangan penjanaan semula sesebuah kawasan atau bangunan.

Penetapan peratusan insentif tambahan nisbah plot yang diperolehi adalah tertakluk kepada penilaian di peringkat kawalan perancangan dengan mengambil kira kriteria dan kategori pembangunan semula. Pembangunan semula juga layak memperolehi insentif lain yang ditetapkan dengan syarat tidak melebihi 100 peratus daripada nisbah plot asas dalam KLDCP2024. Walau bagaimanapun, jika pembangunan semula sesuatu kawasan menggunakan pakai insentif seperti yang ditetapkan oleh Pelan Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur, insentif yang ditetapkan dalam KLDCP2024 ini tidak akan terpakai. Pemberian insentif ini juga boleh berubah mengikut perubahan dasar dari semasa ke semasa.

Jika struktur bangunan adalah melibatkan hanya sebahagian daripada tapak pembangunan semula, maka pemberian insentif adalah tertakluk kepada keluasan plot struktur atau kawasan tersebut sahaja tertakluk kepada penentuan di peringkat kawalan perancangan.

Jadual 5.3.1: Kriteria Pembangunan Semula

Klasifikasi Guna Tanah	Kriteria
Kediaman	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kawasan atau bangunan kediaman yang lama melebihi 30 tahun tidak termasuk zon guna tanah R1, EH dan TV1; 2. Bangunan kediaman yang telah ditinggalkan melebihi sepuluh (10) tahun atau projek-projek pembangunan terbengkalai yang telah disahkan oleh agensi atau jawatankuasa yang bertanggungjawab; 3. Bangunan yang disahkan tidak selamat untuk diduduki oleh agensi yang bertanggungjawab; 4. Kawasan perumahan yang tidak sesuai didiami dari segi sosial (<i>socially-not-fit</i>); dan 5. Kawasan kediaman yang mempunyai pemilikan tanah yang berganda.
Perdagangan dan Industri	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kawasan atau bangunan perdagangan dan industri yang lama melebihi 30 tahun; 2. Bangunan kediaman yang telah ditinggalkan melebihi sepuluh (10) tahun atau projek-projek pembangunan terbengkalai yang telah disahkan oleh agensi atau jawatankuasa yang bertanggungjawab; 3. Bangunan kompleks atau pusat perniagaan yang tidak berdaya maju; dan 4. Bangunan yang disahkan tidak selamat untuk diduduki oleh agensi yang bertanggungjawab.
Lain-lain	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kawasan bekas tapak pelupusan sisir pepejal yang tidak lagi digunakan serta telah memenuhi tempoh masa pemulihan tapak; 2. Kawasan bekas tapak loji rawatan kumbahan yang tidak lagi digunakan serta telah memenuhi tempoh masa pemulihan tapak; 3. Kawasan institusi usang atau yang telah ditinggalkan; 4. Kawasan bekas depoh, stesen pengangkutan awam, kemudahan infrastruktur dan utiliti. Namun, tapak infrastruktur atau utiliti yang telah diberi milik bagi tujuan pembangunan masih perlu mengekalkan fungsi semasa infrastruktur atau utiliti tersebut tertakluk kepada keperluan; dan 5. Kawasan setinggan.

Sumber: Olahan dari Pelan Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur

Draf PTKL2040 menetapkan peratusan insentif diberikan dengan mengambil kira kategori pembangunan semula seperti Jadual 5.3.2:

Jadual 5.3.2: Kategori Penetapan Insentif Pembangunan Semula

KATEGORI 1 PEMBANGUNAN KESELURUHAN KAWASAN DENGAN STRUKTUR BINAAN KEKAL DAN PEMILIKAN BERSTRATA
<ol style="list-style-type: none"> Skim pembangunan kediaman atau perdagangan atau perindustrian bertingkat berkonseptkan strata. Bentuk pembangunan yang dimaksudkan adalah: <ol style="list-style-type: none"> Perumahan Awam (PA) atau Program Perumahan Rakyat (PPR) DBKL dan Perumahan Swasta (Bertanah atau Strata) yang tidak sesuai diduduki (<i>socially-not-fit</i>); dan Skim pembangunan lama dan usang yang telah dikenal pasti wajar dibangunkan semula. Pembangunan kediaman atau perdagangan atau perindustrian bertingkat dengan pemilikan tunggal melebihi 11 tingkat dan ke atas; dan Kawasan pembangunan setinggan (kediaman, perdagangan, perindustrian) yang melibatkan kos atau usaha yang perlu ditanggung oleh pihak pemaju contohnya kos pemindahan atau penempatan semula setinggan.
<i>Nota : Cadangan Skim Pembangunan ini melibatkan perubahan keseluruhan kawasan daripada susun atur, struktur, fungsi atau aktiviti bangunan atau kawasan. Kemudahan infrastruktur, utiliti serta kemudahan masyarakat turut disediakan mengikut keperluan kesesuaian pembangunan baharu tersebut.</i>
KATEGORI 2 PERANCANGAN SEMULA KAWASAN ATAU BANGUNAN ATAU FASILITI LAMA, USANG ATAU TERBENGKALAI
<ol style="list-style-type: none"> Perancangan semula guna tanah bagi Skim Pembangunan <i>Landed</i>; Bangunan bertingkat dengan pemilikan tunggal 4 - 10 tingkat; Bangunan atau pembangunan terbengkalai melebihi 10 tahun daripada tarikh kerja – kerja diberhentikan atau projek-projek pembangunan terbengkalai yang telah disahkan oleh agensi atau jawatankuasa yang bertanggungjawab; Perancangan semula kawasan atau tapak seperti mana berikut: <ol style="list-style-type: none"> Kawasan bekas tapak pelupusan sisa pepejal atau tapak loji rawatan kumbahan yang telah optimum atau tidak lagi digunakan seperti kolam oksidasi atau rumah pam; Tapak-tapak institusi seperti kompleks pengajian tinggi atau sekolah, pejabat kerajaan, kem askar, pusat kesihatan, pusat pengajian tinggi atau lapangan terbang; Kawasan bekas depoh berdasarkan rel atau kapal terbang atau pelabuhan (pengangkutan utama); Terminal pengangkutan awam termasuk tapak-tapak hentian dan jalan yang akan dibangunkan bagi tujuan <i>station development</i>; dan Kemudahan infrastruktur dan utiliti. Kawasan pembangunan setinggan (perumahan, perdagangan, perindustrian) tidak terlibat dengan kos perpindahan (penyelesaian hanya melibatkan bayaran secara <i>one off</i>) dan usaha keluar serta masuk penduduk atau pengguna kawasan.
<i>*Nota : Cadangan Skim Pembangunan ini melibatkan perubahan keseluruhan kawasan daripada susun atur, struktur, fungsi atau aktiviti bangunan atau kawasan. Kemudahan infrastruktur, utiliti serta kemudahan masyarakat turut disediakan mengikut keperluan kesesuaian pembangunan baharu tersebut.</i>
KATEGORI 3 PERANCANGAN PENJANAAN SEMULA SESUATU KAWASAN ATAU BANGUNAN
Merujuk kepada bangunan atau kawasan dengan karakter atau struktur dengan keluasan melebihi 20,000 kaki persegi* seperti mana berikut:
<ol style="list-style-type: none"> Perancangan semula guna tanah bagi bangunan atau pembangunan <i>landed (single building)</i> tidak melebihi tiga (3) tingkat; dan Kawasan yang tidak berdaya huni dan usang dengan pembangunan yang bersifat sementara dengan aktiviti guna tanah yang tidak ketara seperti seperti pusat pameran jualan, tapak penjaja, kemudahan sukan, kemudahan sukan atau rekreasi dan pejabat.
<i>*Nota:</i>
<ol style="list-style-type: none"> Kawasan dan keluasan yang boleh dibangunkan semula dengan pembangunan yang komprehensif. Pengiraan Insentif perlu merujuk kepada keluasan kawasan yang terlibat dengan struktur sepetimana dinyatakan mengikut kategori.

5-3.3 Panduan Perancangan bagi Kawasan Pembangunan Semula

Selaras dengan pemberian insentif, semua kawasan pembangunan semula digalakkan untuk dibangunkan berdasarkan panduan berikut:

1. Pembangunan bercampur yang mempunyai aktiviti saling melengkapi seperti kediaman, pejabat, atau perniagaan;
2. Pembangunan yang memberi penekanan kepada kepentingan awam seperti penyediaan kemudahan masyarakat bagi tapak pemilikan kerajaan dan agensinya;
3. Pemakaian prinsip pembangunan yang inklusif, saksama dan libat urus dengan pemegang taruh berkaitan;
4. Penyediaan sekurang-kurangnya 30 peratus daripada keseluruhan pembangunan semula untuk perumahan pelbagai pendapatan termasuk mampu milik dengan memberi keutamaan kepada penduduk semasa tapak;
5. Penyediaan ruang niaga dan pejabat yang mampu biaya atau mampu sewa bagi menggalakkan aktiviti keusahawanan;
6. Penetapan insentif penyediaan tempat letak kereta bagi pembangunan semula di kawasan TPZ dan TIZ;
7. Penyediaan ruang hijau, tanah lapang dan kemudahan masyarakat yang bersepadu, berkualiti dan bersifat inklusif;
8. Penerapan elemen Bandar Selamat, Bandar Pintar dan Bandar Berdaya Tahan dalam reka bentuk pembangunan semula;
9. Penyediaan kajian impak sosial, impak alam sekitar dan impak trafik tertakluk kepada kesesuaian dan keperluan yang ditetapkan oleh agensi berkaitan; dan
10. Pemberian insentif juga adalah digalak mendapatkan pandangan penduduk tertakluk kesesuaian mengikut ketetapan agensi berkaitan.

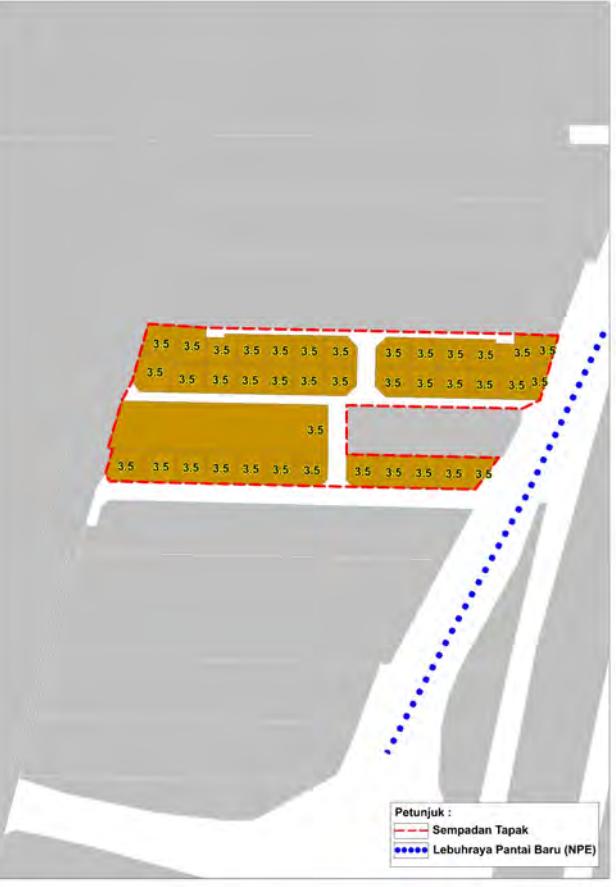


Pemandangan udara di sekitar kawasan Kampung Banda Dalam yang berlatar belakang Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur.

Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
 <p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sempadan Tapak — Jalan Keramat — Jalan Datuk Keramat 	<p>Tapak 1:</p> <p>Kampung Datuk Keramat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3 seperti mana ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan b. Akses ke tapak perlu terus melalui Jalan Keramat atau Jalan Datuk Keramat dan penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1a dan 1b; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.
 <p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sempadan Tapak — Jalan 1/108 — Jalan 9 — Jalan 13 	<p>Tapak 2a:</p> <p>Kampung Baru Salak Selatan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian zon guna tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 seperti mana ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan b. Akses ke tapak perlu terus melalui Jalan 1/108 atau Jalan 9 atau Jalan 13 serta penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1a dan 1b; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.

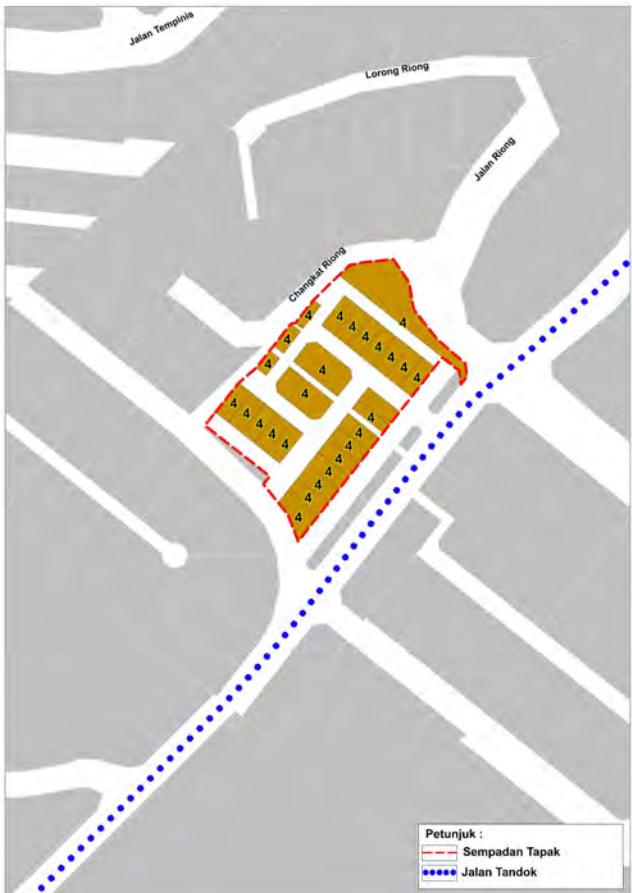
Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
 <p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sempadan Tapak — Lebuhraya Sungai Besi — Jalan 28 — Jalan 1 	<p>Tapak 2b:</p> <p>Kampung Baru Salak Selatan (sambungan)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 seperitima ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan b. Penyediaan akses utama dengan rizab jalan minimum 15 meter ke jalan susur Lebuhraya Sungai Besi atau ke Jalan 28 atau ke Jalan 1. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1a dan 1b; dan 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.
 <p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sempadan Tapak — Lebuhraya Pantai Baru (NPE) 	<p>Tapak 3:</p> <p>Kampung Pantai, Pantai Dalam (berdekatan Masjid Jamek Al-Khadijah)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 seperitima ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan b. Penyediaan akses utama dengan rizab jalan minimum 15 meter ke jalan susur Lebuhraya Pantai Baru (NPE). 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.

Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
 <p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sempadan Tapak ••• Jalan Rejang ■■■ Jalan Rejang 1 ●●● Jalan Rejang 10 	<p>Tapak 4:</p> <p>Perumahan Kluster Jalan Rejang</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 sepermata ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok; dan b. Akses ke tapak perlu terus melalui Jalan Rejang atau Jalan Rejang 1 atau Jalan Rejang 3 atau Jalan Rejang 6 atau Jalan Rejang 7 atau Jalan Rejang 10 serta penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.
 <p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sempadan Tapak ••• Jalan Bangsawan ■■■ Jalan Ikhlas ●●● Jalan Jujur 	<p>Tapak 5:</p> <p>Perumahan Jalan Jujur dan Jalan Ikhlas, Bandar Tun Razak</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 sepermata ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok; dan b. Akses ke tapak perlu terus melalui Jalan Makmur atau Jalan Bangsawan atau Jalan Jujur atau Jalan Ikhlas. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.

Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
 <p>Petunjuk : --- Sempadan Tapak ----- Jalan Tandok</p>	<p>Tapak 6:</p> <p>Apartmen Taman Taiping (Jalan Tandok)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:4 sepetimana ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif keseluruhan atau secara berkelompok mengikut blok; dan b. Akses perlu terus melalui Jalan Tandok. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikenakan kawalan mengikut zon guna tanah, intensiti dan karakter semasa tapak; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.
 <p>Petunjuk : --- Sempadan Tapak ----- Jalan Benteng Utara ----- Jalan Benteng Barat</p>	<p>Tapak 7:</p> <p>Jalan Jinjang Aman (Jinjang Utara)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 2 (R2) dan Nisbah Plot 1:2.5 sepetimana ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> a. Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan b. Akses ke tapak perlu melalui Jalan Benteng Utara atau Jalan Benteng Barat serta penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. 2. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; 3. Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikenakan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan 4. Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.

Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/Kawasan	Kawalan Pembangunan
<p>Petunjuk :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sempadan Tapak Jalan Jambu Jembah Jalan Jambu 	<p>Tapak 8: Jalan Jinjang Selatan</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 2 (R2) dan Nisbah Plot 1:2.5 seperitima ditetapkan KLDCP2024 tertakluk kepada: <ol style="list-style-type: none"> Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan Akses ke tapak perlu melalui Jalan Jambu Jembah atau Jalan Jambu serta penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam Jadual 5.3.2 (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2024 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal dengan kawalan ketinggian tiga (3) tingkat; dan Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.



Persekitaran Kampung Salak Selatan, Bandar Tun Razak dan Kampung Datuk Keramat merupakan antara kawasan pembangunan semula yang dikenal pasti.

5 - 4

INSENTIF NISBAH PLOT BAGI PEMBANGUNAN DENGAN KOMPONEN RUMAH MAMPU MILIK (RMM)

Rumah Mampu Milik (RMM) merujuk kepada rumah yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan yang berpendapatan B40 dan sebahagian M40. Perancangan penyediaan RMM perlu mengambil kira keperluan perumahan sehingga tahun 2040 dan disediakan oleh pihak kerajaan atau swasta atau secara bersama. RMM terdiri daripada Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Residensi Wilayah, Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM), Residensi Prihatin dan Perumahan MADANI.

RMM perlu mengandungi sekurang-kurangnya tiga (3) bilik tidur, dua (2) bilik air, ruang dapur, ruang tamu, ruang makan, *yard* untuk kegunaan dobi dan satu (1) tempat letak kereta. Ia turut dilengkapi oleh kemudahan awam dan keperluan sosial yang lengkap bagi mewujudkan persekitaran berdaya huni dan kondusif. Penyediaan kemudahan ini adalah tertakluk kepada pertimbangan kawalan perancangan.

Kemudahan awam yang perlu disediakan dalam pembangunan RMM adalah berdasarkan keperluan dasar semasa dan tадahan penduduk. Kemudahan utama antaranya adalah seperti surau atau bilik solat, dewan serba guna atau bilik mesyuarat, pejabat pengurusan, taska, tadika, kedai atau gerai komuniti dan bilik pengurusan jenazah Islam.

5-4.1 Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)

Insentif ini terpakai untuk tapak-tapak yang boleh dipertimbangkan untuk RMM yang dibangunkan di Kuala Lumpur dan tertakluk kepada pematuhan piawaian yang ditetapkan di bawah dasar berkaitan perumahan mampu milik.

Draf PTKL2040 menetapkan pembangunan RMM adalah seperti berikut:

1. Pembangunan RMM dalam Zon Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC), Perdagangan Utama (MC), Perdagangan (C), Pembangunan Bercampur (MX), Kediaman 3 (R3) dan Kediaman 4 (R4) atau selaras dengan CULB2024 adalah dibenarkan. Pembangunan RMM dalam Zon Guna Tanah Perkampungan Tradisi 2 (TV2) perlu mengambil kira aspek aksesibiliti, infrastruktur, utiliti, kemudahan masyarakat dan persekitaran;
2. Pembangunan RMM dalam Zon Institusi (INT) adalah tertakluk kepada keperluan agensi serta manfaat sosioekonomi selaras dengan keperluan dan perancangan agensi berkaitan;

3. Pembangunan RMM dalam Zon Kemudahan Awam (PF1) adalah tidak dibenarkan untuk unit kediaman. Walau bagaimanapun, untuk pembangunan asrama adalah dibenarkan untuk kegunaan agensi dan sokongan sementara sahaja; dan
4. Pembangunan RMM dalam Zon Kediaman 1 (R1), Zon Kediaman 2 (R2), Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan Kediaman Stabil (EH) adalah tidak dibenarkan dan insentif ini adalah tidak terpakai.

5-4.2 Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)

Pemberian insentif ini bertujuan untuk menggalakkan pembangunan dan penyediaan RMM dan pemakaianya adalah tertakluk kepada dasar kerajaan berkenaan RMM. Insentif ini merangkumi perkara-perkara berikut:

1. Penetapan insentif ini juga perlu mengambil kira keperluan luas minimum tapak adalah 30,000 kaki persegi, kos dan teknologi pembinaan pembangunan komponen RMM bagi memastikan penyediaan perumahan yang berkualiti dan mampan; dan
2. Penetapan insentif ini adalah terpakai berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh pihak DBKL dari semasa ke semasa.



Lokasi: Taman Metropolitan Kepong
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/cantik>

Pemandangan skim perumahan mampu milik dari Taman Metropolitan Kepong.

5-4.3 Panduan Perancangan bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)

Pemaju perumahan perlu merujuk kepada kriteria, syarat kelayakan dan penyediaan kemudahan pembangunan RMM bagi mendapatkan insentif seperti berikut:

1. Persekitaran pembangunan RMM perlulah harmoni dan harmoni dengan pembangunan persekitaran;
2. Pembinaan RMM di atas lot yang bersempadan dengan kawasan kediaman sedia ada yang berintensiti rendah atau berkongsi jalan masuk yang sama adalah tidak digalakkan;
3. Pembangunan RMM yang bersifat komprehensif perlu mengambil kira penyediaan kemudahan sokongan selaras dengan keperluan semasa seperti pembangunan pusat-pusat pembelajaran dan penyediaan kemudahan berkaitan;
4. Penyediaaan RMM perlu mengambil kira elemen-elemen kemudahan awam yang komprehensif kepada komuniti setempat serta disokong dengan penyediaan kemudahan masyarakat. Ia boleh disediakan dalam bentuk pusat komuniti dan ruang untuk komuniti berinteraktif seperti kawasan lapang, dewan serba guna, balai raya, tempat keagamaan dan lain-lain lagi;
5. Pembinaan pembangunan komponen RMM perlu dilaksanakan secara berperingkat dengan menggunakan Sistem Binaan Berindustri (IBS). Kualiti perumahan mampu milik perlulah memenuhi penilaian QLASSIC bagi menjamin skor kualiti pembinaan yang lebih baik;
6. Penerapan Reka Bentuk Sejagat (*Universal Design*) dalam reka bentuk bangunan dan komponen kemudahan sokongan perlu mengambil kira kepenggunaan oleh golongan dewasa, kanak-kanak, warga tua dan orang kurang upaya;
7. Pemberian insentif juga adalah digalak mendapatkan pandangan penduduk tertakluk kesesuaian mengikut ketetapan garis panduan; dan
8. Pembangunan perdagangan dalam bangunan Perumahan Mampu Milik bagi tujuan pengeluaran hak milik boleh dipertimbangkan tertakluk kepada pematuhan terhadap CULB2024 serta keperluan agensi berkaitan.



Program perumahan mampu milik sedia ada di Kuala Lumpur untuk memiliki rumah yang selesa dan berkualiti.



LAMPIRAN 1



PELAN WARTA

BIL	SENARAI	NOMBOR PELAN
1.	Kepong Baru	4001, 4001-1, 4023, 4023-1
2.	Taman Kepong	4002, 4002-1
3.	Taman Ibu Kota	4003-1
4.	Taman Setapak	4004-1
5.	Taman Sri Segambut	4005
6.	Taman City & Perumahan PKNS	4006
7.	Taman Kok Doh	4007
8.	Taman Overseas Union	4008, 4008-1, 4008-2
9.	Taman Mutiara	4009
10.	Taman Cheras	4010
11.	Taman Taynton	4011, 4011-1
12.	Taman Salak South	4012
13.	Taman Salak south timur	4012-1
14.	Taman Lian Hoe	4013
15.	Taman Midah	4014, 4014-1
16.	Taman Lee Yan Yian	4016
17.	Taman Kok Lian	4017, 4017-1
18.	Taman Bunga Raya	4018-1
19.	Taman Tun Dr Ismail	4022, 4022-1, 4022-2, 4022-3, 4022-4, 4022-5, 4022-6
20.	Taman Bukit Maluri (Peringkat 1B)	4024-1
21.	Taman Bukit Maluri (sebahagian dari Peringkat 1A dan kawasan perusahaan)	4024-2
22.	Bukit Bangsar	4025
23.	Taman Lucky	4025-1
24.	Bangsar Baru	4025-2
25.	Taman Bandaraya	4025-3
26.	Bukit Bandaraya	4025-5
27.	Taman Maluri	4027, 4027-1
28.	Taman Melewar	4028
29.	Sentul Jaya	4029

PELAN WARTA

BIL	SENARAI	NOMBOR PELAN
30.	Taman Yarl	4032, 4032-1
31.	Taman Goodwood, Taman Continental, Taman Skyline dan Taman Gembira	4034
32.	Taman Gembira	4034-1, 4034-2
33.	Taman Gembira Fasa 9, Taman Bukit Indah dan kawasan sekitar	4034-3
34.	Taman Rampai	4035
35.	Taman Sri Rampai	4035-1
36.	Taman Eastern	4036
37.	Taman Batu	4037
38.	Taman Cuepacs	4038
39.	Taman Setapak Jaya	4039
40.	Taman Batu View	4040
41.	Taman Wahyu	4042
42.	Taman Beringin	4043
43.	Taman Nanyang	4044-1
44.	Taman Petaling	4045
45.	Taman Rowther	4046
46.	Taman Pelangi	4047
47.	Syarikat Kerjasama Polis	4048



GLOSARI DAN SINGKATAN KATA



GLOSARI

ISTILAH

TAFSIRAN

Cantuman Lot	Cantuman minima dua (2) lot tanah atau lebih yang bersepadan dan terletak di zon guna tanah yang sama dengan keluasan saiz lot bersesuaian bagi melayakkan lot memperolehi penambahan intensiti.
e-hailing	<i>e-hailing</i> adalah proses pesanan kereta, teksi, limosin, atau mana-mana bentuk pengangkutan yang lain melalui peranti maya, komputer atau selular mudah alih.
Inklusif	Inklusif bermaksud meliputi kesemua golongan dan lapisan masyarakat di kalangan warga negara, sama ada dari segi jantina, etnik, status sosio-ekonomi, umur, pendidikan, agama dan ruang.
Kenderaan	Kenderaan Mikromobiliti adalah satu jenis mod pengangkutan kenderaan ringan seperti skuter elektrik dan basikal sepasang basikal berkongsi, <i>Electric Pedal-Assisted Bike</i> dan seumpamanya.
Kondusif	Sesuai dan dapat membantu mencapai atau mendorong menghasilkan sesuatu yang baik.
Konsep Sponge City	Strategi pengurusan air inovatif secara bersepadu dalam usaha menangani impak perubahan iklim, mitigasi bencara banjir dan penakungan air.
Mesra Usia	Lapisan Masyarakat yang inklusif meliputi segenap usia merangkumi kanak-kanak, belia dan warga emas
Mikromobiliti	Merujuk kepada penyelesaian pengangkutan untuk perjalanan jarak dekat biasanya dalam jarak terawal atau terakhir perjalanan.
Mobiliti Aktif	Laluan penjalan kakinya, laluan basikal dan kenderaan mikromobiliti.
Nisbah Plot	Nisbah Plot bermaksud nisbah antara keluasan ruang lantai bangunan berbanding dengan keluasan plot bangunan sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta 267 (Bahagian 1, Seksyen 2).
Orang Kurang Upaya/Orang Kelainan Upaya	Mengikut Akta Orang Kurang Upaya 2008, OKU termasuklah mereka yang mempunyai kekurangan jangka panjang fizikal, mental, intelektual atau deria yang apabila berinteraksi dengan pelbagai halangan, boleh menyekat penyertaan penuh dan berkesan mereka dalam masyarakat.
Pembangunan Bercampur	Pembangunan yang mengandungi pelbagai jenis pembangunan seperti kediaman, perdagangan dan industri.
Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit Oriented Development, TOD)	TOD adalah konsep pembangunan berdasarkan stesen pengangkutan awam rel atau bas dengan persekitaran yang mempunyai ketersambungan (<i>connectivity</i>) yang tinggi, mesra pengguna dan mengurangkan pergantungan kepada kenderaan bermotor. Ia menggalakkan pembangunan bercampur dan berintensiti tinggi dalam jarak berjalan kakinya dari komponen pembangunan sekitar seperti kediaman dan perdagangan serta menggalakkan pembangunan tanah dan reruang secara optimum dan inklusif.
Pembangunan Semula	Pembangunan baharu di tapak atau kawasan sedia ada yang melibatkan pembaharuan keseluruhan atau sebahagian besar kawasan meliputi susun atur, struktur, fungsi dan aktiviti bangunan atau kawasan.
Reka Bentuk Sejagat	Reka Bentuk Sejagat (<i>Universal Design</i>) didefinisikan sebagai reka bentuk persekitaran dan produk yang boleh digunakan secara meluas oleh semua golongan individu tanpa memerlukan sebarang adaptasi atau rekaan khas.
Ruang Awam	Ruang awam adalah ruang sosial yang pada umumnya dibuka dan boleh digunakan oleh orang ramai.
Rumah Mampu Milik	Rumah Mampu Milik ialah rumah yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan yang berpendapatan B40 dan M40 dengan harga maksimum adalah RM300,000.
Spatial	Spatial ialah berkaitan dengan ruang.
Tepu Bina	Kawasan di mana guna tanah utamanya adalah guna tanah perbandaran yang terdiri daripada perumahan, perdagangan, industri, institusi dan kemudahan infrastruktur yang lain.
Warga Emas	Individu yang berumur 60 tahun dan ke atas.
Zon Penampnan	Zon penampnan lazimnya dalam bentuk kawasan hijau, yang memisahkan dua (2) aktiviti guna tanah yang tidak melengkapi contohnya kawasan perumahan dan perindustrian.

SINGKATAN KATA

BAHASA MELAYU		BAHASA INGGERIS
AKTA 267	Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982	Federal Territories (Planning) Act, 1982
AMSL		Above Mean Sea Level
ART		Autonomous Rail Rapid Transit
B40	Kumpulan Terendah 40%	Bottom 40%
C	Perdagangan	Commercial
CCC	Perdagangan Pusat Bandar Raya	City Centre Commercial
CCTV	Kamera Litar Tertutup	Close-circuit television
CDP	Pelan Pembangunan Lengkap	Kuala Lumpur Comprehensive Development Plan
CE	Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat	Cemeteries and Mortuary Management
CP	Cadangan Pelaksanaan	Implementation Proposal
CPTED	Pencegahan Jenayah Melalui Reka Bentuk Persekitaran	Crime Prevention Through Environment Design
CULB2024	Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2024	Classes of Use of Land and Buildings 2024
DBKL	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	Kuala Lumpur City Hall
DCP	Pelan Kawalan Pembangunan	Development Control Plan
DINK		Double Income No Kids
DO	Perintah Pembangunan	Development Order
ECRL	Laluan Kereta Api Pantai Timur	East Coast Railway Line
EH	Kediaman Stabil	Established Housing
ERL		Express Rail Link
ERL	Pautan Rel Ekspres	Express Rail Link
ETS	Perkhidmatan kereta api elektrik	Electric Train Service
FR	Hutan Simpan	Forest Reserve
GFA	Luas Lantai Kasar	Gross Floor Area
HIA	Laporan Impak Warisan	Heritage Impact Assessments
HSR	Keretapi Berkelajuan Tinggi	High Speed Rail
INT	Institusi	Institution
IP	Industri	Industry
IU	Infrastruktur dan Utiliti	Infrastructure and Utilities
Jalan TAR	Jalan Tuanku Abdul Rahman	Jalan Tuanku Abdul Rahman
JKTWP	Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan	Federal Territory Land Executive Committee
JMB	Badan Pengurusan Bersama	Joint Management Body
JWN	Jabatan Warisan Negara	National Heritage Department
JWP	Jabatan Wilayah Persekutuan	Department of Federal Territories

SINGKATAN KATA

BAHASA MELAYU		BAHASA INGGERIS
KL	Kuala Lumpur	Kuala Lumpur
KLCC	Pusat Bandaraya Kuala Lumpur	Kuala Lumpur City Centre
KLDCP 2015	Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2015	Kuala Lumpur Development Control Plan 2015
KLDCP2024	Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2024	Kuala Lumpur Development Control Plan 2024
KLIA	Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur	Kuala Lumpur International Airport
KLUDG	Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur	Kuala Lumpur Urban Design Guideline
KRM	Kawasan Rizab Melayu	Malay Reserve Area
KTM	Keretapi Tanah Melayu	Malayan Railway
KWP	Kementerian Wilayah Persekutuan	Ministry Of Federal Territories
LC	Perdagangan Tempatan	Local Commercial
LED	Diod pemancar cahaya	Light Emitting Diode
LRT	Transit Aliran Ringan	Light Rail Transit
M40	Kumpulan Pertengahan 40%	Middle 40%
MAS	Malay Agricultural Settlement	Malay Agricultural Settlement
MC	Perbadanan Pengurusan	Management Corporation
MC	Perdagangan Utama	Major Commercial
MICE	Mesyuarat, Insentif, Persidangan dan Pameran	Meeting, Incentives, Conferences and Exhibitions
MOTAC	Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya	Ministry of Tourism, Arts and Culture
MRA	Kawasan Rizab Melayu	Malay Reserve Area
MRT	Transit Aliran Massa	Mass Rapid Transit
MX	Pembangunan Bercampur	Mixed Development
MXI	Industri Bercampur	Mixed Industry
NPE	Lebuhraya Pantai Baru	New Pantai Expressway
OKU	Orang Kelainan Upaya	Persons with disabilities
OS1	Kawasan Lapang Awam 1	Public Open Space 1
OS2	Kawasan Lapang Awam 2	Public Open Space 2
OS3	Kawasan Lapang Swasta	Private Open Space
OSE	Orang Seekar	
PA	Perumahan Awam	Public Housing
PASS	Perumahan Awam Sewa Bersubsidi	Subsidised Rental Public Housing
PBRKL 2020	Pelan Bandar Raya Kuala Lumpur 2020	Kuala Lumpur City Plan 2020
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan	Local Authority
PF1	Kemudahan Masyarakat Awam	Public Facilities

SINGKATAN KATA

BAHASA MELAYU		BAHASA INGGERIS
PF2	Kemudahan Masyarakat Swasta	Private Facilities
PKPR	Pejabat Kecil Pejabat Rumah	Small Office Home Office
PPA		person per acre
PPAM	Perumahan Penjawat Awam Malaysia	
PPK	Pengurusan Kawasan Khas	Special Area Management
PPR	Program Perumahan Rakyat	
PR1MA	Perumahan Rakyat 1 Malaysia	
PSKL2040	Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040	Kuala Lumpur Structure Plan 2040
PTKL2040	Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040	Kuala Lumpur Local Plan 2040
R&D	Pendidikan dan Penyelidikan	Research and Development
R1	Kediaman 1	Residential 1
R2	Kediaman 2	Residential 2
R3	Kediaman 3	Residential 3
R4	Kediaman 4	Residential 4
RMM	Rumah Mampu Milik	Affordable Housing
RoL		River of Life
TLK	Tempat Letak Kereta	Parking lot
TLM	Tempat Letak Motosikal	Motorcycle Parking
TOD	Pembangunan Berorientasikan Transit	Transit- oriented development
TP	Taman Teknologi	Technology Park
TPZ	Zon Perancangan Transit	Transit Planning Zone
TR	Pengangkutan	Transportation
TRX	Tun Razak Exchange	Tun Razak Exchange
TTDI	Taman Tun Dr. Ismail	Taman Tun Dr. Ismail
TV1	Perkampungan Tradisi 1	Traditional Village 1
TV2	Perkampungan Tradisi 2	Traditional Village 2
TWG	Kumpulan Kerja Teknikal	Technical Working Group
UDGKL	Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Pusat Bandaraya Kuala Lumpur	Urban Design Guidelines Kuala Lumpur City Centre
WPKL	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	Kuala Lumpur City Centre
YUPPIES		Young Urban Professionals



DRAFT | PTKL 2040