



PTKL2040

PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

MENGURUS PERANCANGAN BANDAR



JILID 1
BAHAGIAN 1

KAWALAN PEMBANGUNAN



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



PTKL2040

PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040

Tarikh Warta: 28 Mei 2025

No. Warta: P.U. (A) 166 dan P.U. (B) 206

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.

PTKL2040 menterjemah wawasan jangka panjang ke arah **Bandar untuk Semua** dengan memperkukuhkan perancangan Kuala Lumpur selaras dengan agenda kemampanan. Kandungan dokumen 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, PTKL2040. Pelan ini menetapkan strategi perancangan dan mengenal pasti cadangan pelaksanaan pembangunan Kuala Lumpur menjelang tahun 2040. 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 PTKL2040.

Hak Cipta dan Hak Milik Intelektual :

Selaras dengan komitmen Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dalam menggalakkan ketersediaan maklumat, anda dialu-alukan untuk menerbit atau mencetak semula 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 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 memperakui pencipta atau pemilik bahan seperti yang dinyatakan dalam PTKL2040.

Prakata

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Salam Sejahtera dan Salam Malaysia MADANI.

Segala puji dan syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan izin dan inayah-Nya, dokumen Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 (PTKL2040) ini berjaya disiapkan dan diwartakan sebagai sebuah dokumen utama dalam merancang masa depan Kuala Lumpur yang lebih berdaya huni dan inklusif.

Pelan ini hadir pada masa yang amat kritikal, tatkala Kuala Lumpur berdepan cabaran perubahan iklim, tekanan urbanisasi yang pesat serta tuntutan rakyat terbanyak terhadap kehidupan bandar yang lebih adil, seimbang dan bermakna. Dalam konteks ini, PTKL2040 akan bertindak sebagai kompas yang mengimbangi keperluan pembangunan fizikal dengan nilai kemanusiaan dan kelestarian jangka panjang.

Saya percaya bahawa kekuatan pelan ini adalah terletak pada struktur perancangan dan semangat keterangkuman yang menjadi asas dan panduan. Pendekatan ini seiring dengan visi pembangunan Bandar CHASE, iaitu Bersih (*Clean*), Sihat (*Healthy*), Maju (*Advanced*), Selamat (*Safe*) dan Mesra Alam (*Eco-friendly*), yang merupakan kerangka hala tuju Wilayah Persekutuan yang berteraskan kesejahteraan dan masa depan bersama.

Saya juga menghargai iltizam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) serta kesungguhan yang dipamerkan oleh semua pihak berkepentingan, baik agensi teknikal, pakar perancang, sektor swasta, masyarakat sivil serta warga kota, yang telah memberikan sumbangan berharga sepanjang proses penyediaan pelan ini berlangsung.

Mudah-mudahan PTKL2040 ini dapat menjadi asas yang kukuh dalam membentuk Kuala Lumpur sebagai sebuah bandar bertaraf global yang progresif dan mampan menjelang 2040, selaras dengan cita-cita kita dalam membina Wilayah Persekutuan yang menjunjung semangat Malaysia MADANI.

Sekian, terima kasih.



PT
20

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

Prakata

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Salam Sejahtera dan Salam Malaysia MADANI.

Segala puji dan syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan limpah kurnia-Nya, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) telah berjaya menyediakan Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 (PTKL2040), sebuah dokumen perancangan yang menjadi asas utama bagi hala tuju pembangunan serta kawalan perancangan fizikal bandar raya Kuala Lumpur bagi masa hadapan.

PTKL2040 dirangka berlandaskan aspirasi 17 Matlamat Pembangunan Mampan (SDGs), Agenda Perbandaran Baharu (New Urban Agenda), serta dasar nasional termasuk Dasar Malaysia MADANI, bagi memastikan Kuala Lumpur kekal relevan dan progresif dalam menghadapi cabaran global dan tempatan. Setiap teras Malaysia MADANI telah diintegrasikan secara menyeluruh dalam strategi dan inisiatif pelan ini. Selain itu, PTKL2040 turut memperincikan pelaksanaan Pelan Strategik DBKL 2040 dengan menterjemahkan visi, objektif dan kerangka strategik DBKL ke dalam bentuk cadangan fizikal yang menyeluruh dan berpaksikan kepada keperluan setempat.

Sebagai dokumen rujukan utama bagi panduan dan kawalan perancangan, PTKL2040 memberi tumpuan kepada pembangunan fizikal, ekonomi, sosial dan alam sekitar yang seimbang. Ia menangani pelbagai isu semasa dan masa hadapan, termasuk kesan perubahan iklim, pertumbuhan pesat penduduk bandar, kemajuan teknologi, tuntutan terhadap mobiliti yang lebih pintar, serta keperluan kepada infrastruktur yang mesra alam dan berdaya tahan.

PTKL2040 digunakan secara meluas dalam proses membuat keputusan oleh DBKL dan pihak berkepentingan lain, khususnya dalam penilaian permohonan kebenaran merancang, pelaksanaan pembangunan, penyediaan pelan tindakan sektoral, serta rujukan bagi pelabur dan perancang profesional. Pelan ini juga berfungsi sebagai asas panduan kepada pemilik tanah dan pemaju dalam merancang cadangan pembangunan agar selaras dengan hala tuju strategik bandar raya.

Sebagai sebuah pelan yang bersifat menyeluruh, PTKL2040 memiliki tiga kekuatan utama iaitu ia berasaskan bukti (*evidence-based*) melalui analisis data dan kajian spatial yang komprehensif; menggunakan pendekatan pintar (*smart*) melalui integrasi teknologi dan sistem maklumat geospasial; serta berpaksikan rakyat (*people-centred*) dengan mengutamakan keterlibatan awam dan penyertaan komuniti dalam setiap peringkat penyediaannya. Pendekatan ini dirangka bagi memastikan Kuala Lumpur mampu menawarkan kualiti hidup yang lebih tinggi kepada semua lapisan masyarakat tanpa mengabaikan pemeliharaan warisan budaya dan identiti bandar.

PTKL2040 juga mencerminkan komitmen DBKL dalam melaksanakan perancangan yang berasaskan data, inklusif dan responsif. Proses penyediaan pelan ini telah memberi penekanan terhadap libat urus yang meluas bersama komuniti setempat, agensi kerajaan, sektor swasta, pertubuhan bukan kerajaan serta institusi akademik. Pandangan dan maklum balas yang diterima telah diterjemahkan ke dalam kerangka strategi dan pelaksanaan yang lebih mantap, menjadikan PTKL2040 benar-benar sebagai pelan milik bersama warga kota, untuk mencapai pembangunan yang mampan.

Melangkah ke hadapan, Kuala Lumpur akan terus menjadi sebuah bandar pintar yang bukan sahaja memanfaatkan teknologi untuk meningkatkan kecekapan perkhidmatan, tetapi turut mengutamakan kesejahteraan dan kebahagiaan rakyatnya. Kita harus membina sebuah bandar raya yang menjunjung nilai kemanusiaan, memelihara kelestarian alam, memperkukuh keterangkuman sosial dan memperluas akses kepada peluang ekonomi yang adil dan saksama.

Saya menyeru agar semua pihak berkepentingan termasuk sektor awam, swasta dan masyarakat untuk menjadikan PTKL2040 sebagai rujukan utama dalam setiap tindakan dan keputusan yang melibatkan pembangunan bandar. Hanya dengan komitmen bersama, kita dapat memastikan Kuala Lumpur terus maju sebagai sebuah bandar berdaya tahan, berdaya huni dan disayangi oleh semua. *From Liveable to Loveable City For All.*

Akhir kata, saya merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada seluruh warga kerja DBKL, rakan strategik serta warga Kuala Lumpur yang telah menyumbang dalam kejayaan penyediaan PTKL2040. Marilah kita bersama-sama merealisasikan pelan ini demi kesejahteraan generasi akan datang.

Sekian, terima kasih.



YBhg. DATO' SERI TPR (DR.) MAIMUNAH BINTI MOHD SHARIF
Datuk Bandar Kuala Lumpur

HALAMAN INI DIKOSONGKAN

ISI KANDUNGAN



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA SURAT

1.0	PENGENALAN	B1-1
1-1	HUBUNGAN PELAN STRUKTUR KUALA LUMPUR 2040 (PSKL2040) DAN PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040 (PTKL2040)	B1-1
1-2	PEMAKAIAN 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 2025 (CULB2025)	B1-3
1-5	KANDUNGAN DOKUMEN PTKL2040 JILID 1	B1-4
1-6	PELAN KAWALAN PEMBANGUNAN KUALA LUMPUR 2025 (KLDCP2025)	B1-5
1-7	KOMPONEN PELAN KAWALAN PEMBANGUNAN KUALA LUMPUR 2025 (KLDCP2025)	B1-6
2.0	ZON GUNA TANAH	B1-8
2-1	GUNA TANAH MAMPAN UNTUK KUALA LUMPUR	B1-10
2-2	ZON GUNA TANAH DAN KEBENARAN PERANCANGAN	B1-10
2-3	PETA ZON GUNA TANAH	B1-11
2-4	PRINSIP PENENTUAN ZON GUNA TANAH PTKL2040	B1-13
2-5	HUBUNGKAIT DENGAN JILID 1: BAHAGIAN 3, KELAS KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN 2025 (CULB2025)	B1-13
2-6	TAFSIRAN ZON GUNA TANAH KLDCP2025	B1-14
2-7	PENETAPAN PELAKSANAAN KHAS BAGI ZON GUNA TANAH PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MX)	B1-18
2-7.1	Pelaksanaan Khas bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX)	B1-19
3.0	INTENSITI PEMBANGUNAN	B1-22
3-1	PRINSIP PENENTUAN INTENSITI PEMBANGUNAN KLDCP2025	B1-23
3-2	KAWALAN NISBAH PLOT	B1-25
3-2.1	Definisi Nisbah Plot	B1-25
3-2.2	Penggunaan Nisbah Plot	B1-25
3-2.3	Penetapan Nisbah Plot	B1-25
3-3	KAWALAN KETINGGIAN	B1-28
3-3.1	Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan	B1-28
3-3.2	Kawalan Ketinggian Kediaman	B1-29
3-3.3	Penentuan Saiz Isi Rumah	B1-30
3-3.4	Perancangan Unit Kediaman Bersaiz Besar	B1-30

ISI KANDUNGAN



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA
SURAT

4.0	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN	B1-34
4-1	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWALAN INTENSITI PELAN SUSUN ATUR	B1-35
4-1.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur	B1-35
4-1.2	Aspek Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur	B1-35
4-2	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KORIDOR TEPIAN SUNGAI, TASIK DAN KOLAM	B1-43
4-2.1	Definisi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-43
4-2.2	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-43
4-2.3	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-44
4-2.4	Aspek Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam	B1-44
4-3	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWASAN ATAU BANGUNAN WARISAN	B1-49
4-3.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan	B1-49
4-3.2	Komponen Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan	B1-49
4-3.3	Kawalan Perancangan Zon Warisan	B1-67
4-3.4	Panduan Reka Bentuk Karakter Kawasan Warisan	B1-69
4-4	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI ZON KAWALAN KETINGGIAN SEKITAR ISTANA NEGARA	B1-77
4-4.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara	B1-77
4-4.2	Aspek Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara	B1-77
4-5	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI GARISAN VISUAL KE ARAH MERCU TANDA IKONIK	B1-80
4-5.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik	B1-80
4-5.2	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik	B1-80
4-5.3	Penentuan Mercu Tanda Ikonik	B1-81
4-5.4	Aspek Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik	B1-86
4-5.5	Panduan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik	B1-86
4-6	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI KAWASAN LAPANG AWAM DALAM SKIM PERSENDIRIAN (OS4)	B1-87
4-6.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-87
4-6.2	Aspek Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-87
4-6.3	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam Dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-88

ISI KANDUNGAN



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA
SURAT

4-7	LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN BAGI RUMAH MAMPU MILIK (RMM)	B1-90
4-7.1	Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-90
4-7.2	Aspek Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-90
4-7.3	Lokasi Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-90
4-7.4	Panduan Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-90
5.0	INSENTIF NISBAH PLOT	B1-92
5-1	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI ZON PERANCANGAN TRANSIT (TPZ)	B1-95
5-1.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-97
5-1.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-101
5-1.3	Pengiraan Penentuan Insentif Nisbah Plot bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-103
5-1.4	Panduan Perancangan bagi Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-104
5-2	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI KAWASAN CANTUMAN LOT	B1-105
5-2.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-105
5-2.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-105
5-2.3	Pengiraan Penentuan Kelayakan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-106
5-2.4	Panduan Perancangan bagi Kawasan Cantuman Lot	B1-115
5-3	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA	B1-116
5-3.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula	B1-116
5-3.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula	B1-117
5-3.3	Panduan Perancangan bagi Kawasan Pembangunan Semula	B1-120
5-4	INSENTIF NISBAH PLOT BAGI PEMBANGUNAN DENGAN KOMPONEN RUMAH MAMPU MILIK (RMM)	B1-126
5-4.1	Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-126
5-4.2	Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-126
5-4.3	Panduan Perancangan bagi Pembangunan dengan Komponen Rumah Mampu Milik (RMM)	B1-127

SENARAI RAJAH



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA
SURAT

Rajah 1.1.1:	Dokumen Jilid 1: Mengurus Perancangan Bandar	B1-1
Rajah 1.3.1:	Contoh Perubahan Zon Guna Tanah yang Memerlukan Perubahan KLDCP2025	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	B1-6
Rajah 1.6.2:	CDP 1040 - Zon Kepadatan	B1-6
Rajah 1.6.3:	CDP 1041 - Zon Guna Tanah	B1-6
Rajah 2.3.1:	Peta Zon Guna Tanah PTKL2040	B1-12
Rajah 2.5.1:	Bahagian Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025)	B1-13
Rajah 3.2.1:	Contoh Pecah Sempadan Lot 3839	B1-27
Rajah 3.3.1:	Peta Intensiti PTKL2040	B1-31
Rajah 3.3.2:	Peta Kawalan Ketinggian Kediaman dan Teres Perdagangan PTKL2040	B1-32
Rajah 4.1.1:	Pelan Lokasi Kawasan Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur	B1-37
Rajah 4.1.2:	Penetapan Jumlah Luas Lantai Susun Atur yang Dibenarkan bagi Lot 31118	B1-39
Rajah 4.2.1:	Zon Koridor Tepian Sungai	B1-45
Rajah 4.2.2:	Zon Koridor Tepian Tasik dan Kolam	B1-45
Rajah 4.2.3:	Pelan Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai	B1-48
Rajah 4.3.1:	Pelan Zon Warisan Kuala Lumpur	B1-51
Rajah 4.3.2:	Pelan Zon Warisan Primer – Bangunan Parlimen, Carcosa Seri Negara dan Taman Botani Perdana	B1-52
Rajah 4.3.3:	Pelan Zon Warisan Primer – Padang Kelab Selangor (Dataran Merdeka), Bangunan Stesyen Keretapi, Masjid Negara dan Stadium Merdeka	B1-53
Rajah 4.3.4:	Pelan Zon Warisan Sekunder – Jalan Petaling dan Bukit Nanas	B1-54
Rajah 4.3.5:	Pelan Zon Warisan Sekunder – Pekan Sungai Besi	B1-55
Rajah 4.3.6:	Pelan Zon Karakter Khas – Jalan Raja Laut dan Jalan Sultan Azlan Shah (Jalan Ipoh)	B1-56
Rajah 4.3.7:	Pelan Zon Karakter Khas – Jalan Tunku Abdul Rahman, Jalan Doraisamy dan Jalan Dang Wangi	B1-57
Rajah 4.3.8:	Pelan Zon Karakter Khas – Kawasan Brickfields	B1-58
Rajah 4.3.9:	Pelan Zon Karakter Khas – Jalan Pudu	B1-59
Rajah 4.3.10:	Pelan Tapak Warisan – Stadium Nasional Bukit Jalil	B1-66
Rajah 4.4.1:	Pelan Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara	B1-78
Rajah 4.5.1:	Kriteria Mercu Tanda Ikonik	B1-81
Rajah 4.6.1:	Pelan Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-89
Rajah 5.1.1:	Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-95
Rajah 5.1.2:	Pelan Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-100
Rajah 5.2.1:	Pelan Taburan Tapak Kawasan Insentif Cantuman Lot	B1-108

SENARAI JADUAL



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA SURAT

Jadual 1.5.1:	Kandungan Dokumen PTKL2040 Jilid 1	B1-4
Jadual 2.1.1:	Perkara Utama yang Diambil Kira dalam Penentuan Zon Guna Tanah	B1-9
Jadual 2.3.1:	Klasifikasi Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur	B1-11
Jadual 2.6.1:	Klasifikasi dan Tafsiran Jenis Zon Guna Tanah di Kuala Lumpur	B1-14
Jadual 2.6.2:	Lapisan Kawalan Perancangan, Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)	B1-17
Jadual 2.7.1:	Kawalan Aktiviti Perdagangan di Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) bagi Lot Bersaiz Kurang daripada 20,000 Kaki Persegi	B1-19
Jadual 3.1.1:	Penetapan Intensiti Guna Tanah Perdagangan di Lokasi Khusus	B1-24
Jadual 3.2.1:	Kawalan Nisbah Plot Mengikut Zon Guna Tanah	B1-26
Jadual 3.3.1:	Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan	B1-28
Jadual 3.3.2:	Kawalan Ketinggian Kediaman	B1-29
Jadual 3.3.3:	Kawalan Saiz Unit Mendiami dan Saiz Isi Rumah	B1-30
Jadual 4.1.1:	Senarai Tapak Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur atau Kawalan Ketinggian	B1-36
Jadual 4.1.2:	Contoh Pengiraan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-39
Jadual 4.1.3:	Contoh Pengiraan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Diluluskan	B1-40
Jadual 4.1.4:	Contoh Pengiraan Pindaan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur yang Telah Diluluskan	B1-41
Jadual 4.1.5:	Contoh Perbandingan Pengiraan Pelan Susun Atur Lulus dan Pelan Pindaan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur	B1-42
Jadual 4.2.1:	Senarai Sungai dalam Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai	B1-44
Jadual 4.2.2:	Jenis Bentuk Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Sungai	B1-46
Jadual 4.2.3:	Jenis Bentuk Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Tasik dan Kolam	B1-47
Jadual 4.3.1:	Komponen Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan	B1-49
Jadual 4.3.2:	Kategori Zon Warisan	B1-50
Jadual 4.3.3:	Bangunan Warisan Kategori 1 di Kuala Lumpur, 2024	B1-60
Jadual 4.3.4:	Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 1	B1-61
Jadual 4.3.5:	Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 2 di Kuala Lumpur, 2024	B1-64
Jadual 4.3.6:	Tapak Warisan di Kuala Lumpur, 2024	B1-65
Jadual 4.3.7:	Komponen Kawalan Karakter Zon Warisan	B1-67
Jadual 4.3.8:	Komponen Utama Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan	B1-70
Jadual 4.3.9:	Panduan Kawalan Karakter Zon Warisan	B1-71
Jadual 4.5.1:	Lokasi Titik Pandangan ke Arah Mercu Tanda Ikonik	B1-80
Jadual 4.5.2:	Garis Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka	B1-82

SENARAI JADUAL



BAHAGIAN 1 KAWALAN PEMBANGUNAN

MUKA
SURAT

Jadual 4.5.3:	Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka	B1-83
Jadual 4.5.4:	Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir	B1-84
Jadual 4.5.5:	Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir	B1-85
Jadual 5.1.1:	Matriks Pemakaian Insentif Nisbah Plot	B1-94
Jadual 5.1.2:	Senarai Stesen Zon Perancangan Transit (TPZ) dan Zon Pengaruh Transit (TIZ)	B1-96
Jadual 5.1.3:	Kriteria dan Senarai Zon Perancangan Transit (TPZ) serta Zon Pengaruh Transit (TIZ) Mengikut Kategori	B1-97
Jadual 5.1.4:	Pemberian Tambahan Nisbah Plot Mengikut Kadar Peratusan	B1-102
Jadual 5.2.1:	Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot	B1-109
Jadual 5.3.1:	Kawasan Utama Pembangunan Semula	B1-117
Jadual 5.3.2:	Kriteria Kawasan Pembangunan Semula	B1-118
Jadual 5.3.3:	Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula	B1-121

B1



1.0

PENGENALAN



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

Kerangka penyediaan PTKL2040 adalah selaras dengan Seksyen 17, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267) yang memperuntukkan keperluan untuk mengubah, menambah, menyemak, memansuh atau menggantikan keseluruhan atau sebahagian pelan tempatan. Pelan ini menggantikan Pelan Bandar Raya Kuala Lumpur 2020 (PBRKL 2020).

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 pelaksanaan serta menjadi asas kepada perincian kawalan perancangan dalam Jilid 1.

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

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 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.

PEMAKAIAN PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040 (PTKL2040)

PTKL2040 apabila diterimapakai hendaklah terus berkuatkuasa sehingga diubah, dimansuhkan atau digantikan keseluruhan atau sebahagian daripadanya.

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. Namun, sekiranya terdapat perbezaan dengan PSKL2040, dokumen PTKL2040 adalah terpakai mengambil kira penyediaan PTKL2040 yang lebih terkini.

Rajah 1.1.1:

Dokumen Jilid 1: Mengurus Perancangan Bandar



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 2025 (CULB2025).

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 keseluruhan atau sebahagian daripada PTKL2040 tersebut.

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 (1), 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 2025 (KLDCP2025) seperti di Rajah 1.3.1. Walau bagaimanapun, kegunaan tanah dan bangunan yang dibenarkan atau dibenarkan dengan syarat dalam Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025) adalah tidak perlu melalui proses perubahan.

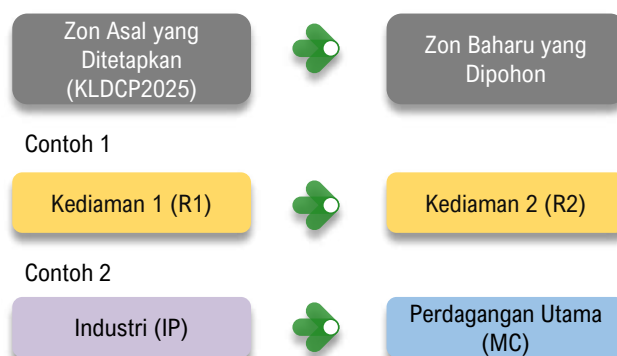
Selain itu, perancangan semula sesuatu kawasan yang dikhaskan untuk infrastruktur, utiliti, pengangkutan, kemudahan masyarakat atau kawasan lapang adalah tidak melibatkan proses perubahan zon guna tanah tertakluk kepada keluasan kawasan tersebut tidak melebihi 30 peratus kawasan yang dibangunkan seperti di Rajah 1.3.2. Ia adalah untuk memastikan perancangan tersebut mengekalkan penggunaan asal atau 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 empat (4) zon guna tanah dan keadaan tertentu bagi pengecualian tersebut adalah seperti berikut:

1. Zon Guna Tanah Institusi (INT):
 - a. 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), Infrastruktur dan Utiliti (IU) dan Pengangkutan (TR):
 - a. 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 menjejaskan perancangan asas tapak.

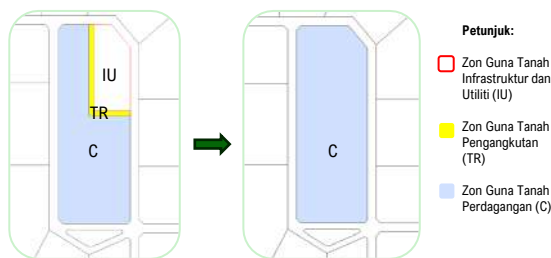
Rajah 1.3.1:

Contoh Perubahan Zon Guna Tanah yang Memerlukan Perubahan KLDCP2025



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

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 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 2025 (CULB2025)

Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025) 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; dan
2. Sensitiviti yang melibatkan aktiviti berkaitan dengan hiburan, kaum, keagamaan, isu sosial, keselamatan dan lain-lain.

Contoh perubahan CULB2025 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, CULB2025 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



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

Jadual 1.5.1: Kandungan Dokumen PTKL2040 Jilid 1

	Kandungan
	Bahagian 1, Kawalan Pembangunan - Bab 1 menerangkan kandungan dan pemakaian Jilid 1; - 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); - Bab 3 menerangkan prinsip penentuan dan penetapan intensiti pembangunan iaitu nisbah plot dan kawalan ketinggian bangunan serta kawalan kepadatan bagi situasi tertentu yang terpakai di semua kawasan di Kuala Lumpur; - Bab 4 menerangkan lapisan kawalan perancangan iaitu Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur, Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam, Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau Bangunan Warisan, Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara, Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik, Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4) dan Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM); dan - Bab 5 menerangkan insentif perancangan bagi pembangunan di kawasan Zon Perancangan Transit (TPZ), Cantuman Lot, Pembangunan Semula dan Rumah Mampu Milik (RMM).
	Bahagian 2, Peta Zon Guna Tanah dan Intensiti (KLDCP2025) - Bab 1 menerangkan pengenalan dan kaedah penggunaan Bahagian 2; dan - Bab 2 mengandungi zon guna tanah, intensiti pembangunan, lapisan kawalan perancangan dan kawasan penetapan insentif yang dikenali sebagai Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2025 (KLDCP2025).
	Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025) - Bab 1 menerangkan pemakaian Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025); - Bab 2 mengandungi tafsiran Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025); - Bab 3 menerangkan pengelasan Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025); - Bab 4 mengandungi jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan Umum (CULB Umum); - Bab 5 mengandungi jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan Khas (CULB Khas); dan - Bab 6 merupakan perihalan Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025).

Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2025 dirujuk sebagai **KLDCP2025** dalam keseluruhan dokumen ini. Pelan ini menterjemahkan pelbagai matlamat, strategi perancangan dan cadangan pelaksanaan 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 hartanah, pemaju, pelabur, agensi berkaitan dan masyarakat.

KLDCP2025 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 kemampanan persekitaran alam bina dan semula jadi, kemudahan pengangkutan yang efektif, kesejahteraan kemudahan sosial dan perumahan serta daya cipta inovatif infrastruktur dan utiliti dalam usaha untuk mencapai matlamat Kuala Lumpur untuk tempoh 20 tahun akan datang.

KLDCP2025 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 KLDCP2025, 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 2025 (CULB2025).

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

Tapak-tapak yang telah diluluskan bagi tujuan kemudahan masyarakat, kawasan lapang atau infrastruktur dan utiliti perlu ditandakan pada Pelan Pra Hitungan (*Pre-computation Plan*) dan diserahkan kepada agensi berkaitan serta memaklumkan kepada agensi pelaksana dalam kadar segera berkenaan tanah rizab tersebut.

Peta asas KLDCP2025 adalah berasaskan 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 (Rajah 1.6.1);
2. CDP 1040 – Zon Kepadatan (Rajah 1.6.2);
3. CDP 1041 – Zon Guna Tanah (Rajah 1.6.3);
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.

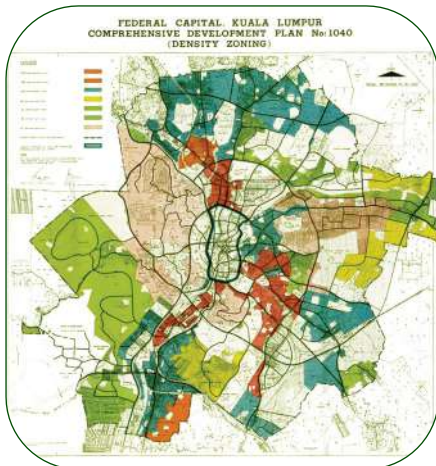
Rajah 1.6.1:

CDP 1039 - Kawasan Perdagangan Pusat



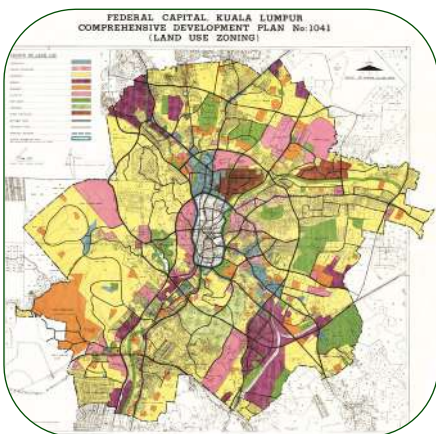
Rajah 1.6.2:

CDP 1040 - Zon Kepadatan



Rajah 1.6.3:

CDP 1041 - Zon Guna Tanah



1-7

KOMPONEN PELAN KAWALAN PEMBANGUNAN KUALA LUMPUR 2025 (KLDCP2025)

KLDCP2025 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 2.3.1, 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 CULB2025 untuk perincian keperluan dan syarat setiap permohonan kebenaran perancangan. CULB2025 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 3.3.1 dan 3.3.2, 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, institusi dan kemudahan masyarakat. Manakala kawalan ketinggian bangunan diguna pakai bagi bangunan teres perdagangan atau mana-mana lot *free standing commercial* yang bersesuaian dan kediaman bertanah (Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi (TV1) dan Kediaman Stabil (EH)).

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:



01

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Merujuk kepada kawalan terhadap sesuatu kawasan yang telah diberikan kelulusan nisbah plot atau kawalan ketinggian berasaskan skim pembangunan.



02

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.



03

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.



04

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.



05

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik

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



06

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.



07

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.

B1



2.0

ZON GUNA TANAH



2.0

ZON GUNA TANAH

PELAN TEMPATAN KUALA LUMPUR 2040



Lokasi: Kuala Lumpur
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/firdausmahadi>
Kuala Lumpur yang pesat membangun dari pandangan udara.

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. Perihal dan perincian berkaitan aktiviti guna tanah ini diperjelas dalam Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025). Penentuan zon guna tanah mengambil kira 12 perkara utama seperti Jadual 2.1.1.

Jadual 2.1.1:

Perkara Utama yang Diambil Kira dalam Penentuan Zon Guna Tanah

- 01** Zon Guna Tanah PBRKL 2020
- 02** Addendum PBRKL 2020
- 03** Perubahan 1, 2, 3 dan 4 PBRKL 2020
- 04** Kelulusan Pemberimilikan Tanah oleh Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKTWPKL) atau Pengeluaran Hak Milik Tanah dan Syarat Nyata Tanah
- 05** Trend kelulusan pembangunan sekitar
- 06** Status terkini perancangan tanah-tanah kerajaan, tanah Datuk Bandar dan keputusan daripada Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKTWPKL)
- 07** Perancangan semula kawasan kampung tradisi, kampung-kampung dan kawasan Rizab Melayu
- 08** Perancangan semula kawasan industri
- 09** 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** Penyelarasan peta asas



PTKL2040 memberi keutamaan kepada pengurusan penggunaan tanah yang mampan bagi memenuhi keperluan komuniti pada masa kini dan masa hadapan. KLDCP2025 mengandungi Peta Zon Guna Tanah yang menggambarkan prinsip-prinsip penggunaan tanah mampan iaitu:

1. Memperkukuh 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 (ZPKK) 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;
13. Menggalakkan pembangunan pelbagai jenis perumahan untuk memenuhi keperluan semua golongan masyarakat;
14. Memastikan perancangan tapak infrastruktur atau utiliti yang telah diberi milik bagi tujuan pembangunan masih perlu mengekalkan fungsi semasa infrastruktur atau utiliti tersebut; dan
15. Memastikan perancangan tapak kawasan lapang atau hijau serta kemudahan masyarakat yang telah diberi milik bagi tujuan pembangunan perlu menyumbang kepada penyediaan kawasan lapang atau kemudahan masyarakat bagi tujuan kegunaan awam selaras dengan garis panduan yang mana melebihi ketetapan pembangunan biasa tertakluk kepada peratusan yang bersesuaian.

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 menjejaskan 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 (KLDCP2025) dan Jilid 1: Bahagian 3, Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025) seperti yang ditetapkan dalam Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267).

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 menjelaskan huraian terperinci mengenai 25 zon guna tanah tersebut.

INFO RINGKAS

GUNA TANAH PTKL2040



10

KLASIFIKASI GUNA TANAH UTAMA

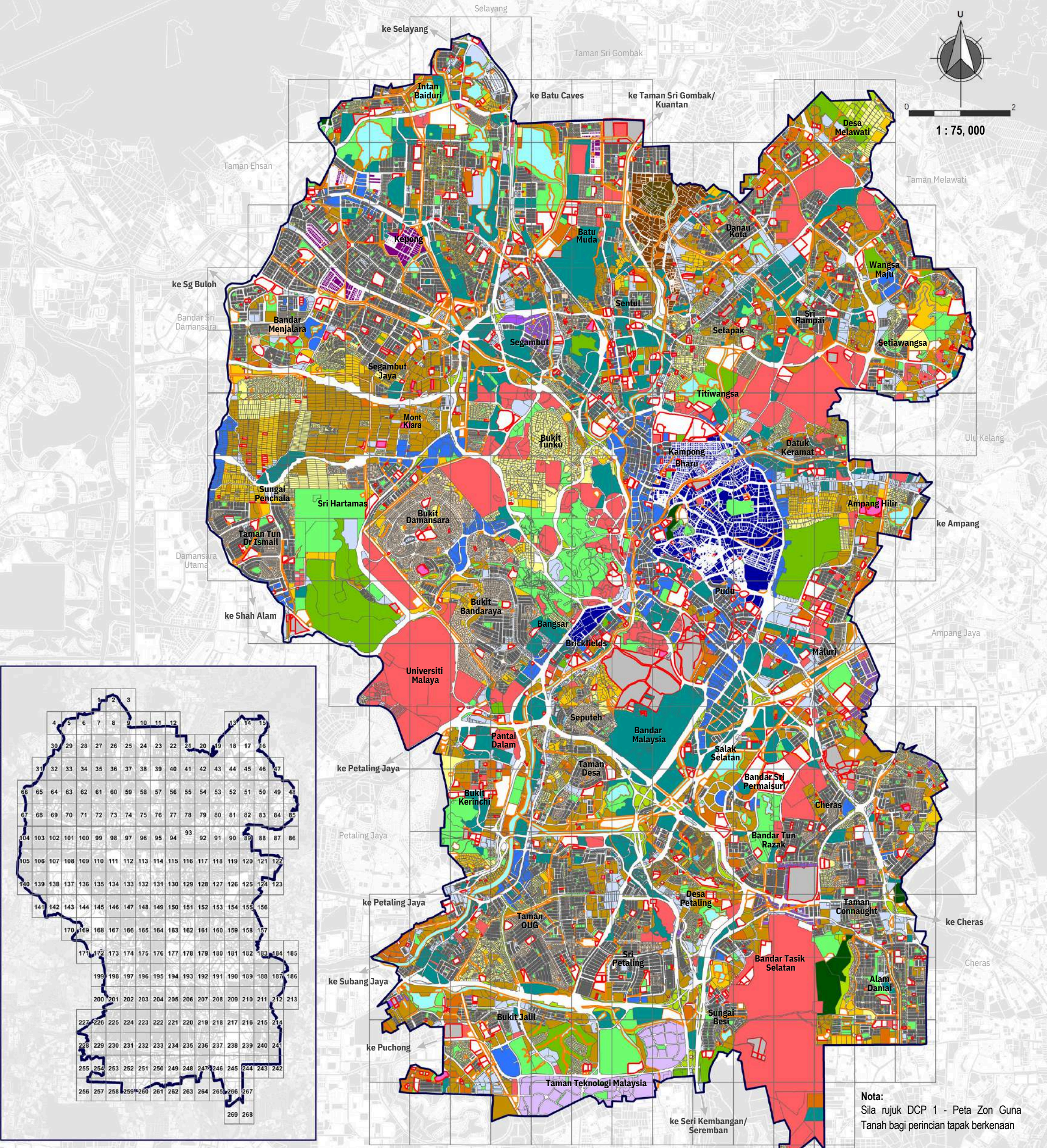


25

ZON GUNA TANAH

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



Rajah 2.3.1 | Peta Zon Guna Tanah PTKL2040

Petunjuk :

Perdagangan

- Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC)
- Perdagangan Utama (MC)
- Perdagangan (C)
- Perdagangan Tempatan (LC)

Pembangunan Bercampur

- Pembangunan Bercampur (MX)

Industri

- Industri (IP)
- Industri Bercampur (MXI)
- Taman Teknologi (TP)

Kediaman

- Kediaman 1 (R1)
- Kediaman 2 (R2)
- Kediaman 3 (R3)
- Kediaman 4 (R4)
- Perkampungan Tradisi 1 (TV1)
- Perkampungan Tradisi 2 (TV2)
- Kediaman Stabil (EH)

Institusi

- Institusi (INT)

Kemudahan Masyarakat

- Kemudahan Masyarakat Awam (PF1)
- Kemudahan Masyarakat Swasta (PF2)

Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat

- Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat (CE)

Infrastruktur dan Utiliti

- Infrastruktur dan Utiliti (IU)
- Badan Air (BDA)

Kawasan Lapang

- Kawasan Lapang Awam 1 (OS1)
- Kawasan Lapang Awam 2 (OS2)
- Kawasan Lapang Swasta (OS3)
- Hutan Simpan (FR)

Pengangkutan

- Pengangkutan (TR)

Lain-lain

- Sempadan Kuala Lumpur

Nota:
Sila rujuk DCP 1 - Peta Zon Guna Tanah bagi perincian tapak berkenaan

Secara umumnya, prinsip penentuan zon guna tanah 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. Penyelarasan 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;
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; dan
5. Perancangan tanah milik Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan atau agensi bagi tujuan pembangunan perlu memastikan penyediaan kemudahan masyarakat dan tanah lapang bukan hanya bagi tapak tersebut tetapi persekitaran secara keseluruhannya.

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.

CULB2025 mempunyai sembilan (9) kategori utama kelas kegunaan tanah dan bangunan dan 68 kelas kegunaan yang ditetapkan. CULB2025 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 2025
(CULB2025)



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

1. CULB Khas Kawasan (CULB Khas Kawasan) melibatkan 11 kawasan; dan
2. CULB Khas Kampung (CULB Khas Kampung) melibatkan 25 kampung.

DCP1 - Peta Zon Guna Tanah dan CULB2025 ini hendaklah dibaca bersama dalam menentukan kegunaan tanah dan bangunan, aktiviti sampingan atau berkaitan yang mungkin dibenarkan untuk menyokong atau mengurus kegunaan utama.

CULB2025 merupakan sebahagian daripada kawalan pembangunan dan sentiasa perlu dirujuk semasa proses kelulusan perancangan. Peraturan CULB2025 ini diasaskan mengikut prinsip untuk menggalakkan kegunaan yang sesuai atau sebagai sokongan dalam zon yang sama bagi memastikan penggunaan tanah yang lebih cekap dan mampan dapat disediakan.

CULB2025 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, CULB2025 ini menggambarkan aktiviti yang bersesuaian antara satu sama lain dan memberi impak yang sama.

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 (KLDCP2025) 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 pangsapuri 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 daripada 50 peratus daripada jumlah keluasan ruang lantai. Aktiviti kediaman kecuali kuarters dan asrama serta aktiviti perdagangan bercirikan kediaman iaitu pangsapuri perkhidmatan, PKPR dan hotel adalah tidak dibenarkan .
8. Taman Teknologi	TP	Merujuk kepada zon guna tanah untuk tujuan industri berteknologi tinggi, berasaskan 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 .

Jadual 2.6.1:

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

Zon Guna Tanah	Singkatan	Definisi
D. Kediaman		
9. Kediaman 1	R1	Merujuk kepada zon kediaman berintensiti rendah, lazimnya terdiri daripada kediaman bertanah (<i>landed</i>) 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 atau struktur bangunan boleh dipertimbangkan sekiranya bersesuaian dengan perancangan pembangunan sekitar dan tidak memberi kesan kepada keupayaan infrastruktur dan kemudahan masyarakat.
10. Kediaman 2	R2	Merujuk kepada zon kediaman berintensiti sederhana , lazimnya terdiri daripada kediaman berbilang tingkat, strata bertingkat dan rumah bandar dengan nisbah plot asas sehingga 1:2.5 .
11. Kediaman 3	R3	Merujuk kepada zon kediaman berintensiti tinggi , lazimnya terdiri daripada kediaman berbilang tingkat dengan nisbah plot asas 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 asas 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 dan strata bertanah (<i>landed dan landed strata</i>) , berintensiti rendah seperti rumah sesebuah, berkembar dan teres, berkualiti dan berkeadaan baik serta lot-lot belum dibangunkan yang berada di antara lot-lot kediaman sedia ada . Kawasan ini juga mempunyai kemudahan dan infrastruktur lengkap yang dijangka tidak akan mengalami perubahan tipologi yang mendadak dalam tempoh tahun perancangan pembangunan. Memastikan pengekal karakter asal, kawalan ketinggian, reka bentuk dan hanya membenarkan perubahan struktur berskala kecil .
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 pemulihan, 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 .

Jadual 2.6.1:

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

Zon Guna Tanah	Singkatan	Definisi
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.
H. Kawasan Lapang		
20. Kawasan Lapang Awam 1	OS1	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. Aktiviti atau struktur bangunan yang menyokong aktiviti kawasan lapang seperti pejabat pengurusan, makanan dan minuman serta kemudahan hendaklah tidak melebihi 30 peratus daripada jumlah keluasan kawasan lapang adalah dibenarkan tertakluk kepada kesesuaian dan keluasan tapak tanpa menjejaskan fungsi kawasan lapang tersebut. Penyediaan kawasan lapang bagi maksud awam perlu memastikan penyediaan akses bagi kegunaan awam.
21. Kawasan Lapang Awam 2	OS2	Merujuk kepada zon guna tanah kawasan lapang untuk pelbagai tujuan seperti aktiviti rekreasi semula jadi, zon penampakan, pulau atau bulatan lalu lintas (<i>roundabout or traffic island</i>) 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 di mana orang awam mempunyai akses untuk penggunaannya. 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 permainan, tapak rekreasi, gelanggang sukan, padang golf atau aktiviti kebudayaan milik persendirian atau diuruskan secara persendirian di mana orang awam hanya mempunyai akses terhadap 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. Kawalan yang ditetapkan adalah 2.5 peratus (maksimum) bagi tapak-tapak padang golf dan 30 peratus bagi tapak-tapak OS3 bagi pemilihan persendirian. Namun, tapak OS3 atas faktor perancangan tidak dibenarkan dibangunkan bagi tujuan manfaat sosioekonomi.

Jadual 2.6.1:

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

Zon Guna Tanah	Singkatan	Definisi
H. Kawasan Lapang		
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 menjejaskan 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), pembedungan, 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 namun diambil kira dalam penyediaan keperluan keluasan tanah lapang.

Nota: **Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)** ialah lapisan kawalan perancangan yang ditunjukkan sebagai paparan sahaja dalam Peta Zon Guna Tanah dan Intensiti Pembangunan (KLDGP2025).

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.

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 memudahcara perubahan kawasan industri sedia ada kepada pembangunan bercampur melalui penyediaan elemen perdagangan di kawasan industri yang akhirnya dilengkapi dengan elemen kediaman.

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.

Namun, PTKL2040 turut memberi fleksibiliti terhadap penetapan pemakaian peratusan luas lantai mendiami bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) melalui penetapan khas yang dicadangkan sebagai pilihan untuk tujuan pelaksanaan. Walau bagaimanapun, bagi kawasan yang asalnya industri dan telah berlaku perubahan terhadap kawasan tersebut, maka prinsip penetapan pelaksanaan khas bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) adalah tidak terpakai.

Lokasi: KL East Mall, Taman Melati
Sumber: <https://www.edgeprop.my/content/1613150/kl-east-mall-open-march-2020?wref=edgemarkets>

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
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.



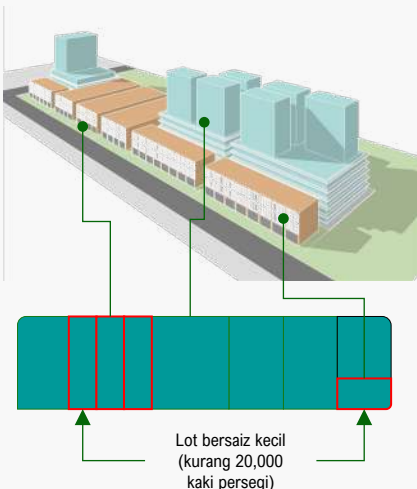
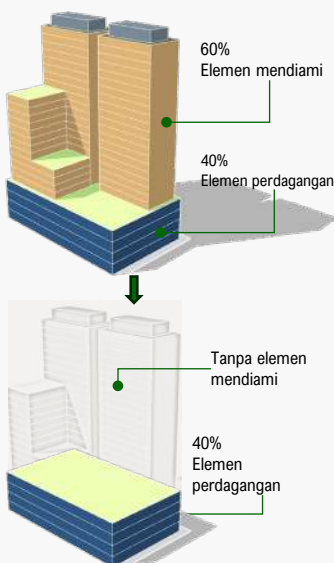
Lokasi: Pavilion Kuala Lumpur, Bukit Bintang
Sumber: <https://www.pavilion-kl.com/>

Jadual 2.7.1:

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

CULB2025
DIBENARKAN
A1 – Jualan Runcit Am
A2 – Perniagaan
A3 – Pejabat
A4 – Institusi Kewangan
A7 – Perkhidmatan Kesihatan
A9 – Penginapan Pelancong
A18 – Pusat Pameran
SYARAT
• Tidak dibenarkan jualan, pameran dan penyimpanan barangan di luar bangunan. • Tidak menimbulkan kacau ganggu dan kesesakan lalu lintas kepada kawasan sekitar. • Hanya untuk tujuan penginapan sahaja (hanya terpakai untuk Kelas A9 – Penginapan Pelancong). • Tidak digalakkan aktiviti acara yang menjana trafik atau pengunjung dalam kapasiti yang tinggi (hanya terpakai untuk Kelas A18 – Pusat Pameran).
TIDAK DIBENARKAN
• Kelas A5, A6, A8, A10 sehingga A17, A19 dan A20
LAIN-LAIN
Kategori Kelas Kegunaan Utama yang lain perlu merujuk kepada CULB2025 Umum.

SENARIO PELAKSANAAN KHAS ZON GUNA TANAH PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MX)

Perkara 1	Perkara 2	Perkara 3
 Lot bersaiz kecil (kurang 20,000 kaki persegi)	 60% Elemen mendiami 40% Elemen perdagangan Tanpa elemen mendiami 40% Elemen perdagangan	 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
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: 50 peratus pertama keluasan kawasan industri layak dikecualikan penyediaan elemen mendiami (layak dibangunkan dengan 100 peratus elemen perdagangan). 50 peratus keluasan kawasan industri berikutnya perlu menyediakan elemen mendiami (tertakluk kepada pemakaian peratusan luas lantai pembangunan bercampur yang ditetapkan iaitu 60:40).
Kawalan Ketinggian: Tidak melebihi 3 tingkat atau 4 aras bagi strata bertanah. 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). Langkah Pengiraan Luas tapak x 43,560 kaki persegi x Nisbah Plot x 40 % GFA maksima = 2 ekar x 43,560 kps x 6 x 40% = 209,088 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.

Nota: Prinsip penetapan pelaksanaan khas bagi Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX) adalah tidak terpakai bagi kawasan yang asalnya ialah industri dan telah berlaku perubahan terhadap kawasan tersebut.

SENARIO PELAKSANAAN KHAS ZON GUNA TANAH PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MX)

Konsep pembangunan berintegrasi menggalakkan satu bentuk pembangunan yang lebih bersepadu 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.

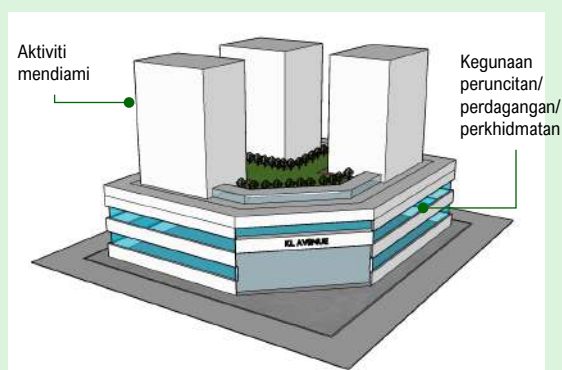
3. Pembangunan Bercampur Mendatar (Berasingan)

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:

- 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;
- Elemen kediaman, perdagangan, kegunaan bukan kediaman dan kegunaan sampingan perlu disediakan dalam suatu cara yang boleh menjadikannya saling bergantung, bersepadu dan saling melengkapi antara satu sama lain;
- Menggalakkan intensifikasi pembangunan di zon perancangan transit yang dikenal pasti;
- Menyediakan lokasi yang sesuai bagi kegunaan kediaman berkepadatan tinggi untuk diintegrasikan dengan keseluruhan pembangunan bercampur; dan
- 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 CULB2025 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)


B1



3.0

INTENSITI PEMBANGUNAN



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 pematuan 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 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 PTKL2040.

Namun, Datuk Bandar boleh memberikan kebenaran perancangan dengan intensiti bersesuaian tertakluk kepada kelulusan Menteri, sekiranya Datuk Bandar berpandangan bahawa pembangunan tersebut mempunyai kepentingan awam. Penetapan ini adalah terpakai bagi suatu permohonan kebenaran perancangan dengan kegunaan tanah dan bangunan yang tidak dinyatakan atau tidak dibenarkan dalam CULB2025.

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

1. Kawalan nisbah plot bagi pembangunan kediaman, perdagangan, pembangunan bercampur, industri, institusi dan kemudahan masyarakat; dan
2. Kawalan ketinggian adalah terpakai bagi bangunan teres perdagangan atau mana-mana lot *free standing commercial* yang bersesuaian dan kediaman bertanah (Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi (TV1) dan Kediaman Stabil (EH)).

Penetapan intensiti yang diberi adalah tertakluk kepada pematuan 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.

Namun, alat kawalan berdasarkan kepadatan boleh terpakai bagi tiga (3) perkara seperti berikut:

1. Pembangunan yang telah diberikan kelulusan Perintah Pembangunan sebelum pewartaan PTKL2040;
2. Unit kediaman bersaiz besar (kediaman berkeluasan melebihi 1,600 kaki persegi dengan saiz isi rumah adalah 4); dan
3. Pemakaian Insentif Rumah Mampu Milik dan Pembangunan Semula dengan komponen rumah mampu milik tertakluk kepada dasar semasa yang digunakan.

Nota: Perkara 2 - Tapak-tapak yang telah diluluskan menggunakan alat kawalan intensiti kepadatan bagi unit purata bersaiz besar adalah tidak tertakluk kepada kawalan nisbah plot. Sekiranya pindaan dibuat dengan mengecilkan saiz unit, penetapan nisbah plot adalah tertakluk sepertimana penetapan dalam DCP 2 - Peta Intensiti.

INFO RINGKAS

INTENSITI PEMBANGUNAN PTKL2040



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



Kawalan ketinggian adalah terpakai bagi bangunan teres perdagangan atau mana-mana lot *free standing commercial* yang bersesuaian dan kediaman bertanah (Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi (TV1) dan Kediaman Stabil (EH)).

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

Prinsip asas dalam penentuan intensiti guna tanah KLDCP2025 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 KLDCP2025;
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 Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur sebagai satu (1) plot pembangunan keseluruhan ditandakan dengan satu (1) nisbah plot atau satu (1) kawalan ketinggian sahaja;
8. Penyelarasan 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;
10. Sekiranya pemilik tanah berhasrat untuk mengguna pakai kelulusan perintah pembangunan berdasarkan kepadatan Orang Seekar (ose) dengan keluasan lantai yang lebih tinggi daripada penetapan nisbah plot 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 PTKL2040;
11. Penetapan intensiti sebenar hanya boleh ditetapkan setelah mematuhi penilaian impak terperinci yang berkaitan dan tertakluk kepada pematuhan terhadap keperluan teknikal, dasar (terutamanya dasar pembangunan semula) serta garis panduan semasa yang ditetapkan oleh DBKL; dan
12. Cadangan pindaan tapak yang telah dizonkan sebagai R4, boleh dipertimbangkan untuk tidak menyediakan komponen Rumah Mampu Milik (RMM). Penetapan intensiti perlu diselaraskan (diturunkan) dengan intensiti lot-lot bersempadan serta boleh dipertimbangkan dengan pemberian Insentif Rumah Mampu Milik (RMM) sekiranya berkaitan. Penetapan ini tidak perlu melalui proses perubahan pelan tempatan.

Sebarang pembangunan atau plot tanah sedia ada yang telah diluluskan sebelum pewartaan PTKL2040 melebihi nisbah plot asas PTKL2040 adalah dikira sebagai nisbah plot yang ditetapkan bagi plot tanah tersebut. Walau bagaimanapun, tapak-tapak yang telah diluluskan dengan nisbah plot melebihi ketetapan 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 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		
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 8. Jalan Genting Klang

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.



Lokasi: Kuala Lumpur

Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/fauzanfitri>

Pembangunan di Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur yang mengandungi bangunan pencakar langit dari pandangan udara.

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, industri, institusi dan kemudahan masyarakat.

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 penajaan 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 kepadatan 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 KLDCP2025 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 diguna pakai 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 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 PTKL2040. Strategi guna tanah 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 mengguna 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**

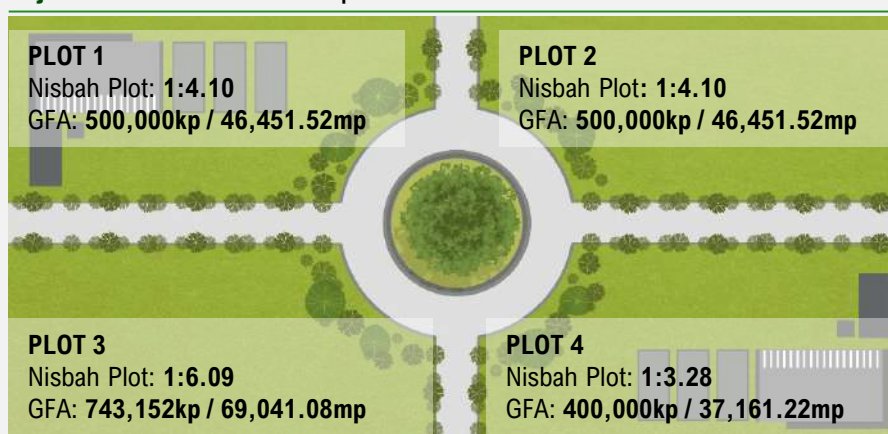
Zon Guna Tanah	Singkatan	Nisbah Plot Asas
Perdagangan Pusat Bandar Raya	CCC	Sehingga 1:10
Perdagangan Utama	MC	Sehingga 1:8
Perdagangan	C	Sehingga 1:8
Perdagangan Tempatan	LC	Sehingga 1:2
Pembangunan Bercampur	MX	Sehingga 1:8
Industri	IP	Sehingga 1:4
Industri Bercampur	MXI	Sehingga 1:4
Taman Teknologi	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
Kemudahan Masyarakat Awam	PF1	Sehingga 1:2
Kemudahan Masyarakat Swasta	PF2	Sehingga 1:2

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), Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat (CE), Pengangkutan (TR) serta Infrastruktur dan Utiliti (IU). Walau bagaimanapun, untuk Zon Guna 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 CULB2025 dan bersesuaian dengan pembangunan sekitar;
2. Penetapan intensiti pada Nisbah Plot 1:2 adalah terpakai kepada semua Zon Guna Tanah Kemudahan Masyarakat Awam (PF1) dan Kemudahan Masyarakat Swasta (PF2). Namun, penetapan intensiti tersebut masih tertakluk kepada pematuhan teknikal perancangan serta keselarasan dengan pembangunan sekitar;
3. Penetapan nisbah plot sebenar mengikut setiap plot perlu merujuk kepada DCP2 - Peta Intensiti;
4. Rujuk Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025) untuk Zon Guna Tanah Kawasan Lapang (OS1 hingga OS3) bagi menentukan struktur bangunan yang boleh dibina;
5. Kawalan ketinggian adalah terpakai bagi bangunan teres perdagangan atau mana-mana lot *free standing commercial* yang bersesuaian dan kediaman bertanah (Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1), Perkampungan Tradisi (TV1) dan Kediaman Stabil (EH)); dan
6. Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur berdasarkan Nisbah Plot adalah terpakai untuk Zon Guna Tanah Taman Teknologi (TP) dan lain-lain plot yang telah ditetapkan dalam PTKL2040.

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, industri, institusi, dan kemudahan masyarakat;
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 3.2.1: 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	Keluasan Tanah (Ekar)	Keluasan 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

Nota: Penentuan komponen pengiraan GFA adalah tertakluk kepada pemakaian di peringkat garis panduan.

Kawalan ketinggian bangunan merupakan satu kaedah kawalan intensiti yang menentukan had ketinggian bangunan yang sesuai bagi pembangunan di kawasan bangunan teres perdagangan atau mana-mana lot *free standing commercial* yang bersesuaian dan kediaman bertanah (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).

Penetapan kawalan ketinggian bangunan teres perdagangan bertujuan untuk menyelaraskan ketinggian bangunan teres perdagangan atau mana-mana lot *free standing commercial* yang bersesuaian mengikut ketinggian dominan, karakter kawasan warisan dan kesesuaian dengan kapasiti infrastruktur yang disediakan. 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.

Rajah 3.3.2 menunjukkan peta intensiti kawalan ketinggian bangunan teres perdagangan bagi setiap zon guna tanah dan Jadual 3.3.1 adalah kawalan ketinggian bangunan bagi teres perdagangan.

Jadual 3.3.1: Kawalan Ketinggian Bangunan Teres Perdagangan

Zon Guna Tanah	Ketinggian
Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC)	1. Ketinggian bangunan sehingga 14 tingkat; 2. Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan Zon Warisan Sekunder; 3. Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak <i>infill</i> dan pembangunan semula lot; dan 4. 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)	1. Ketinggian bangunan sehingga 14 tingkat dalam Pusat Bandar Raya; 2. 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; 3. Ketinggian bangunan sehingga 8 tingkat di luar Pusat Bandar Raya; 4. Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan Zon Warisan Sekunder; 5. Ketinggian bangunan sehingga 7 tingkat bagi kawasan Zon Karakter Khas di Jalan Pudu Lama; 6. 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, Jalan Thambipillay dan Jalan Vivekananda; 7. Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat terhadap kawasan bangunan hadapan Kompleks SOGO, Jalan Tuanku Abdul Rahman (Lot 22-36, Lot 190-191, Lot 20000 -20002); dan 8. 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)	1. Ketinggian bangunan sehingga 10 tingkat bagi Lot 25-29 dan Lot 33-39 di Jalan Bukit Candan Off Jalan Ipoh; 2. Ketinggian bangunan sehingga 6 tingkat dan perlu mengekalkan fakad asal bangunan jika ia melibatkan bangunan lama berkepentingan warisan; 3. Ketinggian bangunan sehingga 3 tingkat terhadap kawasan bangunan di Jalan Suasa, Jalan Suasa 3, 4 dan 5, Pekan Sungai Besi; dan 4. Ketinggian bangunan di luar pusat bandar di antara 2 hingga 6 tingkat (kecuali Lot 25-29 dan Lot 33-39 di Jalan Bukit Candan Off Ipoh).
Perdagangan Tempatan (LC)	1. Ketinggian bangunan sehingga 4 tingkat.

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

3-3.2 Kawalan Ketinggian Kediaman

Kawalan ketinggian kediaman melibatkan kediaman bertanah iaitu 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.

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 termasuk strata bertanah dengan kawalan ketinggian 4 aras serta 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, pangsapuri 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 tertakluk kepada garis panduan 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 450 kaki persegi dibenarkan bagi DINK, YUPPIES dan warga emas. Peratusan bagi unit kediaman minimum adalah ditentukan di peringkat kawalan perancangan.

Nota: Kawalan saiz unit kecil kediaman adalah bagi perumahan harga bebas

3-3.4 Perancangan 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 PTKL2040. Kawalan perancangan ini melibatkan kawalan intensiti Orang Seekar (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.

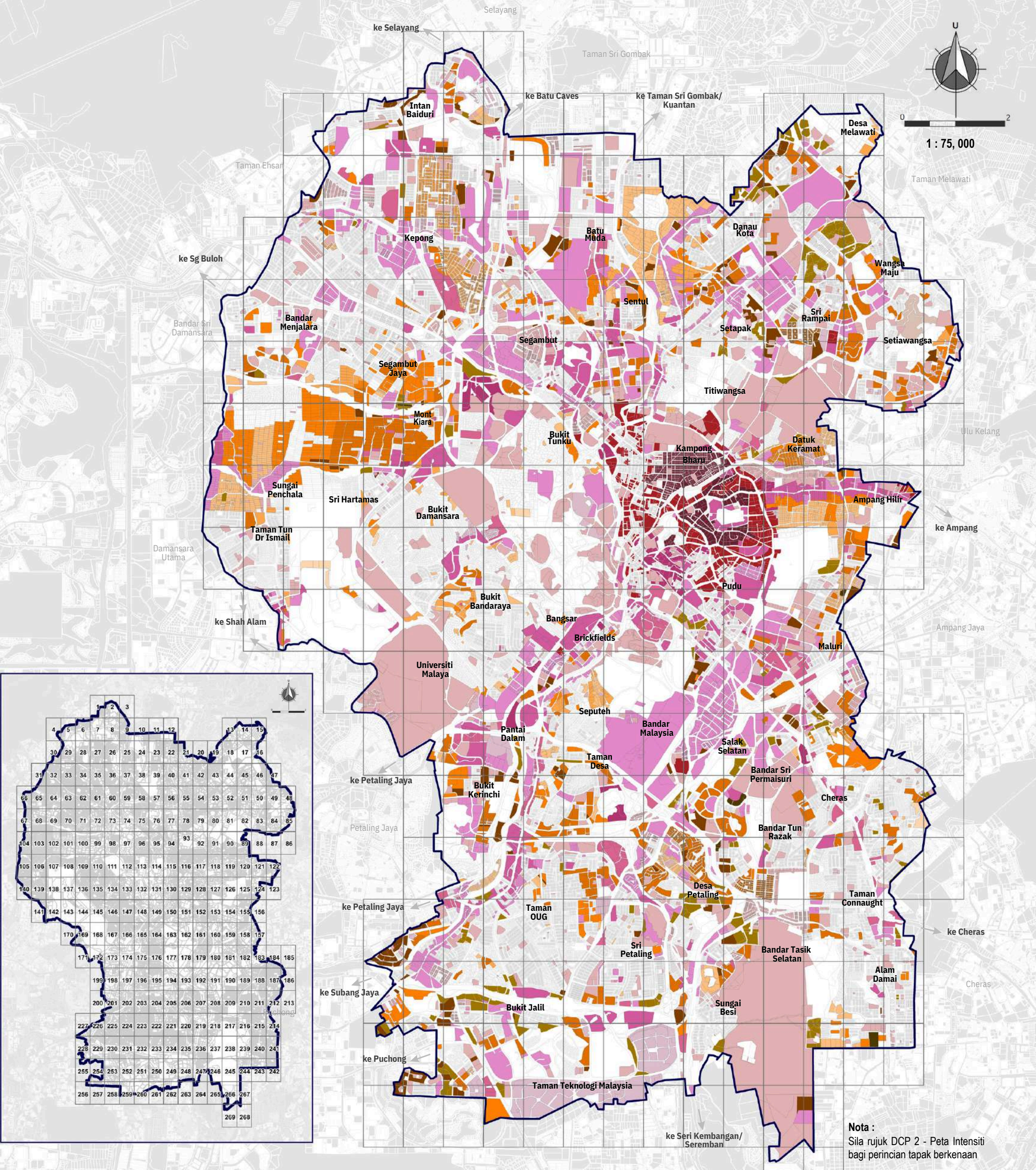
Penetapan ini turut terpakai bagi kawasan-kawasan bersesuaian tertakluk kepada kelulusan Datuk Bandar. PTKL2040 menetapkan faktor perbandingan bagi pengubahan kepadatan ke nisbah plot berdasarkan kepada saiz purata pembangunan kediaman di Kuala Lumpur. Pengiraan penetapan intensiti ose bagi unit kediaman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

INFO RINGKAS

INTENSITI 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

Nota: Penetapan intensiti ose masih perlu tertakluk kepada daya tampung sesuatu kawasan dan keharmonian reka bentuk dengan pembangunan sekitar.



RAJAH 3.3.1 | Peta Intensiti PTKL2040

Petunjuk :

Nisbah Plot Asas Kediaman

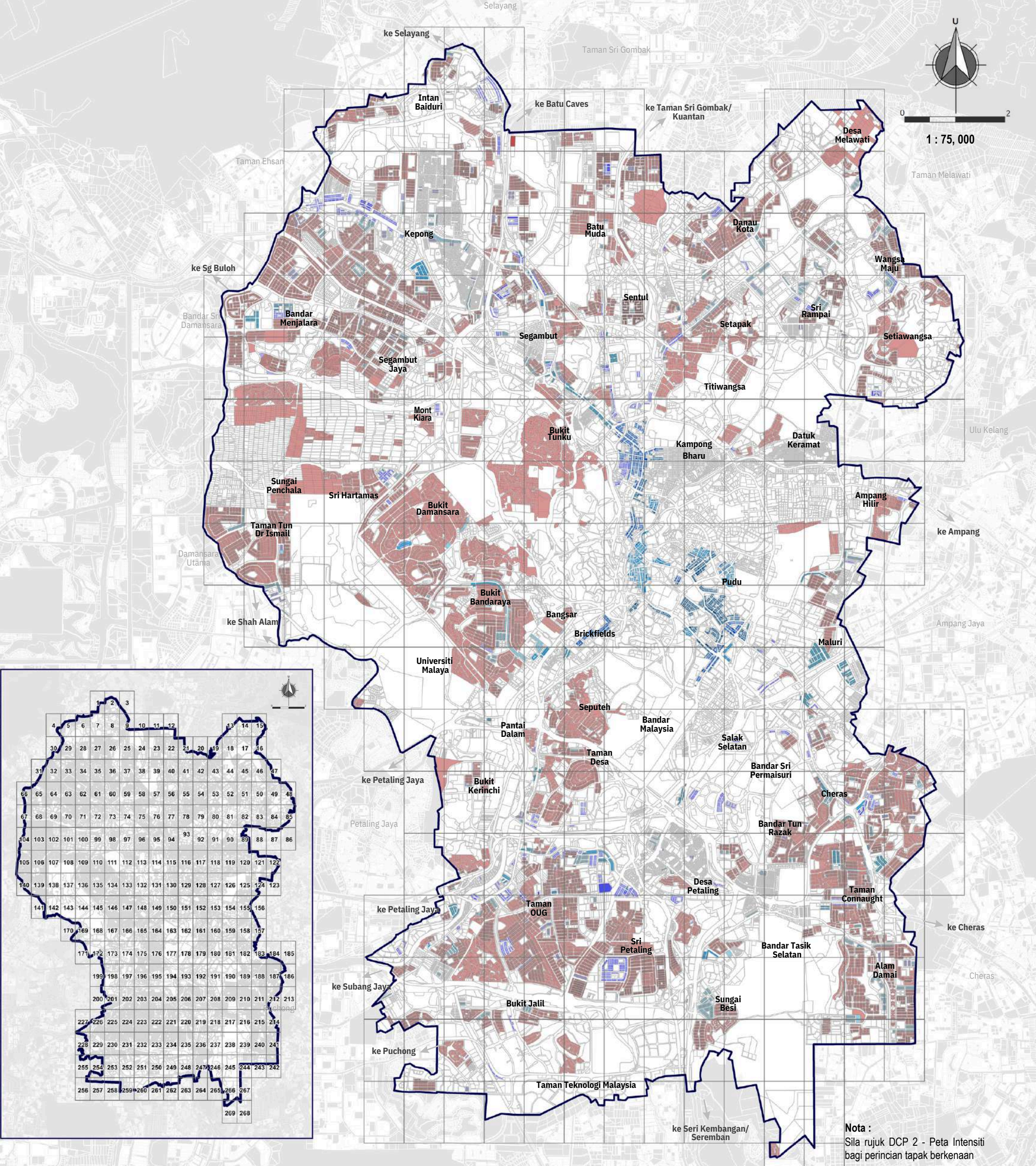
- NP 1:0.5
- NP 1:1.5
- NP 1:2
- NP 1:2.5
- NP 1:3
- NP 1:3.5
- NP 1:4
- NP 1:5
- NP 1:6

Nisbah Plot Asas Bukan Kediaman

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

Lain-lain

- Tiada Intensiti
- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur



RAJAH 3.3.2 | Peta Kawalan Ketinggian Kediaman dan Teres Perdagangan 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

Nota :
Sila rujuk DCP 2 - Peta Intensiti bagi perincian tapak berkenaan



Lokasi: Kuala Lumpur
Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/Creativity+lover>
Pemandangan Kuala Lumpur

B1



4.0

LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN



Lapisan kawalan perancangan adalah kawalan tambahan yang ditetapkan ke atas DCP1 - Peta Zon Guna Tanah dan DCP2 - Peta Intensiti KLDCP2025. Kawalan tambahan ini merangkumi perancangan tanah, intensiti dan reka bentuk bangunan.

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

1. Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti 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 Ikonik;
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.



INFO RINGKAS

7 LAPISAN KAWALAN PERANCANGAN

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Kawalan terhadap sesuatu kawasan yang telah diberikan kelulusan nisbah plot dan kawalan ketinggian berasaskan 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 Ikonik

Kawalan tambahan terhadap ketinggian, orientasi atau reka bentuk bangunan baharu yang terletak dalam garisan visual ke arah mercu tanda ikonik 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.



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

Penandaan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur memfokuskan kepada penandaan Zon Guna Tanah Utama tapak berkaitan, Kemudahan Masyarakat (Zon Guna Tanah PF1 dan PF2) dan Kawasan Lapang (Zon Guna Tanah OS1, OS2 dan OS3). Namun, sekiranya terdapat pindaan terhadap pelan susun atur berkenaan, terdapat keperluan untuk mengekalkan keluasan kawasan lapang atau kemudahan masyarakat seperti mana yang pernah diluluskan dalam skim pembangunan pelan susun atur yang sama.

Tapak infrastruktur dan utiliti adalah tidak ditandakan kecuali Kolam Tadahan, Kolam Takungan termasuk komponen saliran untuk Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur. Selain itu, penetapan adalah memfokuskan kepada tapak-tapak yang diluluskan berdasarkan susun atur serta telah mempunyai kelulusan Pelan Pra Hitungan (*Pre-computation Plan*) atau dalam pembinaan.

4-1.1 Objektif Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Pemakaian Kawalan Intensiti 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 atau kawalan ketinggian yang ditetapkan. 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 PTKL2040.

4-1.2 Aspek Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

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

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

Aspek-aspek ini adalah untuk memastikan kawalan perancangan yang menyeluruh dan mampan dapat dilaksanakan menjelang tahun 2040. Perincian Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur adalah seperti berikut:

1. Konsep Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Konsep kawalan perancangan ini terpakai bagi cadangan pembangunan baharu dan pembangunan sedia ada dalam kawasan yang melibatkan kawalan intensiti pelan susun atur. Penetapan nisbah plot atau kawalan ketinggian mengikut plot pembangunan tertakluk kepada nisbah plot atau kawalan ketinggian 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 atau kawalan ketinggian yang ditetapkan adalah berkaitan dengan strategi guna tanah yang dikenal pasti dalam PTKL2040. Strategi untuk menggalakkan penggunaan tanah mampan ialah dengan memastikan pembangunan tanah yang optimum untuk menyokong visi ke arah Bandar untuk Semua.

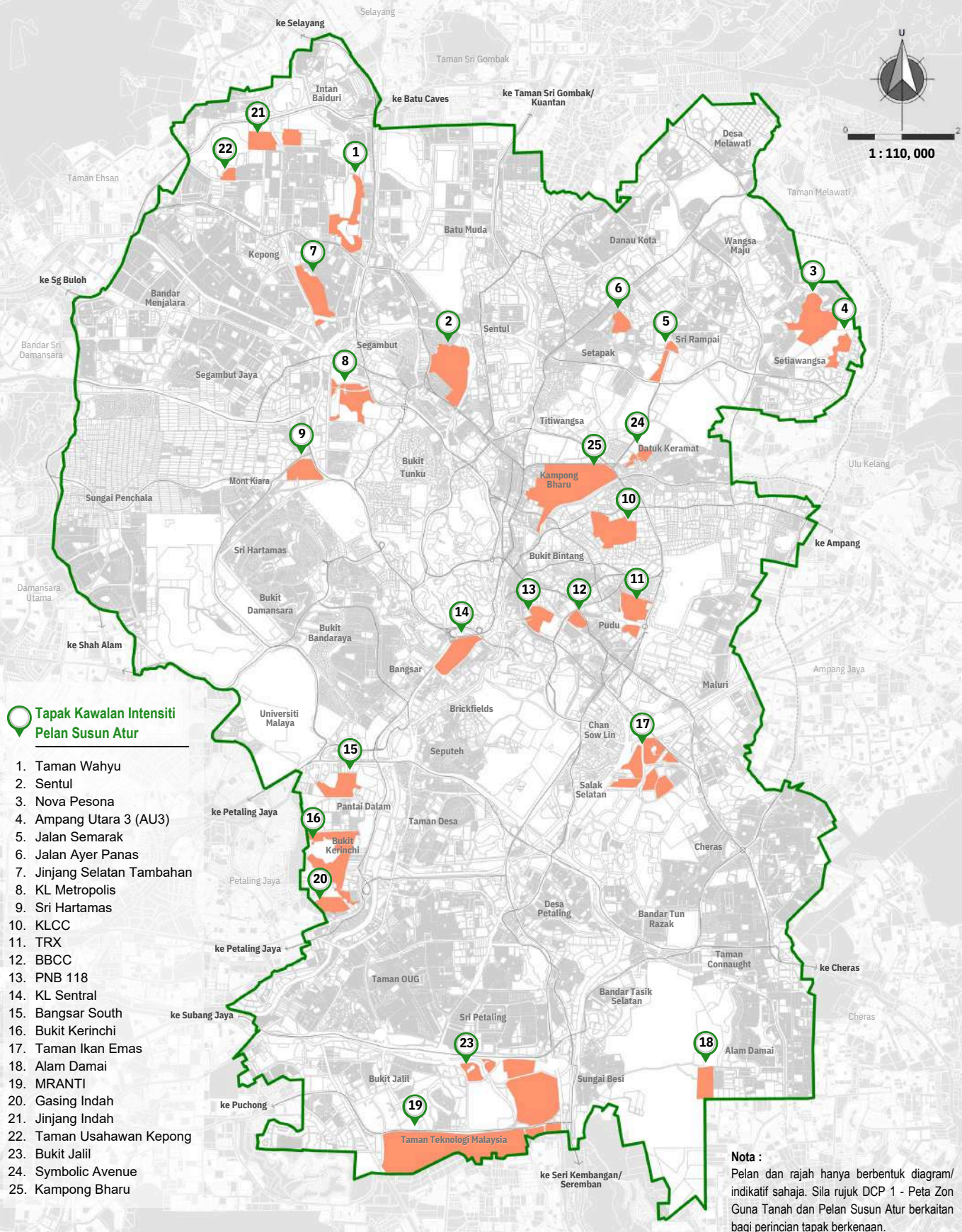
2. Tapak Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

PTKL2040 telah mengenal pasti sejumlah 25 kawasan lapisan kawalan perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur seperti Jadual 4.1.1.

Jadual 4.1.1:**Senarai Tapak Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur atau Kawalan Ketinggian**

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 " <i>Tun Razak Exchange</i> " 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</i> - MRANTI)	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 Intensiti Pelan Susun Atur

Petunjuk :

Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

● Tapak Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Lain-lain

— Jalan Raya

— Sempadan Kuala Lumpur

3. Kawalan Perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Selaras dengan kawalan perancangan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur, semua tapak yang dikenal pasti digalakkan untuk dibangunkan berdasarkan kawalan berikut:

01

PEMAKAIAN BAGI NISBAH PLOT

- a. 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;
- b. Pemberian insentif akan diambil kira dan terpakai semasa pelan susun atur diluluskan tertakluk kepada penilaian perancangan semasa peringkat permohonan kebenaran perancangan;
- c. Plot yang telah diluluskan dengan nisbah plot yang dibenarkan, pembangunan tertakluk kepada agihan yang ditetapkan;
- d. Pindaan terhadap agihan mengikut plot masih boleh dilakukan tertakluk kepada kelulusan selagi nisbah plot maksimum yang diluluskan dipatuhi;
- e. Luas lantai plot yang dicadangkan tidak boleh melebihi jumlah luas lantai nisbah plot yang diluluskan untuk keseluruhan pembangunan;
- f. 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;
- g. 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 lebih intensiti dari plot yang belum dibangunkan; dan
- h. Sebarang perubahan kepada pengagihan semula intensiti mengikut plot adalah tertakluk kepada pertimbangan di peringkat kebenaran perancangan.

02

PEMAKAIAN BAGI KAWALAN KETINGGIAN

- a. Plot yang telah diluluskan dengan kawalan ketinggian yang dibenarkan, pembangunan tertakluk kepada kawalan ketinggian yang telah ditetapkan; dan
- b. Pemberian insentif adalah tidak terpakai bagi pelan susun atur yang diluluskan dengan kawalan ketinggian.



Lokasi: Jalan Tun Razak
 Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/fiqahanugerah>
 Pemandangan di sekitar pembangunan Menara The Exchange 106 (TRX)

4. Kaedah Pengiraan bagi Kawalan Intensiti Pelan Susun Atur

Pengiraan Nisbah Plot bagi Kawalan Intensiti 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 yang merujuk kepada Nisbah Plot Pelan Susun Atur diperincikan dengan mengambil contoh pengiraan Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Zon Guna Tanah Pembangunan Bercampur (MX).

INFO RINGKAS

PENGIRAAN KAWALAN INTENSITI BAGI NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

Langkah 1: Pengagihan Nisbah Plot berdasarkan KLDCP2025

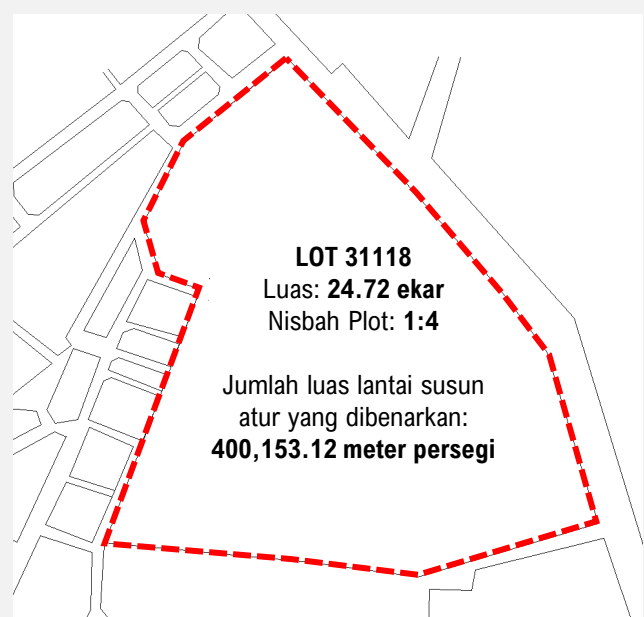
KLDCP2025 telah menetapkan zon guna tanah, sempadan tapak (keluasan) dan nisbah plot bagi Lot 31118. Perincian plot adalah seperti Jadual 4.1.2 berikut:

Jadual 4.1.2:
Contoh Pengiraan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur

Komponen	KLDCP2025	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

Rajah 4.1.2:

Penetapan Jumlah Luas Lantai Susun Atur yang Dibenarkan bagi Lot 31118



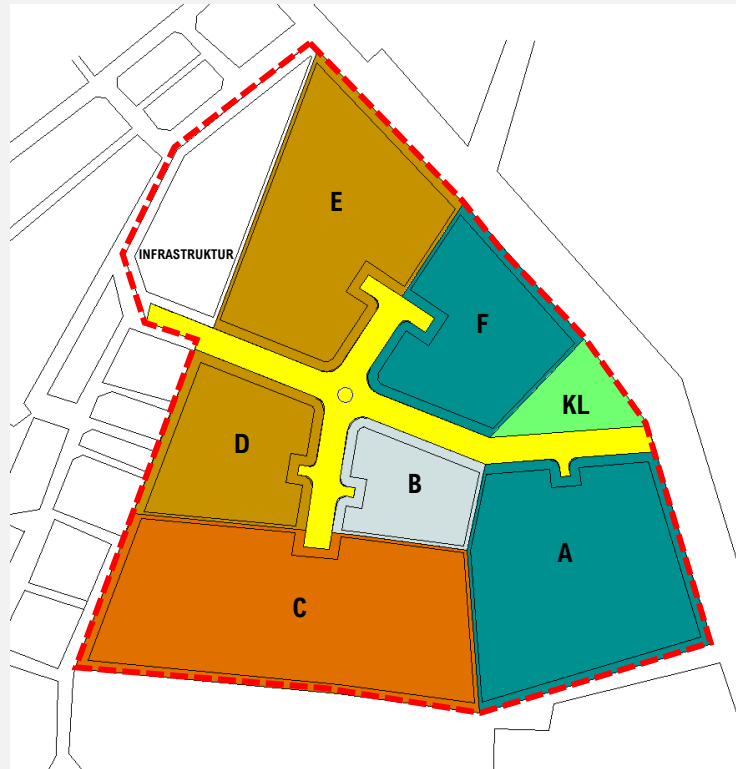
INFO RINGKAS

PENGIRAAN KAWALAN INTENSITI BAGI NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR

SENARIO 1:

Langkah Pengiraan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Diluluskan

1. Berdasarkan KLDPC2025, 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 pelan susun atur ini akan diluluskan.



Petunjuk:

 Sempadan Plot

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

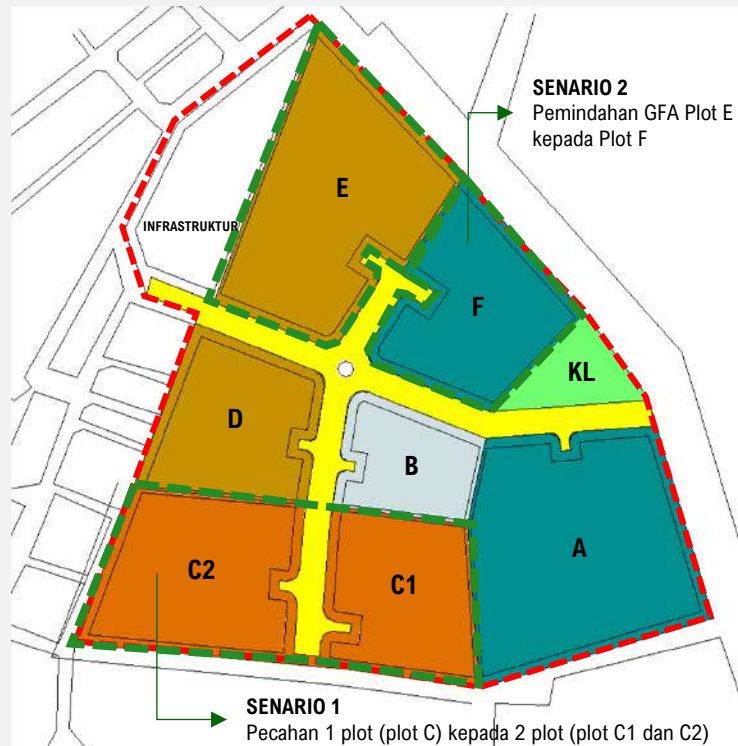
Jadual 4.1.3:

Contoh Pengiraan Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur untuk Diluluskan

Plot	Keluasan Tanah (Ekar)	Keluasan 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

PENGIRAAN KAWALAN INTENSITI BAGI NISBAH PLOT PELAN SUSUN ATUR
SENARIO 2:
Pindaan Kawalan Intensiti bagi 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 KLDCP2025.
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 Kawalan Intensiti bagi Nisbah Plot Pelan Susun Atur yang Telah Diluluskan

Plot	Keluasan Tanah (Ekar)	Keluasan 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	40,015.31	2.62	Penukaran GFA
F	2.43	9,833.86	48,018.37	4.88	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 KAWALAN INTENSITI BAGI 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 Kawalan Intensiti bagi 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	40,015.31	2.62
F	2.43	40,015.31	4.07	F	2.43	48,018.37	4.88
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 sepertimana 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 berikutan pecahan Plot C.

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 tadahan banjir atau kawasan rekreasi;
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 tadahan banjir atau kawasan rekreasi; 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 berhubung 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*;
7. Memelihara Koridor Tepian Sungai sebagai laluan masuk dan ruang untuk kerja-kerja operasi dan penyelenggaraan sungai; dan
8. Memastikan Pelaksanaan Pelan Mitigasi Banjir.

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 dan sebagai kawasan kawalan banjir;
3. Menjadikan Koridor Tepian Tasik dan Kolam sebagai kawasan rekreasi 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 Lapisan 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 Kemuning	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 Lapisan Kawalan Perancangan bagi Koridor Tepian Sungai, Tasik dan Kolam

Lapisan 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 kebolehubungan dan rangkaian hijau di Kuala Lumpur perlu disediakan jika terdapat permintaan dan keperluan akan datang.

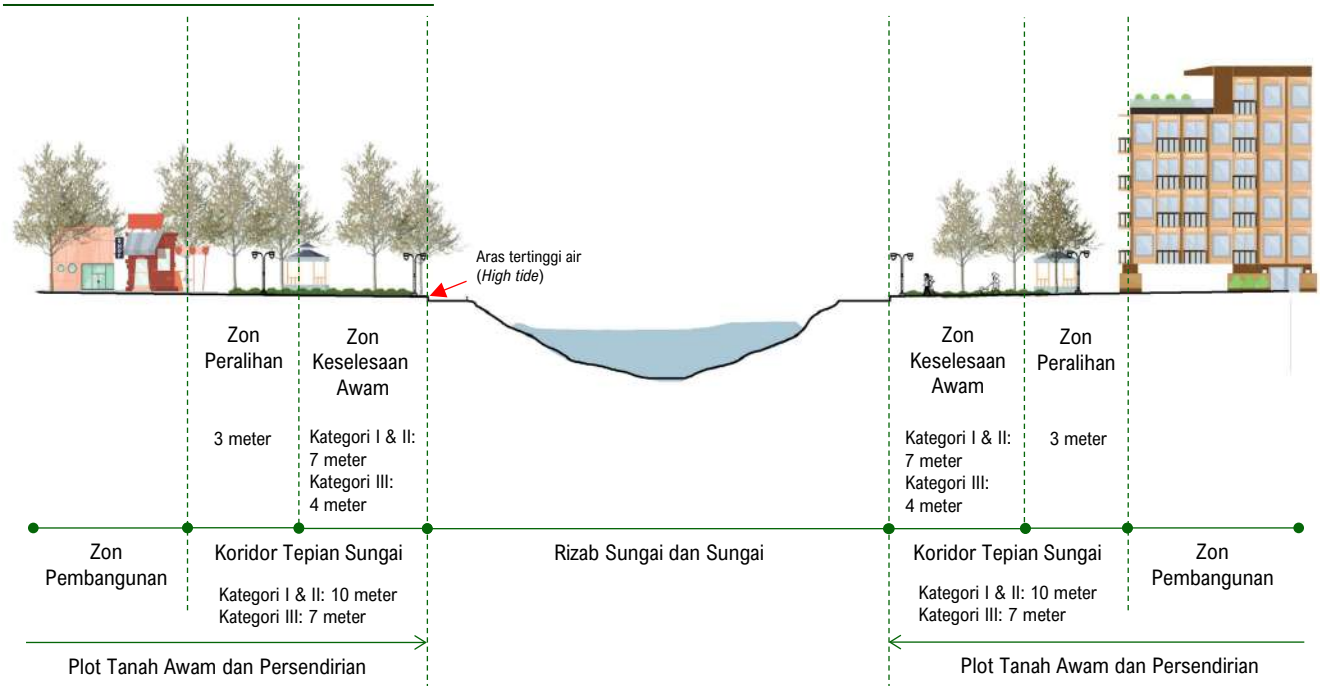


Lokasi: Sungai Kuyoh

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

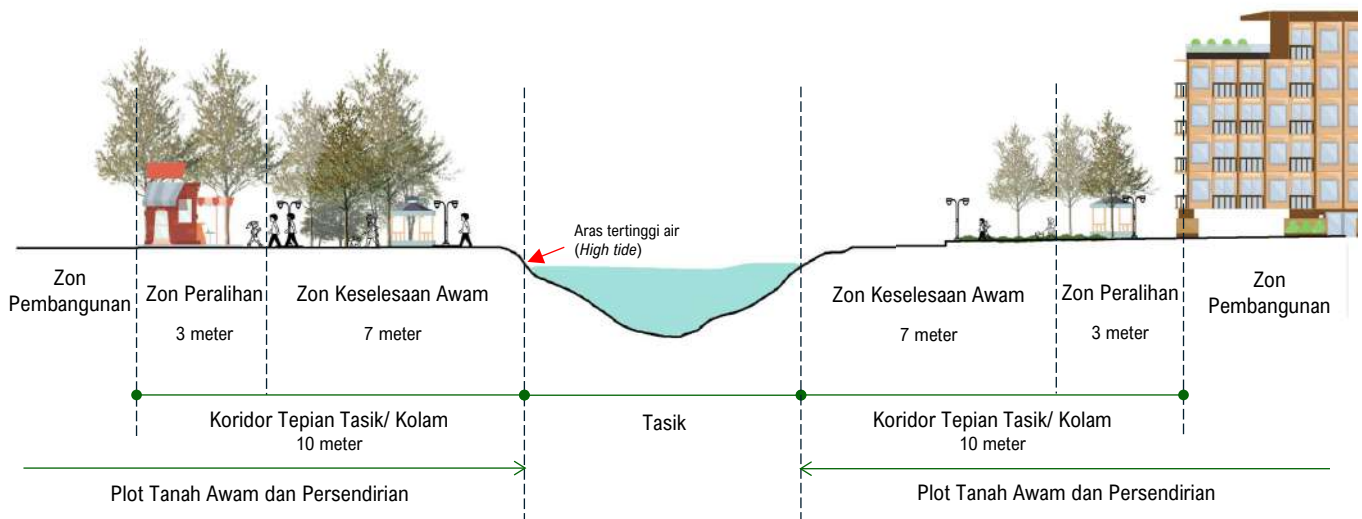
ZON KORIDOR TEPIAN SUNGAI, TASIK DAN KOLAM

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 Lapisan 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 (*high tide*). Lebar anjakan yang diperlukan adalah seperti berikut:

- Minimum **sepuluh (10) meter** bagi sungai dalam **Kategori I dan II**; dan
- 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 CULB2025.

Zon Keselesaan Awam

- Plot yang terletak dalam zon ini perlu diserahkan dan tidak dikira sebagai sebahagian daripada keperluan kawasan lapang untuk pembangunan; dan
- Minimum lebar adalah tujuh (7) meter bagi sungai Kategori I dan II dan empat (4) meter bagi sungai Kategori III.

Dibenarkan:

- Aktiviti rekreasi;
- Elemen Bandar Selamat (*Crime Prevention Through Environmental Design*) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan atau elemen pencahayaan;
- Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kenderaan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian sungai;
- Elemen landskap lembut seperti pokok teduhan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi; dan
- Kebun bandar dibenarkan dengan syarat bagi tujuan memenuhi keperluan komuniti setempat dan penyediaan tertakluk kepada agensi berkaitan serta tidak menghalang laluan awam.

Tidak dibenarkan:

- Struktur atau bangunan kekal;
- Kawasan bagi kegunaan kenderaan (tempat letak kenderaan atau jalan masuk);
- Halaman persendirian; dan
- Tiang-tiang untuk infrastruktur, pengangkutan dan utiliti (lebuhraya atau berasaskan rel).

Zon Peralihan

- 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
- Minimum lebar adalah tiga (3) meter bagi semua kategori sungai.

Dibenarkan:

- Aktiviti rekreasi dan sosioekonomi seperti ruang makan terbuka (*Al-Fresco*);
- Elemen Bandar Selamat (*Crime Prevention Through Environmental Design*) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan dan elemen pencahayaan;
- Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kenderaan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian sungai;
- Elemen landskap lembut seperti pokok teduhan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi;
- Halaman persendirian (beranda, teras atau dek) dan bangunan yang mengunjur dari kawasan persendirian (balkoni atau cucur atap); dan
- 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).

Tidak dibenarkan:

- Struktur yang tidak menyumbang kepada karakter keseluruhan ruang awam yang terletak bersebelahan dengan zon keselesaan awam dan rizab sungai seperti kawasan pungutan sampah;
- Pelepasan terus pembentungan dan bahan cemar; dan
- 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;

- Reka bentuk bangunan dan ruang terbuka menghadap sungai;
- Pemasangan pagar sempadan yang tidak menghalang pandangan dan menyediakan akses ke Koridor Tepian Sungai; dan
- Mematuhi keperluan garisan anjakan bangunan (*set back*).

4. Jalan dan Akses Awam

- Penyediaan laluan awam ke Koridor Tepian Sungai; dan
- 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 Lapisan Kawalan Perancangan Koridor Tepian Tasik dan Kolam****1. Keperluan Anjakan**

- Keperluan anjakan untuk Koridor Tepian Tasik dan Kolam ini bermaksud keperluan jarak minimum antara pembangunan baharu atau pembangunan semula dari aras tertinggi air (*high tide*) tasik dan kolam tersebut; dan
- Keperluan minimum **sepuluh (10) meter** ruang anjakan diperlukan bagi semua tasik dan kolam yang akan dikenal pasti.

2. Aktiviti dan Struktur

- Aktiviti yang dibenarkan untuk plot tanah di sepanjang tasik dan kolam serta rizab bersempadan yang ditetapkan hendaklah mematuhi Zon Guna Tanah dan CULB2025.

Zon Keselesaan Awam

- Plot yang terletak dalam zon ini perlu diserahkan dan tidak dikira sebagai sebahagian daripada keperluan kawasan lapang untuk pembangunan; dan
- Minimum lebar adalah tujuh (7) meter.

Dibenarkan:

- Aktiviti rekreasi;
- Elemen Bandar Selamat (*Crime Prevention Through Environmental Design*) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan dan elemen pencahayaan;
- Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kenderaan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian tasik dan kolam; dan
- Elemen landskap lembut seperti pokok teduhan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi.

Tidak dibenarkan:

- Struktur atau bangunan kekal;
- Kawasan bagi kegunaan kenderaan (tempat letak kenderaan atau jalan masuk);
- Halaman persendirian; dan
- Tiang-tiang untuk infrastruktur, pengangkutan dan utiliti (lebuhraya atau berasaskan rel).

Zon Peralihan

- Plot yang terletak dalam zon boleh dijadikan sebagai ruang awam, ruang separa awam atau persendirian bergantung kepada ciri-ciri koridor tepian tasik dan kolam serta jenis pembangunan yang dicadangkan; dan
- Minimum lebar adalah tiga (3) meter.

Dibenarkan:

- Aktiviti rekreasi dan sosioekonomi seperti ruang makan terbuka (*Al-Fresco*);
- Elemen Bandar Selamat (*Crime Prevention Through Environmental Design*) seperti menyediakan CCTV, pondok kawalan dan elemen pencahayaan;
- Elemen landskap kejur seperti laluan pejalan kaki dan kenderaan mikromobiliti, gazebo, bangku dan pelantar bagi tujuan rekreasi tepian tasik dan kolam;
- Elemen landskap lembut seperti pokok teduhan, palma, pokok renek dan tanaman penutup bumi;
- Halaman persendirian (beranda, teres, dek) dan bangunan yang mengunjur dari kawasan persendirian (balkoni atau cucur atap); dan
- 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).

Tidak dibenarkan:

- 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;
- Pelepasan terus pembentungan dan bahan cemar; dan
- Bangunan atau struktur utiliti (kecuali dihiasi dengan elemen landskap lembut).

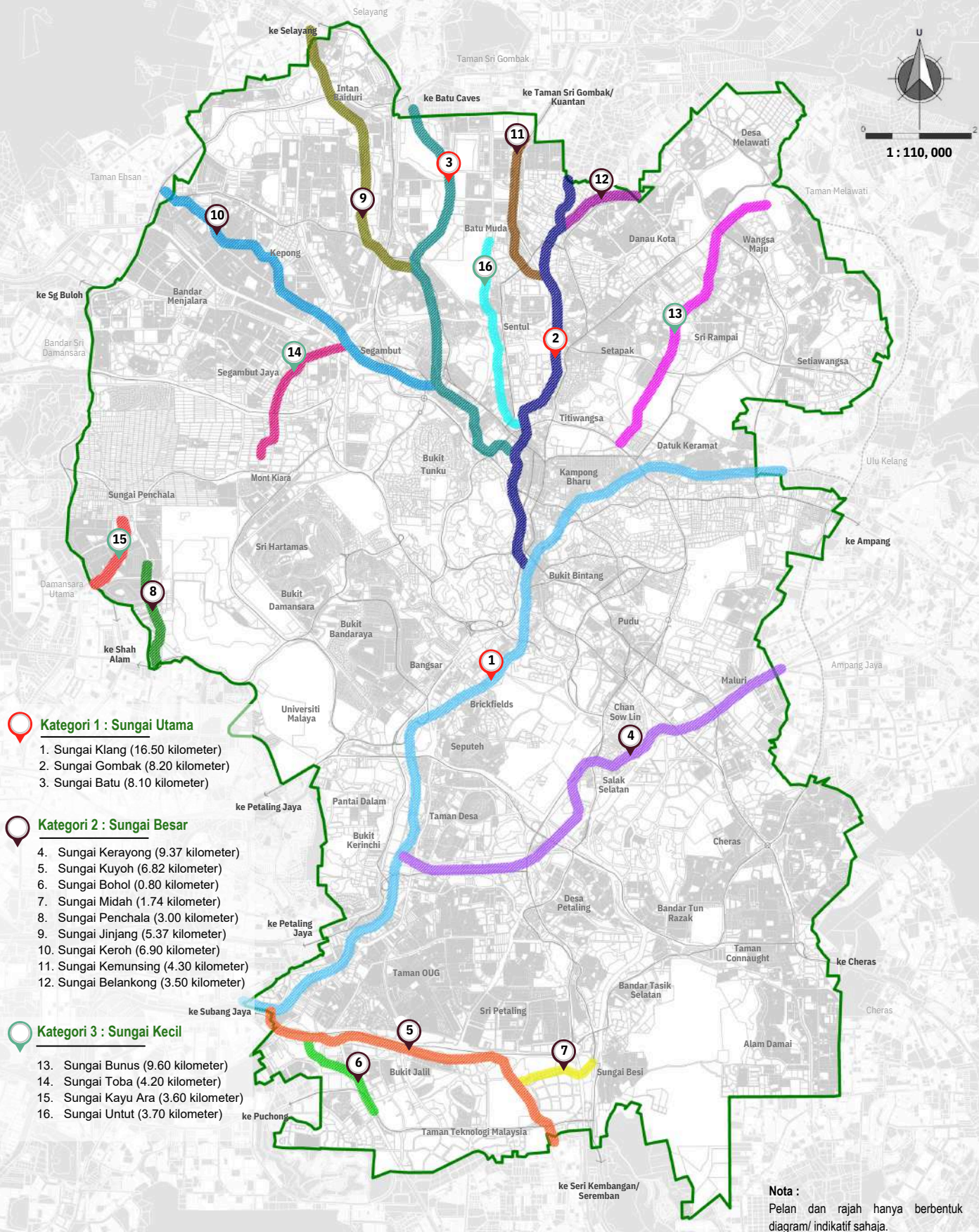
3. Orientasi Bangunan

Kriteria berikut terpakai kepada semua pembangunan baharu dan pembangunan semula bagi orientasi bangunan bersebelahan Koridor Tepian Tasik dan Kolam:

- Reka bentuk bangunan dan ruang terbuka menghadap tasik dan kolam;
- Pemasangan pagar sempadan yang tidak menghalang pandangan dan menyediakan akses ke tasik dan kolam; dan
- Mematuhi keperluan garisan anjakan bangunan (*set back*).

4. Jalan dan Akses Awam

- Penyediaan laluan awam ke Koridor Tepian Tasik dan Kolam; dan
- 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 Klang | ● Sungai Midah | ● Sungai Bunus |
| ● Sungai Gombak | ● Sungai Penchala | ● Sungai Toba |
| ● Sungai Batu | ● Sungai Jinjang | ● Sungai Kayu Ara |
| ● Sungai Kerayong | ● Sungai Keroh | ● Sungai Untut |
| ● Sungai Kuyoh | ● Sungai Kemuning | |
| ● Sungai Bohol | ● Sungai Belankong | |

Lain-lain

- | |
|-------------------------|
| — Jalan Raya |
| — Sempadan Kuala Lumpur |

Lapisan Kawalan Perancangan bagi Kawasan atau 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 memulihara dan mengekalkan karakter khas dalam Zon Warisan Kuala Lumpur.

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

Objektif penetapan kawasan atau 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 mekanisme kawalan pembangunan kawasan warisan; dan
4. Menyediakan perlindungan jangka panjang terhadap hartanah 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 atau Bangunan Warisan

Lapisan perancangan kawasan warisan atau 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 atau 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 atau bangunan yang bersesuaian, 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 Lama 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, Padang Kelab Selangor (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.

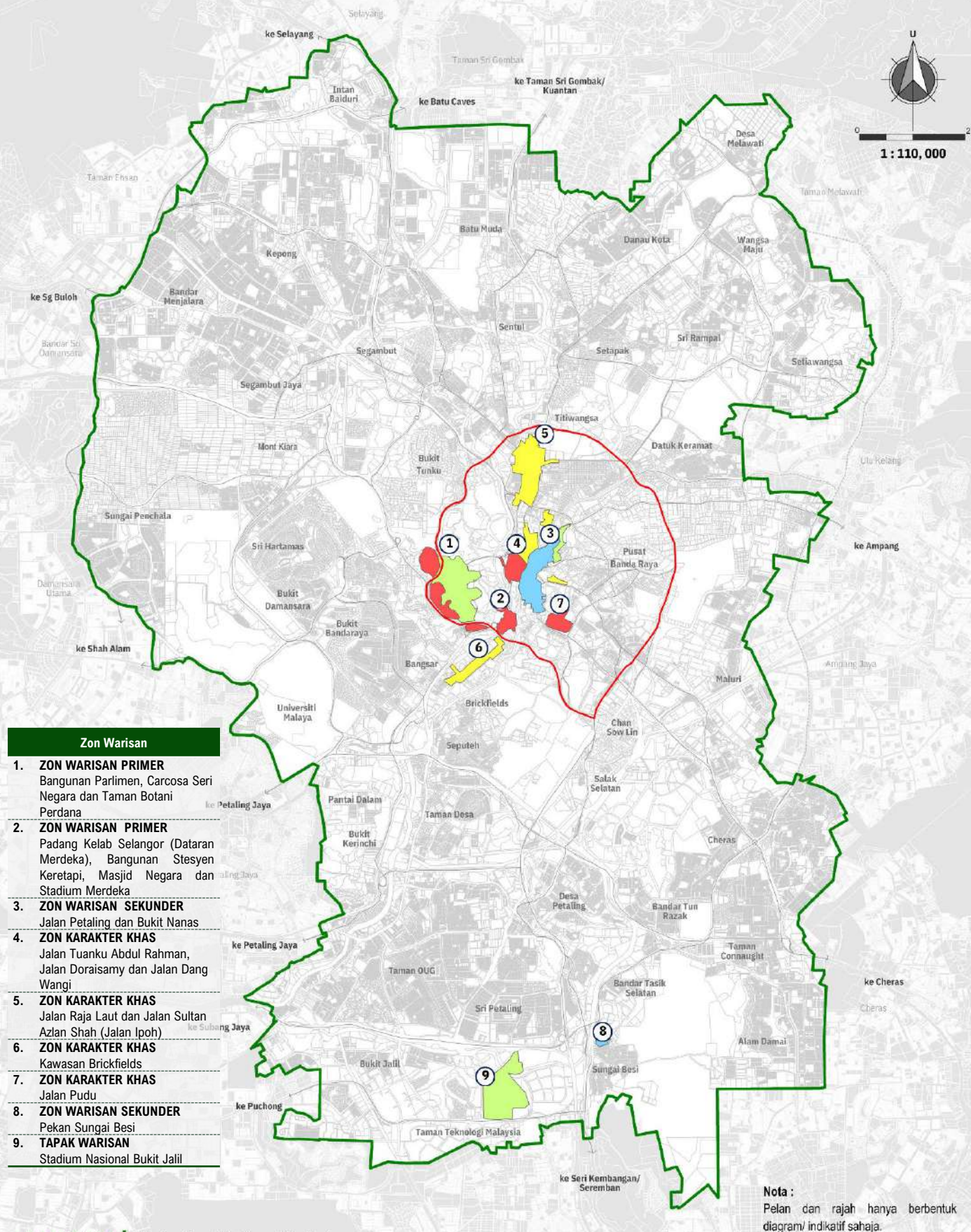
Lokasi: Stesen Keretapi Kuala Lumpur

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). 1. Zon Warisan Primer Bangunan Parlimen, Carcosa Seri Negara dan Taman Botani Perdana; dan 2. Zon Warisan Primer Padang Kelab Selangor (Dataran Merdeka), Bangunan Stesyen Keretapi, Masjid Negara dan Stadium Merdeka.	1. Bangunan Parlimen; 2. Bangunan Carcosa dan Istana Tetamu; 3. Muzium Negara; 4. Padang Kelab Selangor (Dataran Merdeka); 5. Bangunan Stesyen Keretapi 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. 1. Zon Warisan Sekunder Jalan Petaling dan Bukit Nanas; dan 2. 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 Suasana, 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. 1. Zon Karakter Khas Jalan Raja Laut dan Jalan Sultan Azlan Shah (Jalan Ipoh); 2. Zon Karakter Khas Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Doraisamy dan Jalan Dang Wangi; 3. Zon Karakter Khas Kawasan Brickfields; dan 4. Zon Karakter Khas Jalan Pudu.	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. Kawasan Brickfields; dan 9. Jalan Pudu.



RAJAH 4.3.1 | Pelan Zon Warisan Kuala Lumpur

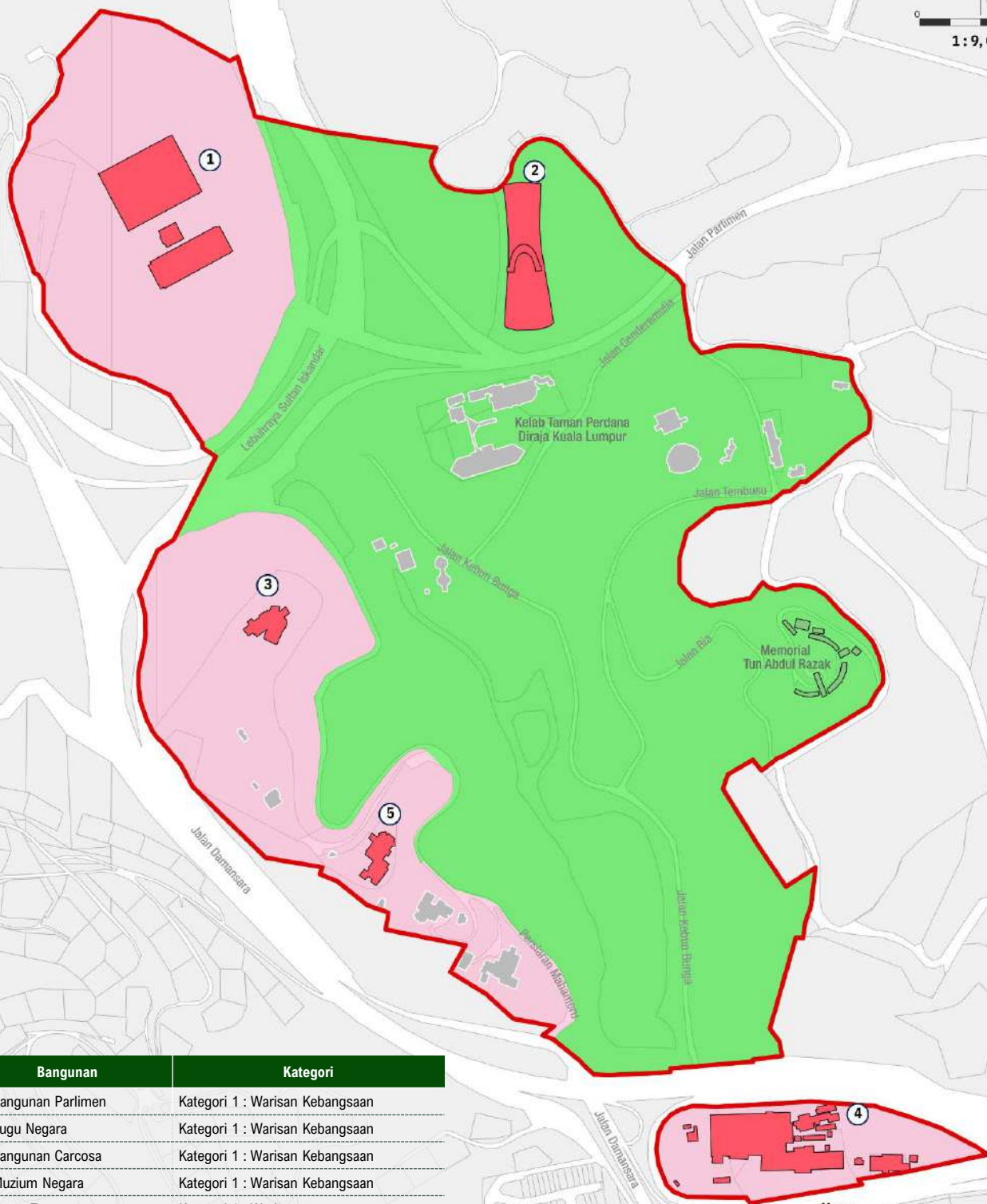
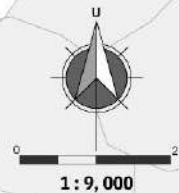
Petunjuk :

Cadangan

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

Lain-lain

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



Nota :
Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.

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

Petunjuk :

Zon Warisan

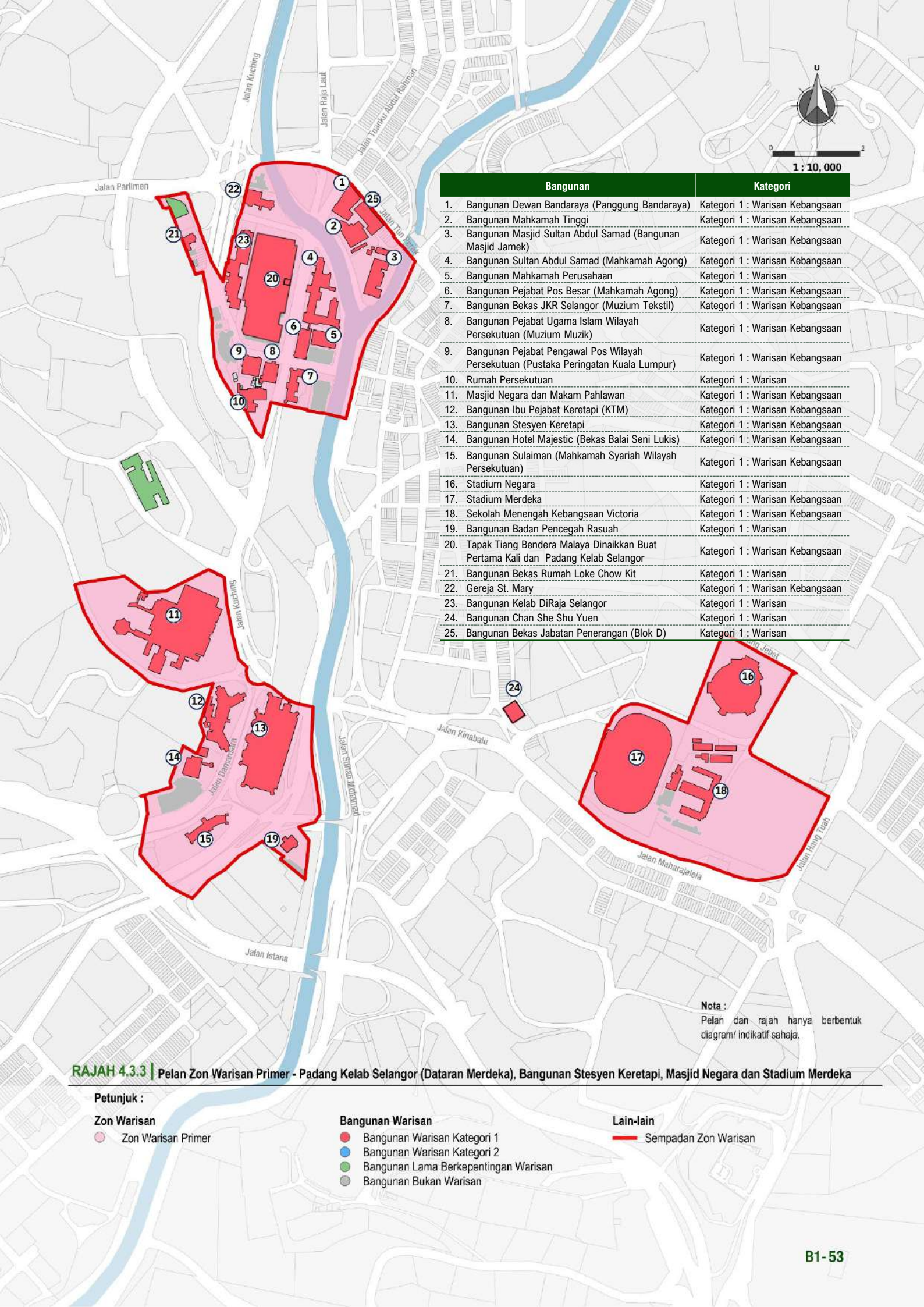
- Zon Warisan Primer
- Warisan Semulajadi/ Landskap

Bangunan Warisan

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

Lain-lain

- Sempadan Zon Warisan



Bangunan	Kategori
1. Bangunan Dewan Bandaraya (Pangung Bandaraya)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
2. Bangunan Mahkamah Tinggi	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
3. Bangunan Masjid Sultan Abdul Samad (Bangunan Masjid Jamek)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
4. Bangunan Sultan Abdul Samad (Mahkamah Agung)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
5. Bangunan Mahkamah Perusahaan	Kategori 1 : Warisan
6. Bangunan Pejabat Pos Besar (Mahkamah Agung)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
7. Bangunan Bekas JKR Selangor (Muzium Tekstil)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
8. Bangunan Pejabat Ugama Islam Wilayah Persekutuan (Muzium Muzik)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
9. Bangunan Pejabat Pengawal Pos Wilayah Persekutuan (Pustaka Peringatan Kuala Lumpur)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
10. Rumah Persekutuan	Kategori 1 : Warisan
11. Masjid Negara dan Makam Pahlawan	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
12. Bangunan Ibu Pejabat Keretapi (KTM)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
13. Bangunan Stesyen Keretapi	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
14. Bangunan Hotel Majestic (Bekas Balai Seni Lukis)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
15. Bangunan Sulaiman (Mahkamah Syariah Wilayah Persekutuan)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
16. Stadium Negara	Kategori 1 : Warisan
17. Stadium Merdeka	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
18. Sekolah Menengah Kebangsaan Victoria	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
19. Bangunan Badan Pencegah Rasuah	Kategori 1 : Warisan
20. Tapak Tiang Bendera Malaya Dinaikkan Buat Pertama Kali dan Padang Kelab Selangor	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
21. Bangunan Bekas Rumah Loke Chow Kit	Kategori 1 : Warisan
22. Gereja St. Mary	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
23. Bangunan Kelab DiRaja Selangor	Kategori 1 : Warisan
24. Bangunan Chan She Shu Yuen	Kategori 1 : Warisan
25. Bangunan Bekas Jabatan Penerangan (Blok D)	Kategori 1 : Warisan

Nota :
Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.

RAJAH 4.3.3 | Pelan Zon Warisan Primer - Padang Kelab Selangor (Dataran Merdeka), Bangunan Stesyen Keretapi, Masjid Negara dan Stadium Merdeka

Petunjuk :

Zon Warisan

● Zon Warisan Primer

Bangunan Warisan

● Bangunan Warisan Kategori 1

● Bangunan Warisan Kategori 2

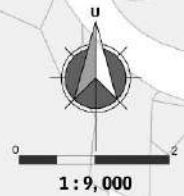
● Bangunan Lama Berkepentingan Warisan

● Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan

Bangunan	Kategori
1. Bangunan 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. 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 Mariamman	Kategori 2: Proses Pewartaan



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

Petunjuk :

Zon Warisan

- Zon Warisan Sekunder
- Zon Karakter Khas

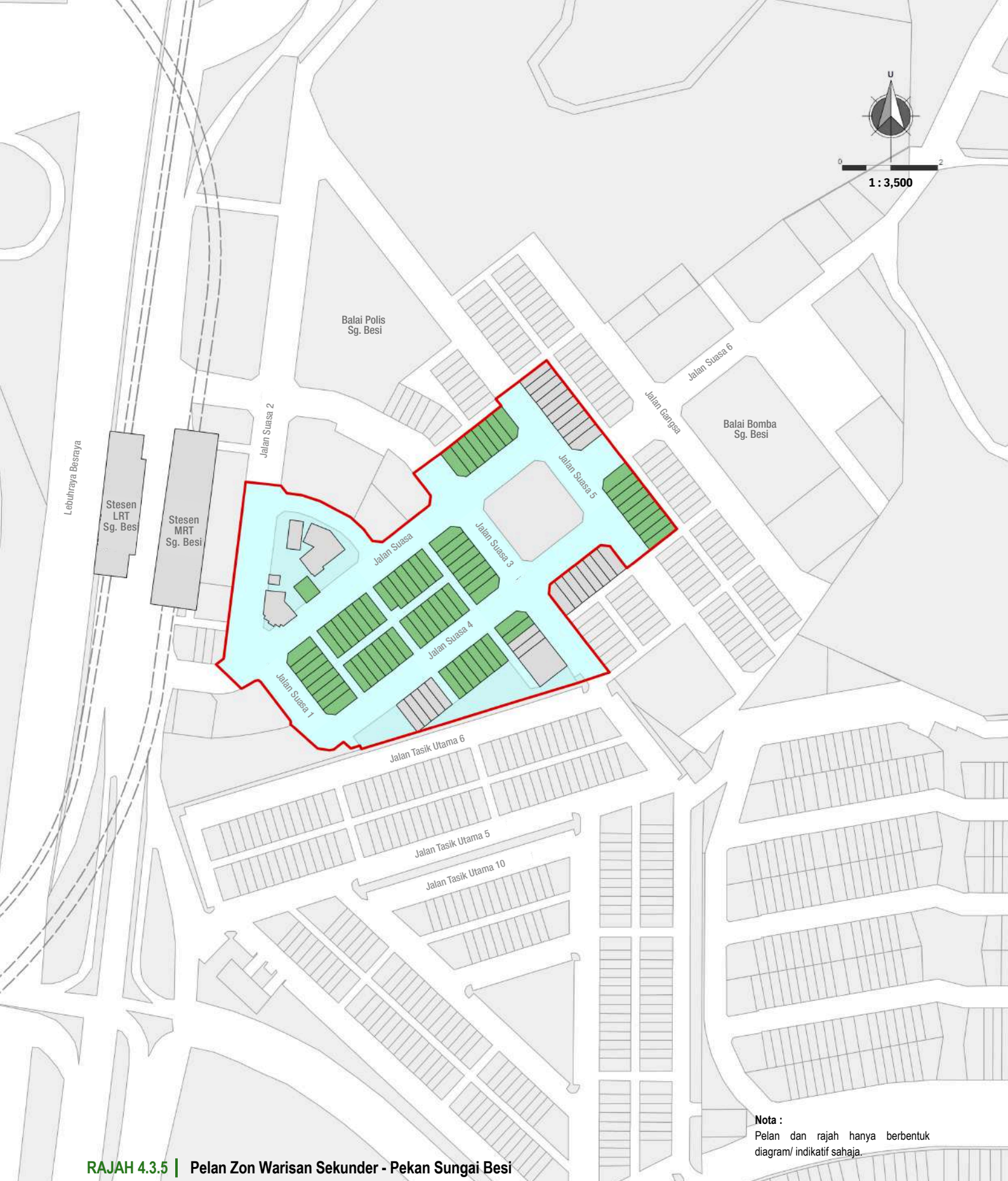
Bangunan Warisan

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

Lain-lain

- Sempadan Zon Warisan

Nota :
Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.



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



RAJAH 4.3.6 | Pelan Zon Karakter Khas - Jalan Raja Laut dan Jalan Sultan Azlan Shah (Jalan Ipoh)

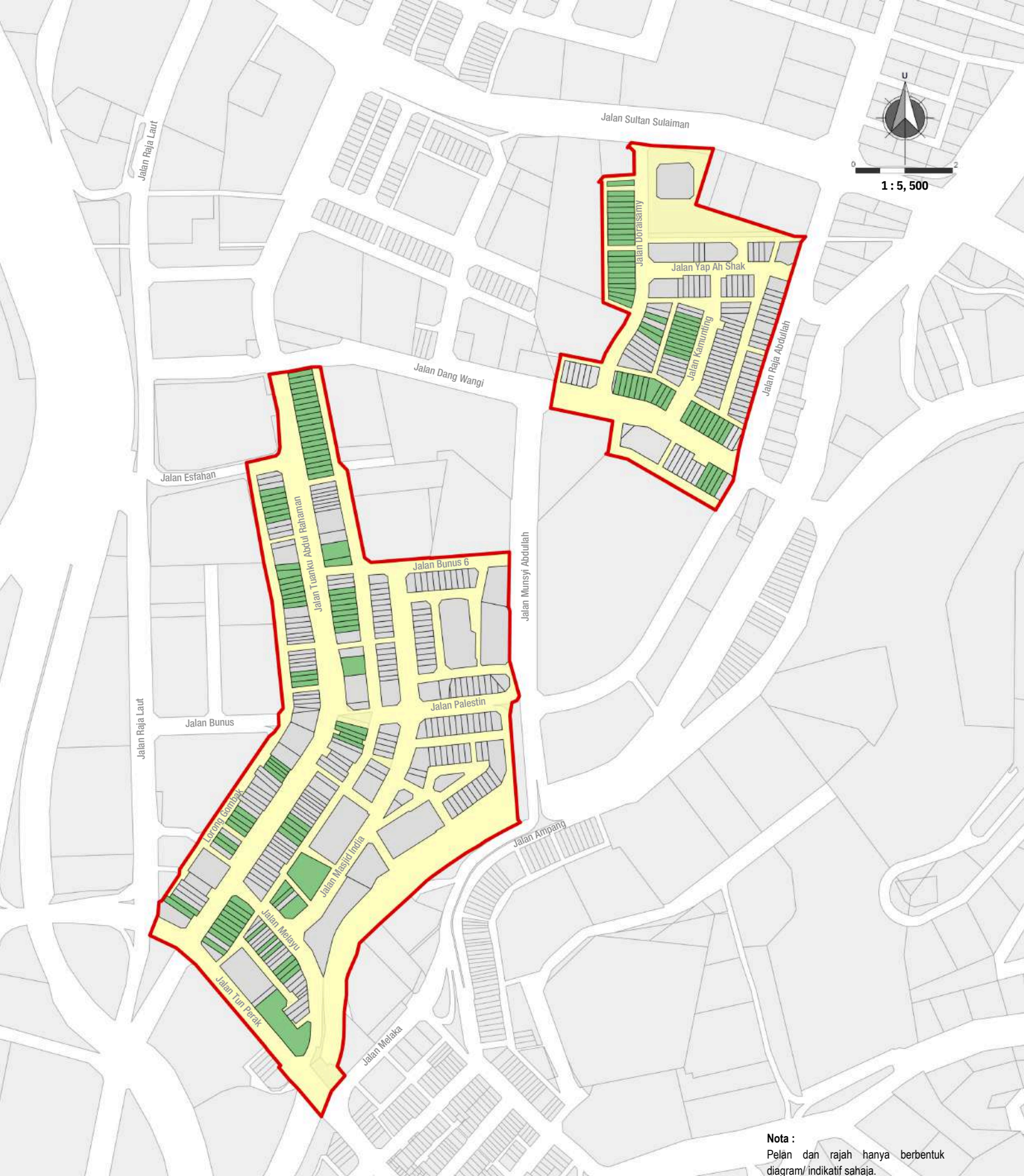
Petunjuk :
Zon Warisan
● Zon Karakter Khas

Bangunan Warisan
● Bangunan Warisan Kategori 1
● Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
● Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain
— Sempadan Zon Warisan
— Laluan Rel

Bangunan	Kategori
1. Sekolah Menengah Kebangsaan Maxwell	Kategori 1 : Warisan
2. Bangunan Pusat Penyelidikan Perubatan	Kategori 1 : Warisan

Nota :
Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.



Nota :
 Pelan dan rajah hanya berbentuk
 diagram/ indikatif sahaja.

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

Petunjuk :

Zon Warisan

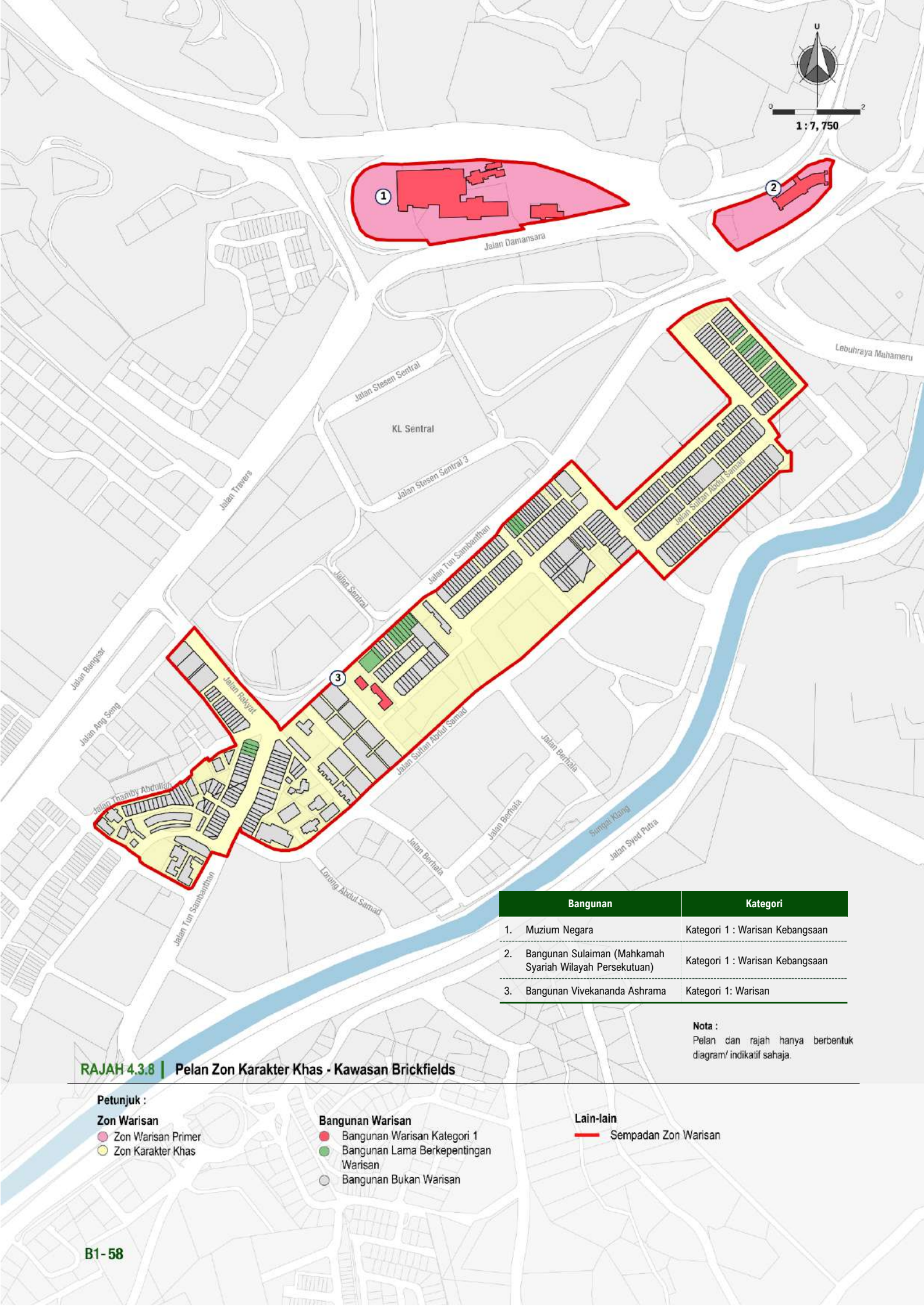
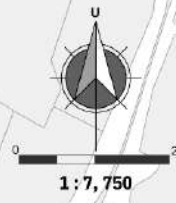
● Zon Karakter Khas

Bangunan Warisan

● Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
 ○ Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan



Bangunan	Kategori
1. Muzium Negara	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
2. Bangunan Sulaiman (Mahkamah Syariah Wilayah Persekutuan)	Kategori 1 : Warisan Kebangsaan
3. Bangunan Vivekananda Ashrama	Kategori 1: Warisan

Nota :
Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.

RAJAH 4.3.8 | Pelan Zon Karakter Khas - Kawasan Brickfields

- Petunjuk :**

Zon Warisan

 - Zon Warisan Primer
 - Zon Karakter Khas
- Bangunan Warisan**

 - Bangunan Warisan Kategori 1
 - Bangunan Lama Berkepentingan Warisan
 - Bangunan Bukan Warisan
- Lain-lain**

 - Sempadan Zon Warisan



RAJAH 4.3.9 | Pelan Zon Karakter Khas - Jalan Pudu

Petunjuk :

Zon Warisan

● Zon Karakter Khas

Bangunan Warisan

● Bangunan Lama Berkepentingan Warisan

○ Bangunan Bukan Warisan

Lain-lain

— Sempadan Zon Warisan

Nota :

Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.

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.

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

- a. Bangunan Warisan Kategori 1;
- b. Bangunan Warisan Kategori 2; dan
- c. Bangunan Lama Berkepentingan Warisan.

INFO RINGKAS

ZAMAN 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 tapak, 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, 2024

Jenis Warisan	Warisan Kebangsaan	Warisan
1. Bangunan	30	43
2. Monumen	2	1
3. Tapak	1	0
Jumlah	33	44
Keseluruhan	77	

Nota:

- 1. Taman Botani Perdana merupakan tapak warisan dan perlu merujuk kepada perkara 3. Tapak Warisan; dan
- 2. Tapak Tiang Bendera Malaya Dinaikkan Buat Pertama Kali dan Padang Kelab Selangor (Dataran Merdeka) dikategorikan sebagai Monumen dan dimasukkan dalam tapak warisan.

Sumber : Jabatan Warisan Negara, 2024

B1-60

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 (KTM), Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Stesen Kereta Api	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. Bangunan Masjid Sultan Abdul Samad, (Bangunan Masjid Jamek), Jalan Tun Perak	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Masjid/ Rumah Ibadat	Warisan Kebangsaan
9. Bangunan Parlimen, Jalan Parlimen	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Parlimen	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 (Mahkamah Agung), Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Pejabat Kerajaan	Warisan Kebangsaan
12. Bangunan Pejabat Ugama Islam W.Persekutuan (Muzium Muzik), Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kosong/ Terbiar	Warisan Kebangsaan
13. Bangunan Residen, 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. Bangunan Stesyen Keretapi, Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Stesen Kereta Api	Warisan Kebangsaan
16. Bangunan Sultan Abdul Samad (Mahkamah Agung), 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, 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. Bangunan 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 Parlimen	Monumen	Pasca Kemerdekaan-Tidak berkenaan	Tugu	Warisan Kebangsaan
25. Muzium Negara, Jalan Damansara	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Vernakular Moden	Muzium	Warisan Kebangsaan
26. Bangunan Lama Pusat Pelancongan Malaysia (MaTiC) dan Dewan Tunku Abdul Rahman, 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: Jabatan Warisan Negara, 2024

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. Bangunan Hotel Majestic (Bekas Balai Seni Lukis), Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Hotel	Warisan Kebangsaan
30. Bangunan Istana Budaya, Jalan Tun Razak	Bangunan	Pasca 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 Dinaikkan Buat Pertama Kali dan Padang Kelab Selangor, Jalan Raja	Monumen	Pasca Kemerdekaan-Tidak berkenaan	Dataran	Warisan Kebangsaan
33. Taman Botani Perdana (Taman Tasik Perdana Kuala Lumpur), Jalan Perdana	Tapak Landskap	Tidak berkenaan	Taman	Warisan Kebangsaan
34. Bangunan Badan Pencegah Rasuah, Jalan Sultan Sulaiman	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Pusat Pengembangan Warisan	Warisan
35. Bangunan Bekas Rumah Loke Chow Kit, Jalan Tangsi	Bangunan	Kolonial-Baroque Eropah	Bangunan Pejabat	Warisan
36. Bangunan Mahkamah Perusahaan, Jalan Belanda	Bangunan	Kolonial-Eklektik Mughal	Kosong/ Terbiar	Warisan
37. Bangunan Muzium Telekom, Jalan Raja Chulan	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal Greek	Muzium/ Galeri	Warisan
38. Bangunan Panggung Drama, Jalan Bandar	Bangunan	Kolonial-English Cottage	Kosong/ Terbiar	Warisan
39. Bangunan Pusat Penyelidikan Perubatan, Jalan Pahang	Bangunan	Kolonial-Art Deco	Institut Penyelidikan	Warisan
40. Istana Tetamu, Taman Tasik Perdana	Bangunan	Kolonial-Neo Klasikal	Kosong/ Terbiar	Warisan
41. Pasar Seni, Jalan Hang Kasturi	Bangunan	Kolonial-Art Deco	Pasar/ Kompleks	Warisan
42. Pustaka Peringatan P.Ramlee, Jalan Dedap	Bangunan	Pasca Kemerdekaan-Moden	Galeri	Warisan
43. Bangunan Kelab DiRaja Selangor (Kelab Selangor), Jalan Raja	Bangunan	Kolonial-Mock Tudor	Bangunan Kelab	Warisan
44. Asrama Anak-anak Polis Lelaki PULAPOL (JKR 2003), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
45. Asrama Anak-anak Polis Wanita PULAPOL (JKR 1744-1755), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
46. Bangunan Cawangan Pancaragam PULAPOL (JKR 1878), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
47. Bangunan Cyberpool PULAPOL (JKR 1876), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
48. Bangunan Kantin PULAPOL (JKR 1879), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
49. Pejabat Kem Komandan, (Balai Pengawal) PULAPOL (JKR 1786), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
50. Pejabat Kewangan PULAPOL (JKR 2004), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
51. Pejabat Komandan PULAPOL (JKR 2019), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan
52. Pejabat Seni Mempertahankan Diri PULAPOL (SMD) (JKR 1874), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial-Tiada maklumat	Institusi	Warisan

Sumber: Jabatan Warisan Negara, 2024

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

Tapak Warisan	Kategori Tapak	Era - Gaya Seni Bina	Kegunaan	Kategori Warisan
53. Sekolah Batu Lama PULAPOL (JKR 2006), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
54. Bangunan Sukan (Gimnasium) PULAPOL (JKR 1877), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
55. Bangunan Tadika Kemas PULAPOL (JKR 1869), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
56. Bangunan Ujian Kecerdasan Fizikal (UKF) PULAPOL (JKR 1875), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
57. Bangunan Wisma Sukan PULAPOL (JKR 2076), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
58. Bengkel Senjata Pusat dan Persenjataan PULAPOL (JKR 2005), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
59. Berek Bujang Lelaki PULAPOL (JKR 341), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
60. Berek Bujang Lelaki PULAPOL (JKR 342), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
61. Berek Bujang Lelaki PULAPOL (JKR 394), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
62. Berek Bujang Wanita PULAPOL (JKR 386), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
63. Dewan Satu PULAPOL (JKR 2006), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
64. Gurdwara Sahib PULAPOL (JKR 2078), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
65. Kediaman Ajutan PULAPOL (JKR 1331), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
66. Kediaman Komandan (PULAPOL) (JKR 817), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
67. Kediaman Timbalan Komandan PULAPOL (Latihan) (JKR 1332), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
68. Kediaman Timbalan Komandan (Pentadbiran dan Garaj) PULAPOL (JKR 1333), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
69. Rumah Kelamin Kelas F PULAPOL (JKR 1541-1544), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
70. Surau PULAPOL (JKR 2085), Jalan Semarak	Bangunan	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
71. Tugu Polis Diraja Malaysia PULAPOL, Jalan Semarak	Monumen	Kolonial- Tiada maklumat	Institusi	Warisan
72. Rumah Persekutuan, Jalan Sultan Hishamuddin	Bangunan	Kolonial- Gaya Utiliteral	Pejabat Kerajaan	Warisan
73. Stadium Negara, Jalan Stadium	Bangunan	Pasca Kemerdekaan- Moden	Stadium	Warisan
74. Bangunan Vivekananda Ashrama, Jalan Tun Sambanthan	Bangunan	Kolonial- Indian Renaissance	Sekolah	Warisan
75. Tokong Sin Sze Si Ya, Jalan Tun H S Lee	Bangunan	Kolonial- Tradisional Cina	Tokong/ Rumah Ibadat	Warisan
76. Sekolah Menengah Kebangsaan Maxwell, Jalan Tun Ismail	Bangunan	Kolonial- Moorish dan Gothic	Sekolah	Warisan
77. Bangunan Chan She Shu Yuen	Bangunan	Cina Klasik	Bangunan Persatuan	Warisan

Sumber: Jabatan Warisan Negara, 2024



Lokasi: Jalan Stonor, Kuala Lumpur
 Sumber: <https://www.facebook.com/heritagemalaysia>
 Banglo kolonial yang dibaik-pulih dan diubahsuaikan sebagai Pusat Warisan dengan pusat pameran, seminar, sumber pakar dan kemudahan mesyuarat.

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 PTKL2040. Bangunan atau Tapak Warisan dalam Proses Pewartaan merupakan senarai bangunan atau tapak yang disenaraikan adalah yang terkini sehingga tahun 2024. Walau bagaimanapun, pewartaan bagi bangunan atau tapak yang tersenarai dalam proses pewartaan ini adalah tertakluk kepada pihak Jabatan Warisan Negara (JWN) dan pemilik bangunan atau tapak berkaitan.

Pengubahsuaian dan penambahan kepada bangunan dalam Bangunan Warisan Kategori 2 akan dirujuk kepada JWN dan Panel Penilaian Reka Bentuk DBKL. Lima (5) bangunan yang disenaraikan sebagai Bangunan Warisan Kategori 2 adalah seperti Jadual 4.3.5.

Jadual 4.3.5:
 Bangunan dan Tapak Warisan Kategori 2 di Kuala Lumpur, 2024

Tapak Warisan	Kategori Tapak	Era - Gaya Seni Bina	Kegunaan	Status
1. Bangunan Arkib Negara Malaysia, Jalan Tuanku Abdul Halim	Bangunan	Pasca Kemerdekaan- Tiada maklumat	Institusi	Proses Pewartaan
2. Taman Botani Rimba Ilmu Universiti Malaya	Tapak	-	Taman	Proses Pewartaan
3. Galeri Pembentungan IWK, Loji Rawatan Kumbahan Pantai 1, Jalan Pantai Dalam	Bangunan	Pra Kemerdekaan- Tiada Maklumat	Galeri	Proses Pewartaan
4. Bangunan No. 2, Jalan Stonor (Badan Warisan Malaysia)	Bangunan	Kolonial- Kolonial British	Bangunan Persatuan	Proses Pewartaan
5. Kuil Sri Maha Mariamman, Jalan Tun H S Lee	Bangunan	Kolonial-Dravidian	Kuil/ Rumah Ibadat	Proses Pewartaan

Sumber: Jabatan Warisan Negara, 2024



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 keluasan 91.6 hektar yang dahulunya dikenali sebagai Taman Tasik Perdana Kuala Lumpur dibangunkan pada tahun 1888 dan diwartakan sebagai Warisan Kebangsaan pada tahun 2018.



c. Bangunan Lama Berkepentingan Warisan

Bangunan lama 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:

- Kekal dan tidak boleh diperbaharui;
- Bernilai tinggi; dan
- Amat sensitif.

Apabila tapak warisan dan persekitarannya diancam oleh kesan pembangunan, keutamaan hendaklah memihak kepada pengekalan bentuk fizikal tapak tersebut. Empat (4) tapak warisan disenarai dan dikenal pasti di Kuala Lumpur seperti di Jadual 4.3.6.

Jadual 4.3.6:

Tapak Warisan di Kuala Lumpur, 2024

Tapak Warisan	Kategori
1. Taman Botani Perdana (Taman Tasik Perdana)	Warisan Kebangsaan
2. Padang Kelab Selangor (Dataran Merdeka)/ Tapak Tiang Bendera Malaya Dinaikkan Buat Pertama Kali	Warisan Kebangsaan
3. Taman Botani Rimba Ilmu, Universiti Malaya	Proses Pewartaan oleh JWN
4. Stadium Nasional Bukit Jalil	Tapak Bersejarah

Sumber: Olahan dari Jabatan Warisan Negara dan DBKL, 2024



Nota :
Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif sahaja.

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 penampian, 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 Penampian	Mematuhi syarat penyediaan zon penampian dalam lingkungan 200 meter dari Bangunan Warisan Kategori 1.		✓	✓		✓	✓		✓	✓
	Mematuhi syarat keperluan zon penampian. Syarat khusus akan diputuskan oleh Pesuruhjaya Warisan bergantung kepada penilaian fizikal tapak dan pembangunan sedia ada yang bersempadan.	✓			✓			✓		
Kawalan Intensiti (Bilangan Tingkat Bangunan) (Rujuk Bab 3-3: Kawalan Ketinggian Teres Perdagangan)	Pengekalan skala bangunan, ketinggian dan bentuk bangunan berdasarkan ciri-ciri asal.	✓			✓			✓		
	Had ketinggian sepuluh (10) tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak <i>infill</i> dan pembangunan semula bagi Zon Karakter Khas di Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Masjid India, Lorong Haji Taib, Jalan Chow Kit dan Lorong Bunus. Fakad asal rumah kedai yang diubahsuai hendaklah dikekalkan dan tertakluk kepada syarat khusus yang dibenarkan.								✓	
	Had ketinggian tujuh (7) tingkat bagi bangunan rumah kedai, tapak <i>infill</i> 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.					✓				
	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.								✓	
	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).								✓	✓
	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.					✓				
	Mengekalkan had ketinggian tiga (3) tingkat terhad kepada kawasan bangunan Old Gian Singh di Jalan Tun Perak (dari Persimpangan Lebu Ampang hingga ke Stesen LRT Masjid Jamek).					✓			✓	✓
	Penetapan intensiti bagi pembangunan baharu lot sesebuah hendaklah mengikut nisbah plot yang dibenarkan.			✓			✓			✓

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 menjejaskan 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

- Bangunan Kategori 2
- Pembangunan Tapak *Infill* (teres perdagangan)
- Pembangunan Semula


KATEGORI 3

- Pembangunan Baharu Lot Sesebuah
- Bangunan Lama Berkepentingan Warisan

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 dipelihara 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 elemen seni bagi pembangunan Kuala Lumpur sebagai bandar seni dan budaya.



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.

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.

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

01

Penjanaaan Semula dan Pembangunan Infill dalam Zon Warisan

02

Orientasi Bangunan Menghadap Jalan Tempatan Kawasan Warisan

03

Penyesuaian Penggunaan Adaptif Bangunan (*Adaptive Reuse*)

04

Elemen Reka Bentuk Bangunan

a

Kawalan Fakad Bangunan

b

Kawalan *Envelope*

c

Skala Bangunan

d

Atap atau Bumbung

e

Skema Wama Bangunan Warisan

f

Kemasan Lantai

g

Laluan Kaki Lima dan *Verandah Way*

05

Papan Tanda atau Papan Iklan

06

Elemen Pencahayaan Bangunan Warisan

07

Kabel Elektrik dan Perpaipan atau Utiliti

08

Keperluan Mesra Usia dan Upaya

09

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 <i>setting</i> 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 <i>measured drawing</i> 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 lalu-lalang 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>) Merupakan proses penggunaan semula bangunan sedia ada untuk fungsi baharu selain dari tujuan kegunaan asal. Ia merupakan strategi bagi meningkatkan hayat bangunan warisan dari kerosakan dengan fungsi baharu yang lebih berdaya saing.	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 CULB2025 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.	Reka bentuk bangunan baharu hendaklah memberi penekanan kepada aspek visual dan fungsinya kepada Zon Warisan dan bangunan sekitar. Reka bentuk bangunan di persimpangan atau bangunan penting perlu mempunyai karakter dan identiti yang kuat melalui penekanan kepada <i>corner treatment</i>. Reka bentuk bangunan baharu mestilah harmoni dengan pembangunan bersebelahan, ciri-ciri fizikal dan sosiobudaya setempat. Perancangan susun atur, reka bentuk bangunan dan persekitaran dalam Zon Warisan hendaklah mewujudkan interaksi sosial yang harmoni dan mempunyai imej tempatan. 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.
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>.	Memelihara dan memulihara elemen hiasan pada fakad asal bangunan lama dalam Zon Warisan. Penggunaan bahan dan kaedah bersesuaian bagi proses pemulihan atau penambahbaikan fakad bangunan warisan adalah sangat digalakkan. Pemasangan <i>roller shutter</i> pada fakad bangunan warisan adalah tidak digalakkan. Pemasangan paip dan saluran penghawa dingin di bahagian depan fakad bangunan warisan perlu dielakkan manakala pemasangan pada bahagian belakang bangunan perlu ditutup dengan kemas.
b. Kawalan Envelope Kawalan <i>envelope</i> tiga (3) dimensi melibatkan kawalan ketinggian, garis binaan, anjakan bangunan, garisan cucur atap (<i>parapet lines</i>), garisan pandangan dan bumbung utama.	Kawalan <i>envelope</i> hendaklah terpakai di kawasan rumah kedai lama yang berkepentingan warisan. Kawalan <i>envelope</i> dalam Zon Warisan perlu mematuhi kawalan ketinggian yang dibenarkan meliputi bilangan tingkat dan aras lantai. Penyelarasan dengan Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur (UDGKL).
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.	<i>Block massing</i> bangunan perlu diagih secara harmoni supaya tidak membentuk bongkah besar yang akan mengubah fabrik bandar dalam Zon Warisan. Skala bangunan baharu hendaklah mengambil kira pembangunan sedia ada bagi mewujudkan pemandangan harmoni dengan kawasan sekeliling dalam Zon Warisan.
d. Laluan Kaki Lima (<i>Five-foot Walkways</i>) 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.	Reka bentuk, kelebaran dan aras kaki lima hendaklah berterusan (<i>seamless</i>), seragam serta bebas halangan bagi keselesaan pejalan kaki. Mengekalkan keaslian atau memulihkan reka bentuk dan ciri hiasan (<i>decorative features</i>) pada ruang kaki lima dengan bahan binaan yang sama atau sesuai. Laluan kaki lima bangunan rumah kedai lama perlu dikekalkan dan diintegrasikan dengan pembangunan baharu yang bersebelahan. Mematuhi Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (<i>Universal Design</i>).

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 <i>pitch roof</i> 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 berkelip (<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 kemas <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 Mesra Usia dan Upaya Reka bentuk bangunan perlu mengambil kira keperluan dan keselesaan pelbagai usia dan mesra upaya.	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 Penyediaan langkah-langkah pengawasan dan perlindungan keselamatan di kawasan terbuka harus ditempatkan di lokasi yang tidak mengganggu pandangan dan berupaya mengatasi masalah vandalisme pada bangunan warisan.	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 Integrasi antara bangunan warisan dan bangunan baharu akan membawa kepada kepelbagaian senibina. Gabungan yang harmoni dapat meningkatkan lagi daya tarikan Kuala Lumpur.	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 Gerbang masuk berfungsi sebagai pintu masuk atau jalan masuk. Aspek pengindahan dan karakter gerbang masuk ke kawasan warisan perlu ditonjolkan.	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 Elemen landskap harus menjadi aspek utama dan ditanam secara teratur bagi mewujudkan garis penglihatan visual yang konsisten dalam kawasan Zon Warisan.	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 (<i>Street Furniture</i>) 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 dieksploitasi dan aktiviti yang digalakkan bagi memastikan ia mempunyai kelebihan tersendiri berbanding tempat lain.	Aktiviti yang digalakkan mestilah tidak menjejaskan pengekalan karakter dan identiti Zon Warisan. Aktiviti yang mencerminkan identiti warisan seperti kemahiran tradisi, makanan tempatan, jualan barangan kraf, kebudayaan dan kesenian adalah digalakkan. Semua aktiviti mestilah mematuhi CULB2025 yang dibenarkan.
a. Kawasan Aktiviti <i>Al-Fresco</i> 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> .



Lokasi: Pertembungan Sungai Gombak – Sungai Klang



Lokasi: Pertembungan Sungai Gombak – Sungai Klang


 Lokasi: Masjid Jamek Sultan Abdul Samad
 Aktiviti berbentuk kebudayaan dan kesenian serta perniagaan berkonsepkan bazar terbuka adalah digalakkan dalam Zon Warisan Kuala Lumpur dengan pematuan kepada garis panduan yang ditetapkan.





Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara merujuk kepada mekanisme 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 Kawalan Ketinggian Sekitar Istana Negara

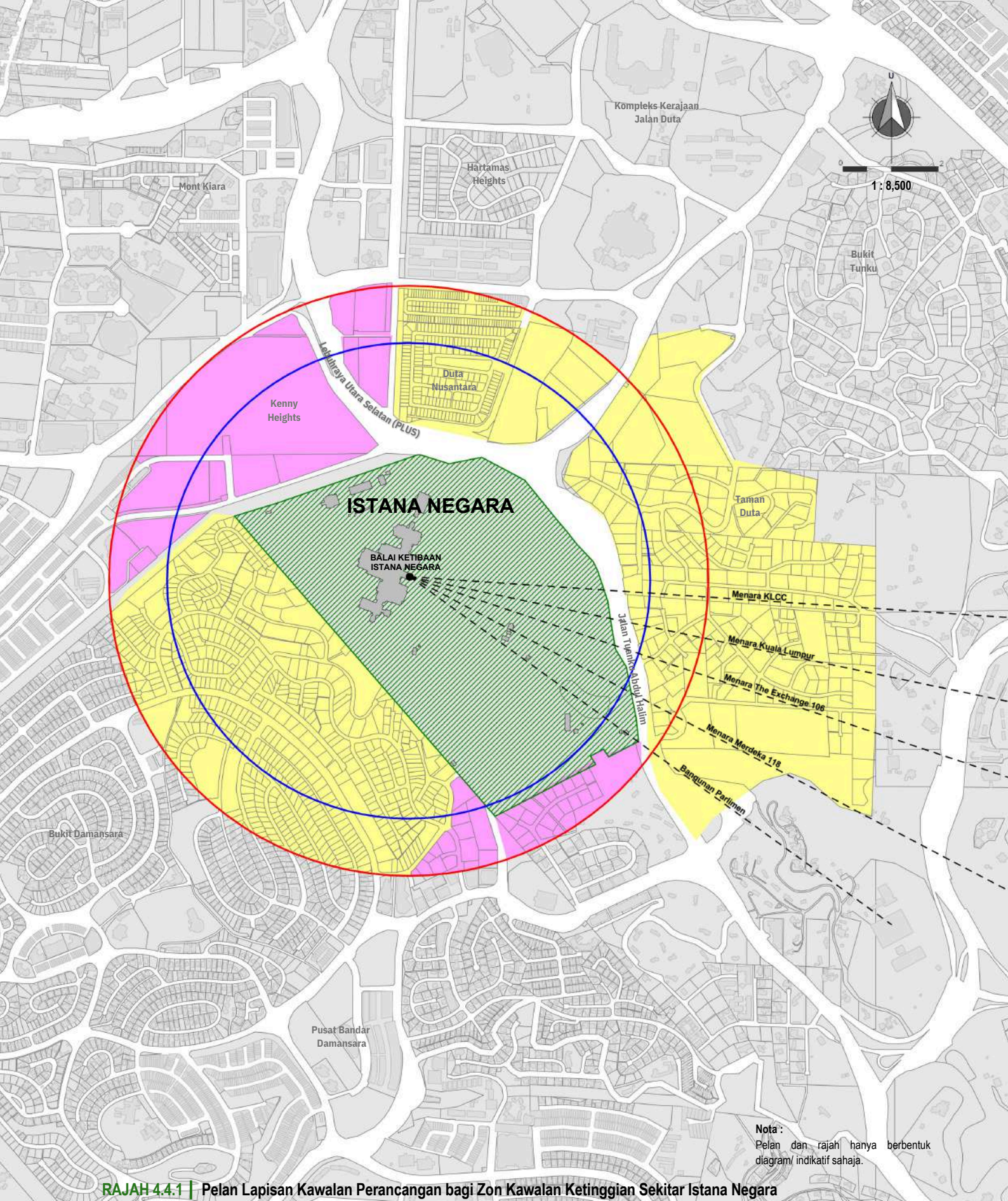
Objektif lapisan kawalan perancangan ketinggian ini adalah bagi mempertingkatkan keunggulan dan memartabatkan Istana Negara sebagai simbol pemerintahan negara. Selain itu, ia juga bertujuan memastikan ketenangan dan privasi istana terkawal daripada pembangunan berintensiti tinggi di kawasan sekitarnya.

4-4.2 Aspek Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan 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 Berkembar Petronas/ Menara KLCC;
2. Menara Kuala Lumpur;
3. Menara The Exchange 106;
4. Menara Merdeka 118; dan
5. Bangunan Parlimen.

Namun begitu, kawalan ketinggian ini tertakluk kepada ketetapan pihak kerajaan dari semasa ke semasa.



RAJAH 4.4.1 | Pelan Lapisan Kawalan Perancangan bagi Zon Kawalan 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 400 kaki AMSL (Radius 1) & 500 kaki AMSL (Radius 2)

● Sempadan Istana Negara

— Radius 1 (800 meter dari Bangunan Istana) $\leq$ 400 AMSL

— Radius 2 (1 kilometer dari Bangunan Istana) $\leq$ 500 AMSL

Lain-lain

— Jalan Raya

Berikut merupakan butiran perincian zon kawalan ketinggian sekitar Istana Negara:

KAWASAN

01

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

- Pengekalan pembangunan sedia ada iaitu ketinggian tidak melebihi 400 kaki AMSL 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 AMSL.
- Kawasan ini dikawal sepenuhnya dengan tidak membenarkan kelulusan melebihi ketinggian 400 kaki AMSL.

KAWASAN

02

Jarak 1 kilometer daripada bangunan Istana Negara. Ketinggian bangunan tidak melebihi 500 kaki AMSL.

Pembangunan yang akan dibangunkan di kawasan Jalan Lembah Ledang, Jalan Semantan 1, Jalan Semantan 2 dan Jalan Bukit Ledang hendaklah tidak melebihi 500 kaki AMSL dan tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat teknikal perancangan, aspek keselamatan dan diperakui oleh agensi yang terlibat serta reka bentuk pembangunan tidak menjejaskan keunggulan Istana Negara.

- Kawasan ini terdiri daripada pembangunan sedia ada dan komited yang melebihi 400 kaki AMSL.

KAWASAN

03

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.

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.

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

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

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 ikonik sedia ada sebagai lambang ikonik Kuala Lumpur kekal terpelihara.

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

Mercu tanda ikonik yang telah dikenal pasti adalah Menara Kuala Lumpur, Menara Berkembar Petronas dan Menara Merdeka 118. 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 Ikonik

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; dan
- Dari Taman Tasik Ampang Hilir



4-5.3 Penentuan Mercu Tanda Ikonik

Kuala Lumpur mempunyai bilangan bangunan atau monumen dengan reka bentuk dan ciri tersendiri yang menjadi imej atau identiti penting kepada bandar raya ini dan Malaysia. Penentuan mercu tanda ikonik di Kuala Lumpur adalah berdasarkan kepada kriteria yang telah dikenal pasti merangkumi aspek fizikal, kualiti visual dan nilai ekonomi.

1. Definisi Mercu Tanda Ikonik

Mercu Tanda Ikonik bermaksud sesuatu bangunan atau monumen yang boleh dikenali dengan mudah dengan ciri yang ketara atau penting dari segi reka bentuk, kualiti visual beserta mempunyai perbezaan kontras dengan bangunan atau elemen persekitarannya.

2. Kriteria Mercu Tanda Ikonik

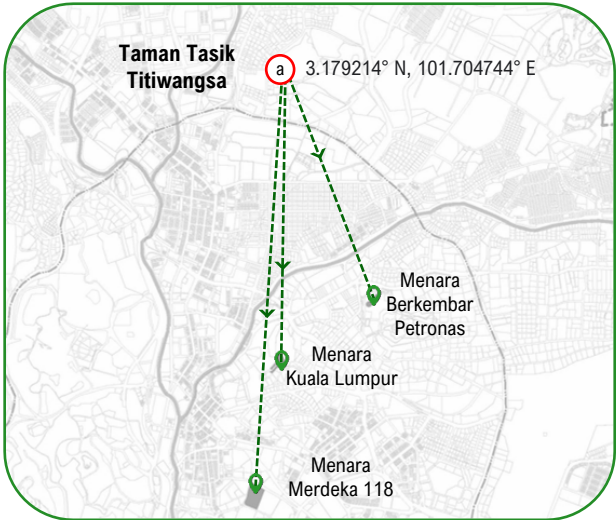
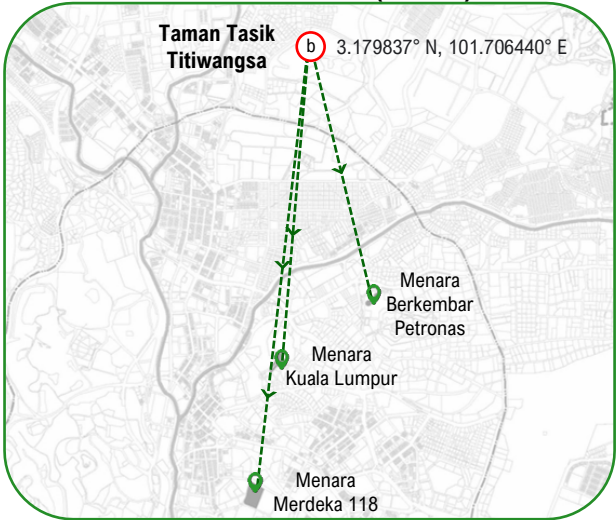
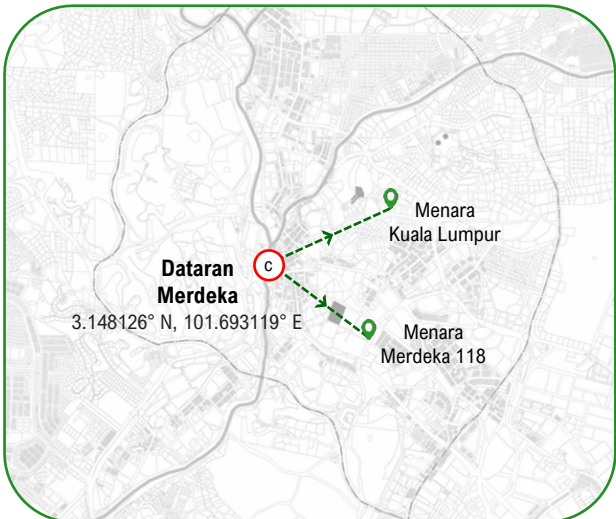
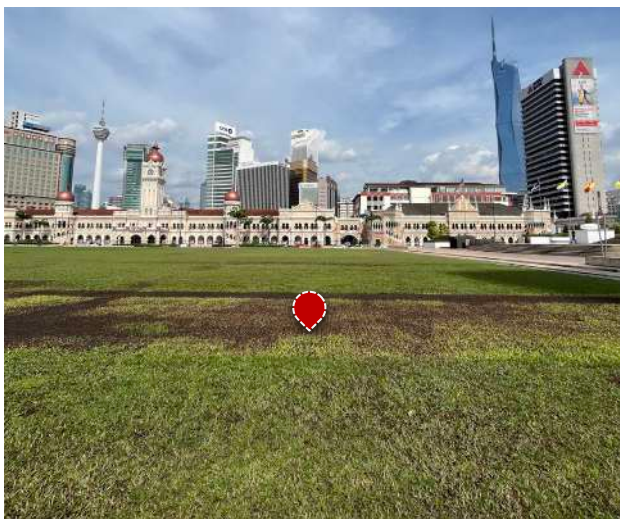
Penetapan mercu tanda ikonik di Kuala Lumpur adalah berdasarkan sembilan (9) kriteria seperti di Rajah 4.5.1.

Rajah 4.5.1: Kriteria Mercu Tanda Ikonik

1 Kedudukan di Peringkat Global dan Nasional Penetapan mercu tanda ikonik berdasarkan kepada kedudukan di peringkat global dan nasional pada kedudukan pertama dalam setiap kategori.	2 Orientasi dan Navigasi (<i>Orientation and Navigation</i>) Garis pandangan yang jelas ke mercu tanda membantu orang ramai mengorientasikan diri mereka dan mengemudi bandar.	3 Reka Bentuk Bandar dan Kebolehbacaan (<i>Urban Design and Legibility</i>) Garis penglihatan yang jelas meningkatkan keterbacaan bandar, menjadikannya lebih koheren dan mudah difahami secara ruang. Ia turut membantu menentukan ruang dan mewujudkan hubungan visual antara bahagian bandar yang berlainan.
4 Signifikasi Sejarah, Budaya atau Simbolik Pembinaan Mempunyai signifikasi sejarah, budaya atau simbolik pembinaannya sama ada dalam bentuk bangunan, monumen atau ciri geografi.	5 Identiti Bandar dan Estetika (<i>City Identity and Aesthetic</i>) Memelihara dan merangka pandangan ini meningkatkan pengalaman estetik landskap bandar dan mengukuhkan hubungan antara orang ramai dan persekitaran bandar.	6 Nilai Hartanah dan Kawalan Pembangunan (<i>Property Value and Development Control</i>) Melindungi koridor pemandangan ke arah tanda tempat yang penting juga boleh mempengaruhi nilai hartanah, kerana tapak dengan pemandangan ikonik mungkin menjadi lebih diingini. Peraturan perancangan sering melindungi pandangan sedemikian untuk mengelakkan halangan visual daripada perkembangan baharu.
7 Reka Bentuk Dengan Identiti Tersendiri Pembinaan yang menonjolkan reka bentuk dengan identiti tersendiri atau simbolik kepada peristiwa bersejarah.	8 Nilai Setempat (<i>Sense of Place</i>) Merupakan pemandangan ke arah mercu tanda yang mewujudkan "rasa tempat" dan menyumbang kepada kepentingan budaya atau sejarah sesuatu kawasan. Pandangan ini boleh mencipta pengalaman yang tidak dapat dilupakan untuk penduduk dan pelawat.	9 Kebanggaan Sivik dan Pelancongan (<i>Civic Pride and Tourism</i>) Mercu tanda dengan pemandangan yang menonjol sering dikaitkan dengan kebanggaan sivik dan pelancongan. Bandar yang memelihara dan meningkatkan pemandangan ini dengan teliti boleh meningkatkan daya tarikan pelancong, terutamanya untuk destinasi yang bergantung pada sambungan visual antara ruang awam dan monumen utama.

Jadual 4.5.2:

Garis Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka

Garisan Visual	Lokasi Titik Pandangan
a. TAMAN TASIK TITIWANGSA (TITIK 1)  The map shows Taman Tasik Titiwangsa at the top left. Point 'a' is marked with a red circle at coordinates 3.179214° N, 101.704744° E. Dashed green lines with arrows point from point 'a' to three iconic towers: Menara Berkembar Petronas, Menara Kuala Lumpur, and Menara Merdeka 118.	 A photograph of a viewing point at Taman Tasik Titiwangsa. In the foreground, there is a modern structure with a glass wall and a red heart icon on the ground. In the background, the Kuala Lumpur skyline is visible across the lake, including the Petronas Twin Towers.
b. TAMAN TASIK TITIWANGSA (TITIK 2)  The map shows Taman Tasik Titiwangsa at the top left. Point 'b' is marked with a red circle at coordinates 3.179837° N, 101.706440° E. Dashed green lines with arrows point from point 'b' to three iconic towers: Menara Berkembar Petronas, Menara Kuala Lumpur, and Menara Merdeka 118.	 A photograph of a viewing point at Taman Tasik Titiwangsa. In the foreground, there is a large, circular, grey stone structure on a grassy area with a red heart icon on the ground. In the background, the Kuala Lumpur skyline is visible across the lake.
c. DATARAN MERDEKA  The map shows Dataran Merdeka at the bottom left. Point 'c' is marked with a red circle at coordinates 3.148126° N, 101.693119° E. Dashed green lines with arrows point from point 'c' to two iconic towers: Menara Kuala Lumpur and Menara Merdeka 118.	 A photograph of a viewing point at Dataran Merdeka. In the foreground, there is a large, open grassy area with a red heart icon on the ground. In the background, the Kuala Lumpur skyline is visible, including the Petronas Twin Towers and the Kuala Lumpur Tower.

Jadual 4.5.3:

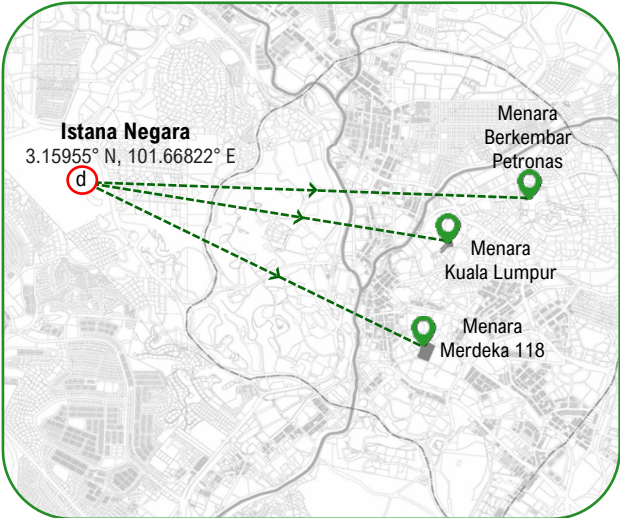
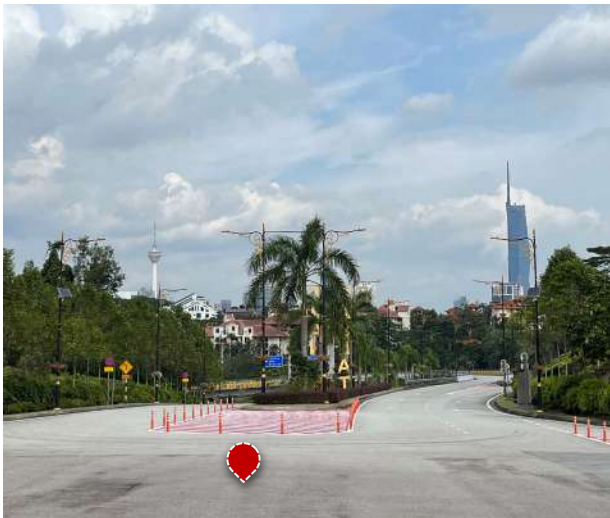
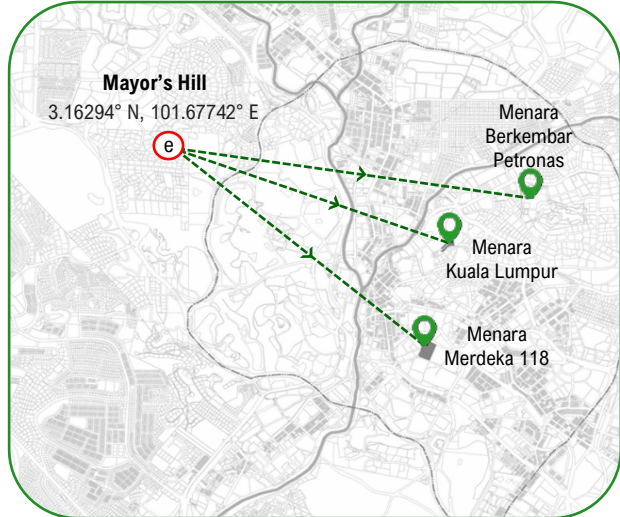
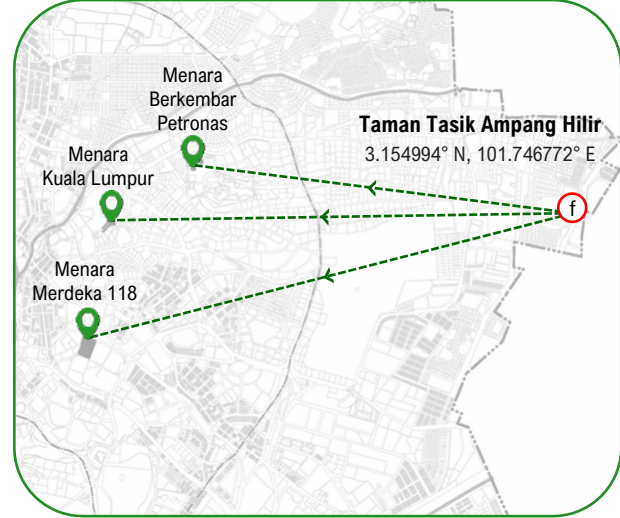
Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Taman Tasik Titiwangsa dan Dataran Merdeka

Pandangan Ke Arah Mercu Tanda



Jadual 4.5.4:

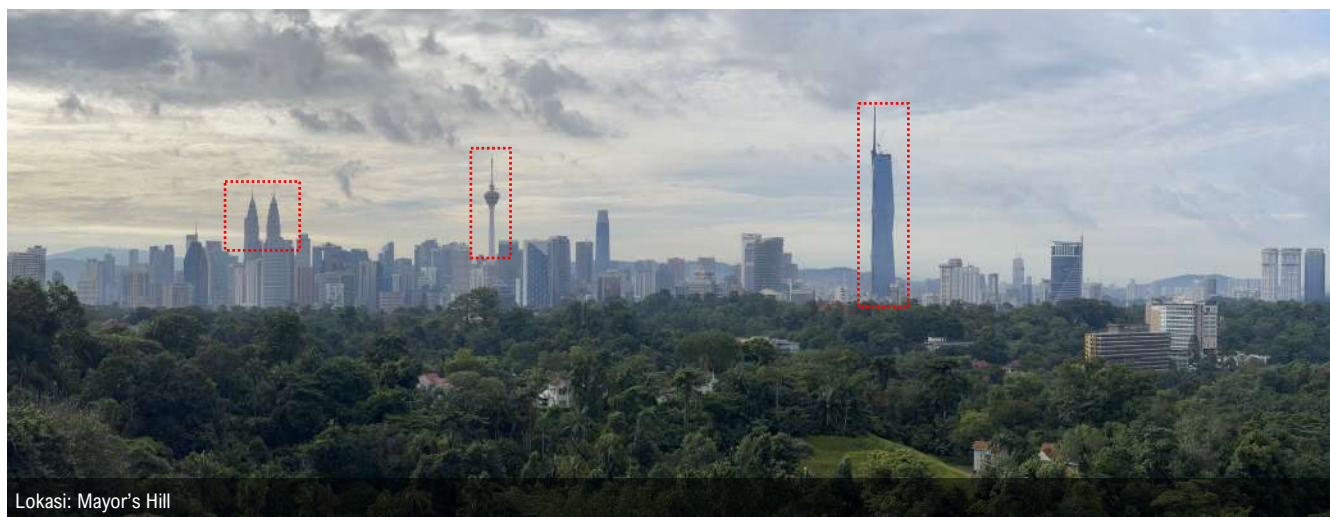
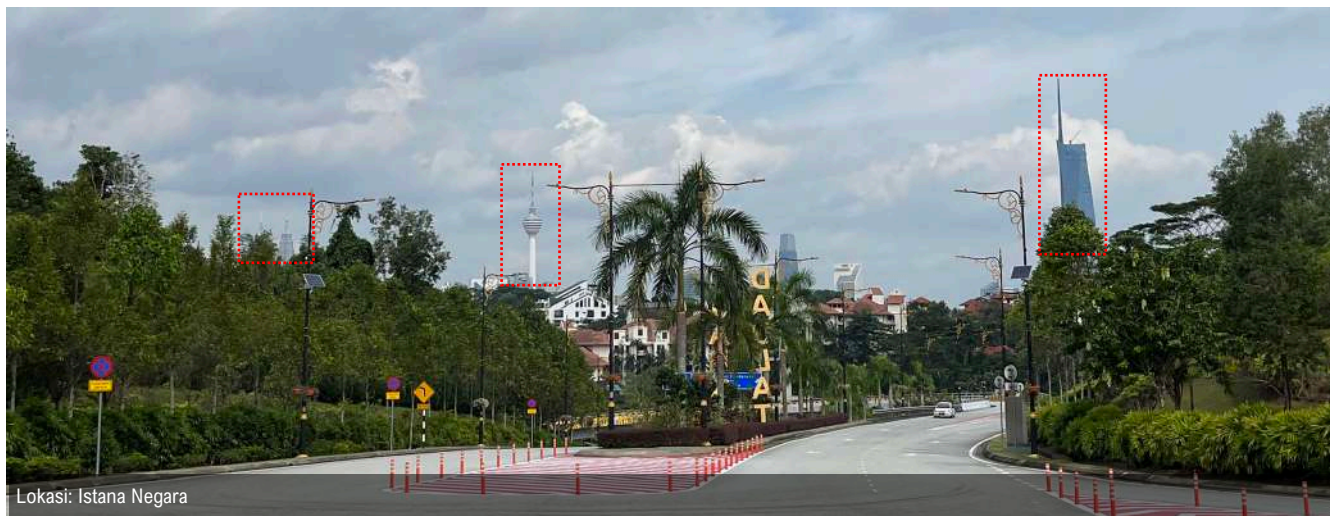
Garis Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik dari Titik Pandangan Istana Negara, Mayor's Hill dan Taman Tasik Ampang Hilir

Garis Visual	Lokasi Titik Pandangan
d. ISTANA NEGARA 	
e. MAYOR'S HILL 	
f. TAMAN TASIK AMPANG HILIR 	

Jadual 4.5.5:

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

Pandangan Ke Arah Mercu Tanda



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

Mekanisme 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 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.

4-5.5 Panduan Kawalan Perancangan bagi Garisan Visual ke Arah Mercu Tanda Ikonik

PTKL2040 menggariskan keperluan pembinaan struktur bukan bangunan seperti infrastruktur dan perabot jalan di aras tanah yang tidak menghalang pemandangan ke arah mercu tanda ikonik 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 atau 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 atau orientasi bangunan.

INFO RINGKAS

KETINGGIAN MERCU TANDA IKONIK KUALA LUMPUR

Menara Kuala Lumpur

Tahun Siap Dibina

1995

Ketinggian

421.0METER

Menara Berkembar Petronas/ Menara KLCC

Tahun Siap Dibina

1996

Ketinggian

451.9METER

Menara Merdeka 118

Tahun Siap Dibina

2022

Ketinggian

678.9METER



Lokasi: Kuala Lumpur

Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/SyafiqAdnan>

Pemandangan sekitar mercu tanda ikonik Menara Kuala Lumpur.

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 keluasan 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. Memperkenalkan satu (1) inisiatif 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 menyelenggara 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 Lapisan 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)

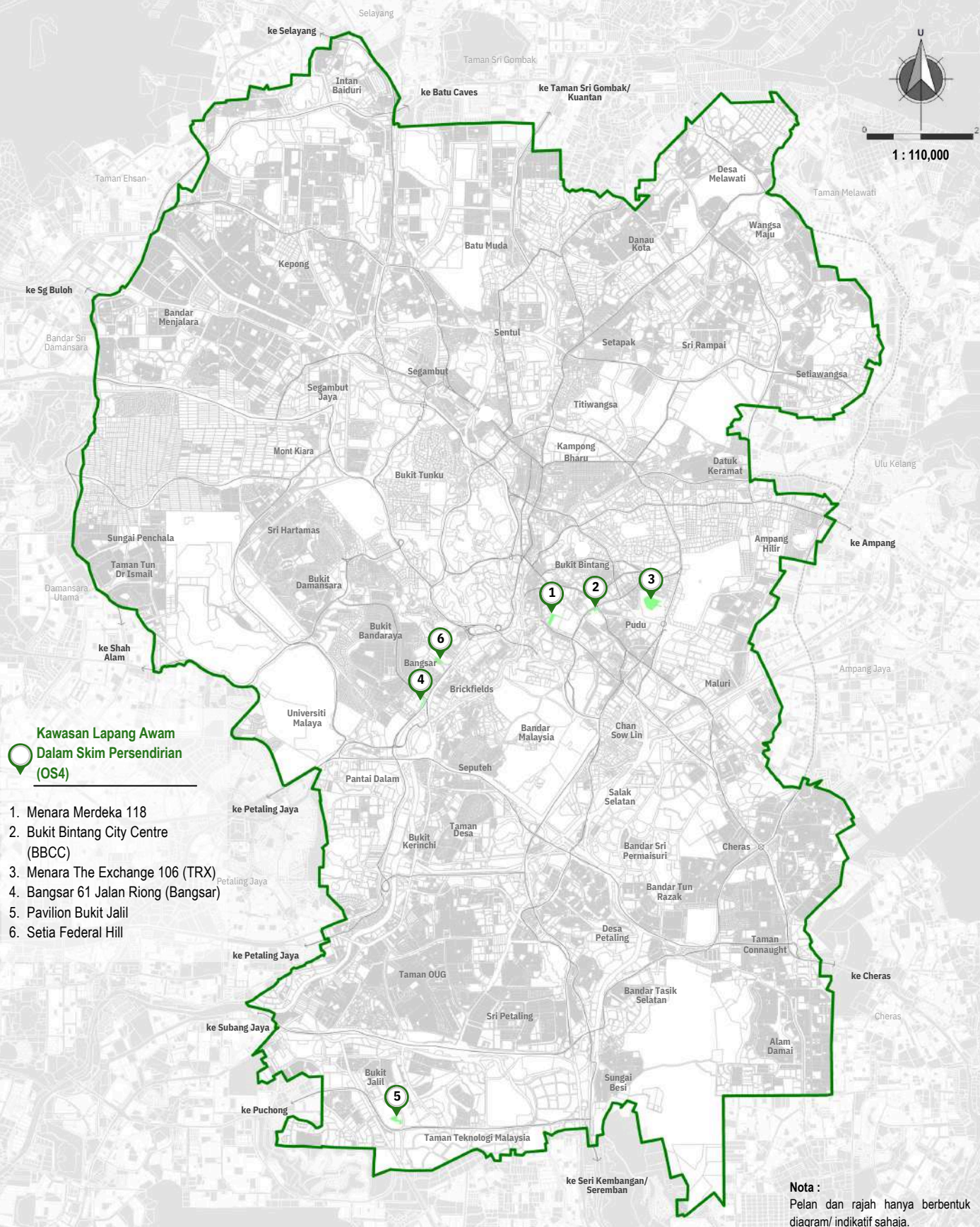
Lokasi OS4 merujuk kepada skim pembangunan yang telah diberikan kelulusan kebenaran perancangan semasa tempoh penyediaan PTKL2040. Namun, pertimbangan kepada penyediaan OS4 adalah tertakluk kepada penyediaan dan garis panduan akan datang. Umumnya ia ditetapkan di kawasan pembangunan berintensiti tinggi seperti di kawasan Pusat Bandar Raya, pembangunan baharu, pembangunan semula dan penajaan semula.

Terdapat enam (6) 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 dan Seksyen 67, 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); dan
6. Cadangan Pembangunan Bercampur di Atas PT26 dan PT31, Jalan Bangsar, Mukim Bandar Kuala Lumpur (Setia Federal Hill).

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.



RAJAH 4.6.1 | Plan Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)

Petunjuk :

Cadangan

- Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian (OS4)

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

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 Lapisan Kawalan Perancangan bagi Rumah Mampu Milik (RMM)

Lapisan kawalan perancangan RMM ditetapkan ke atas tapak-tapak yang tidak dizonkan sebagai Zon Guna Tanah Kediaman 4 (R4). Ia memfokus kepada penandaan zon-zon guna tanah kediaman, perdagangan dan pembangunan bercampur yang telah ditetapkan sepanjang tempoh penyediaan

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.

Namun, cadangan pindaan tapak yang telah dizonkan sebagai R4, boleh dipertimbangkan untuk tidak menyediakan komponen Rumah Mampu Milik (RMM). Penetapan intensiti perlu diselaraskan (diturunkan) dengan intensiti lot-lot bersempadan serta boleh dipertimbangkan dengan pemberian Insentif Rumah Mampu Milik (RMM) sekiranya berkaitan. Penetapan ini tidak perlu melalui proses perubahan pelan tempatan.

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. Penyediaan atau pembangunan komponen RMM digalakkan di kawasan TPZ atau TIZ yang bersesuaian.

4-7.4 Panduan Lapisan 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 fasad;
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 masyarakat yang komprehensif kepada komuniti setempat.



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

Sehingga tahun 2024, Menara Merdeka 118 merupakan bangunan tertinggi di Malaysia dengan ketinggian 678.9 meter.

B1



5.0

INSENTIF NISBAH PLOT



5.0

INSENTIF NISBAH PLOT

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 masyarakat, 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 masyarakat, 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. Selain itu, insentif nisbah plot memberi manfaat dalam aspek seperti 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: Bangsar South
Sumber: <https://theedgemalaysia.com/>
Pembangunan semula kawasan KL Gateway.

PTKL2040 menetapkan pemberian nisbah plot tambahan kepada nisbah plot asas sepertimana 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 kemampunan bandar;
2. Tambahan nisbah plot yang diluluskan hendaklah bersesuaian dengan peratusan nisbah plot asas yang ditetapkan dalam 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 tertakluk kepada garis panduan yang berkaitan bagi pembangunan semula di Kuala Lumpur kecuali pembangunan yang dizonkan sebagai kediaman berintensiti sederhana;
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 masyarakat, infrastruktur dan *compatibility* dengan kawasan sekitar) dan menerima pakai garis panduan serta piawai perancangan semasa oleh DBKL terutama bagi perumahan mampu milik;
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. Penetapan semua insentif adalah tidak terpakai bagi intensiti berdasarkan kawalan ketinggian; dan
8. 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 PTKL2040. Sekiranya nisbah plot asas bersama insentif melebihi nisbah plot yang diluluskan, plot tersebut boleh dipertimbangkan dengan nisbah plot maksimum yang ditetapkan.

Namun, pemberian insentif nisbah plot kepada tapak kawasan lapang dan kemudahan masyarakat yang asal atau pernah diwartakan atau dirizabkan namun dizonkan bagi tujuan pembangunan dalam PTKL2040, adalah tidak layak untuk menerima pemberian insentif yang ditetapkan kecuali insentif perumahan mampu milik dan insentif TPZ.

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 pemakaiannya dalam konteks pelaksanaan PTKL2040 tertakluk kepada penerimaan pemakaiannya di peringkat DBKL.



Lokasi: Bukit Bintang City Centre
 Sumber: <https://andrewyit.com/filter/Lalapot/Bukit-Bintang-City-Centre-Masterplan>
 Pembangunan semula kawasan Bukit Bintang City Centre di atas bekas tapak Penjara Pudu.

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

Jadual 5.1.1: Matriks Pemakaian Insentif Nisbah Plot

INSENTIF	PEMAKAIAN INSENTIF NISBAH PLOT			
	ZON PERANCANGAN TRANSIT (TPZ)	KAWASAN CANTUMAN LOT	KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA	KOMPONEN RUMAH MAMPU MILIK
ZON PERANCANGAN TRANSIT (TPZ)		✓	✓	✗
KAWASAN CANTUMAN LOT	✓		✗	✓
KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA	✓	✗		✓
KOMPONEN RUMAH MAMPU MILIK	✗	✓	✓	

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 dan TIZ bagi kawasan tadahan yang terletak dalam Kuala Lumpur tertakluk kepada penilaian di peringkat permohonan kebenaran perancangan. Stesen yang berada di luar sempadan Kuala Lumpur boleh dipertimbangkan penetapan kategori TPZ atau TIZ mengambil kira penetapan kategori stesen TPZ atau TIZ sedia ada dalam sempadan Kuala Lumpur.

Penetapan bilangan dan kategori TPZ atau TIZ boleh berubah jika terdapat laluan atau stesen rel yang baharu dibina pada masa hadapan. Namun, penetapan kategori TPZ atau TIZ yang baharu adalah tertakluk kepada kategori stesen terhampir sedia ada. Pemberian insentif TPZ atau TIZ juga adalah terpakai untuk stesen baharu ini sama ada terletak dalam atau di luar sempadan Kuala Lumpur.

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

PETUNJUK:

- Stesen Box*
- Zon Perancangan Transit (400 meter dari tepi *Stesen Box*)
- Zon Pengaruh Transit (600 meter dari tepi *Stesen Box*)

Nota:

1. Kawasan lingkungan sebenar 400 meter dan 600 meter dari *Stesen Box* akan ditentukan semasa proses permohonan kebenaran perancangan oleh pemohon.
2. Radius TPZ atau TIZ dalam PTKL2040 adalah bersifat indikatif berdasarkan maklumat *Stesen Box* oleh agensi berkaitan, namun bagi tujuan pengenalpastian secara spesifik, pihak pemohon digalakkan untuk melantik profesional berkaitan bagi tujuan verifikasi sebenar jarak tapak pemohon dari *Stesen Box*.

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 kenderaan 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)

No	MRT - Laluan (SBK)	MRT 2 - Laluan (SSP)	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		Kerinch	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 dan TIZ								

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:

1. Jenis stesen;
2. Perkhidmatan transit yang disediakan;
3. Intensiti pembangunan;
4. Corak aktiviti perbandaran di sekeliling stesen; dan
5. Kemudahan yang disediakan.

Berdasarkan kepada kriteria yang ditetapkan, pengelasan dan penilaian stesen mengikut kategori TPZ dan TIZ adalah seperti di Jadual 5.1.3. Manakala taburan stesen mengikut kategori TPZ dan TIZ adalah seperti di Rajah 5.1.2.

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	• Hub Pengangkutan atau stesen pertukaran bersepadu yang berhubung secara langsung (<i>direct connection</i>) atau yang bersambungan dengan kemudahan laluan pejalan kaki khusus	• Stesen pertukaran dan berhubung dengan mod rel yang lain (LRT-MRT atau LRT-KTM) dan/ atau bersambungan dengan kemudahan laluan pejalan kaki khusus	• Stesen transit	• Stesen transit
Perkhidmatan Transit (MRT, LRT, Monorel, KTM)	• Melebihi 2 jenis perkhidmatan transit	• 1 atau 2 jenis perkhidmatan transit	• 1 jenis perkhidmatan transit	• 1 jenis perkhidmatan transit
Intensiti Pembangunan	• Intensiti tinggi	• Intensiti sederhana tinggi • Intensiti sederhana	• Intensiti sederhana	• Intensiti sederhana
Corak Aktiviti Perbandaran	• Pusat tumpuan perniagaan utama • Pembangunan bercampur intensiti tinggi • Perumahan intensiti tinggi • Kawasan pejabat utama	• Pusat tumpuan perniagaan • Pembangunan bercampur sederhana tinggi • Perumahan intensiti tinggi dan sederhana tinggi • Kawasan pejabat	• Pusat pengajian tinggi • Pusat sukan, kebudayaan atau sivik utama • Pusat tumpuan pekerjaan • Kawasan kejiranan atau kediaman • Kawasan industri • Kawasan institusi	• Karakter pembangunan bercampur yang terhad • Tanah kosong dan potensi pembangunan semula yang terhad

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	• Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Rangkaian kenderaan mikromobiliti • Tempat Letak Kenderaan mikromobiliti • Perkhidmatan teksi, e-hailing dan lain-lain	• Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Rangkaian kenderaan mikromobiliti • Tempat Letak Kenderaan mikromobiliti • Perkhidmatan teksi, e-hailing dan lain-lain	• Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Perkhidmatan teksi, e-hailing dan lain-lain	• Kemudahan Hentian dan Jalan • Bas pengantara • Rangkaian hubungan jalan kaki • Perkhidmatan teksi, e-hailing dan lain-lain
Stesen Transit	Terminal Bersepadu 1. KL Sentral MRT - Laluan (SBK) 2. Muzium Negara 3. Pasar Seni 4. Merdeka 5. Bukit Bintang 6. Tun Razak Exchange (TRX) MRT 2 - Laluan (SSP) 7. Titiwangsa 8. Ampang Park 9. Persiaran KLCC 10. Tun Razak Exchange (TRX) 11. Bandar Malaysia North 12. Bandar Malaysia South LRT Kelana Jaya 13. Pasar Seni 14. Masjid Jamek 15. KLCC 16. Ampang Park LRT Sri Petaling dan Ampang 17. Pudu 18. Hang Tuah 19. Plaza Rakyat 20. Masjid Jamek 21. Titiwangsa Monorel 22. KL Sentral 23. Hang Tuah 24. Bukit Bintang 25. Titiwangsa HSR* 26. Bandar Malaysia	MRT - Laluan (SBK) 1. Cochrane 2. Maluri MRT 2 - Laluan (SSP) 3. Kampung Batu 4. Sentul Barat 5. Metro Prima 6. Conlay 7. Chan Sow Lin 8. Kuchai 9. Sungai Besi 10. Raja Uda LRT Kelana Jaya 11. Kerinchi 12. Dang Wangi 13. Kampung Baru 14. Damai 15. Dato' Keramat LRT Sri Petaling 16. Cheras 17. Salak Selatan 18. Bandar Tasik Selatan 19. Sungai Besi 20. Bukit Jalil 21. Awan Besar LRT Ampang 22. Maluri LRT Sri Petaling dan Ampang 23. Sentul Timur 24. Sentul 25. Sultan Ismail 26. Bandaraya 27. PWTC 28. Chan Sow Lin	MRT - Laluan (SBK) 1. Phileo Damansara 2. Taman Pertama 3. Semantan 4. Taman Midah 5. Taman Connaught MRT 2 - Laluan (SSP) 6. Hospital Kuala Lumpur 7. Kepong Baru 8. Jinjang 9. Sri Delima 10. Kentonmen 11. Jalan Ipoh 12. Taman Naga Emas LRT Kelana Jaya 13. Universiti 14. Abdullah Hukum 15. Bangsar 16. Sri Rampai 17. Wangsa Maju 18. Taman Melati LRT Sri Petaling 19. Bandar Tun Razak 20. Sri Petaling LRT Ampang 21. Miharja KTM 22. Abdullah Hukum 23. Salak Selatan	MRT - Laluan (SBK) 1. Taman Tun Dr. Ismail 2. Pusat Bandar Damansara 3. Taman Mutiara LRT Sri Petaling 4. Muhibbah KTM 5. Taman Wahyu 6. Segambut 7. Angkasapuri 8. Seputeh 9. Pantai Dalam 10. Petaling 11. Kepong

Nota:

*Rangkaian HSR dan MRT3 akan diambil kira apabila dilaksanakan pada masa hadapan setelah proses pengambilan tanah dilaksanakan.

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
Stesen Transit		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		
Stesen luar Kuala Lumpur	1. Terminal Gombak (Hub Pengangkutan) 2. Pandan Jaya (LRT Ampang) 3. Jelatek (LRT Kelana Jaya) 4. Setiawangsa (LRT Kelana Jaya) 5. Kepong Sentral (KTM) 6. Sri Damansara Timur (MRT 2)		7. Jalan Templar (KTM) 8. Sri Damansara Sentral (MRT 2) 9. Bandar Utama (MRT) 10. Bandar Utama (LRT 3) 11. Alam Sutera (LRT Sri Petaling)	

Nota:

- Stesen yang berada di luar sempadan Kuala Lumpur (sama ada ditandakan atau tidak ditandakan radius di Rajah 5.1.2 atau stesen akan datang), ia juga diambil kira kerana melibatkan kawasan tadahan TPZ dan TIZ dalam Kuala Lumpur tertakluk kepada penilaian perancangan;
- 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.



Lokasi: Kuala Lumpur Sentral

Sumber: Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Pola pembangunan yang dibangunkan di sekitar stesen KL Sentral.

TPZ 4 & TIZ 4

MRT

1. Taman Tun Dr. Ismail
2. Pusat Bandar Damansara
3. Taman Mutiara

LRT Sri Petaling

4. Muhibbah

KTM

5. Taman Wahyu
6. Segambut
7. Angkasapuri
8. Seputeh
9. Pantai Dalam
10. Petaling
11. Kepong

TPZ 2 & TIZ 2

MRT

1. Cochrane
2. Maluri

MRT 2

3. Kampung Batu
4. Sentul Barat
5. Metro Prima
6. Conlay
7. Chan Sow Lin
8. Kuchai
9. Sungai Besi
10. Raja Uda

LRT Kelana Jaya

11. Kerinci
12. Dang Wangi
13. Kampung Baru
14. Damai
15. Dato' Keramat

LRT Sri Petaling

16. Cheras
17. Salak Selatan
18. Bandar Tasik Selatan
19. Sungai Besi
20. Bukit Jalil
21. Awan Besar

LRT Ampang

22. Maluri

LRT Sri Petaling dan Ampang

23. Sentul Timur
24. Sentul
25. Sultan Ismail
26. Bandaraya
27. PWTC
28. Chan Sow Lin

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

Stesen Luar Kuala Lumpur

1. Terminal Gombak (Hub Pengangkutan)
2. Pandan Jaya (LRT Ampang)
3. Jelatek (LRT Kelana Jaya)
4. Setiawangsa (LRT Kelana Jaya)
5. Kepong Sentral (KTM)
6. Sri Damansara Timur (MRT 2)
7. Jalan Templer (KTM)
8. Sri Damansara Sentral (MRT 2)
9. Bandar Utama (MRT)
10. Bandar Utama (LRT 3)
11. LRT Alam Sutera (LRT Sri Petaling)

ke Selayang

Selayang

Taman Sri Gombak

ke Batu Caves

ke Taman Sri Gombak/
Kuantan

Intan Baiduri

ke Batu Caves

Taman Sri Gombak

Batu Muda

ke Batu Caves

Segambut

ke Batu Caves

Segambut Jaya

ke Batu Caves

Mont Kiara

ke Batu Caves

Bukit Tunku

ke Batu Caves

Sri Hartamas

ke Batu Caves

Bukit Damansara

ke Batu Caves

Bukit Bandaraya

ke Batu Caves

Universiti Malaya

ke Batu Caves

Bukit Kerinci

ke Batu Caves

Taman OUG

ke Batu Caves

ke Petaling Jaya

ke Batu Caves

ke Subang Jaya

ke Batu Caves

ke Puchong

ke Batu Caves

ke Seri Kembangan/
Seremban

ke Batu Caves

ke Petaling Jaya

ke Batu Caves

ke Subang Jaya

ke Batu Caves

ke Puchong

ke Batu Caves

ke Seri Kembangan/
Seremban

ke Batu Caves

ke Petaling Jaya

ke Batu Caves

ke Subang Jaya

ke Batu Caves

ke Puchong

ke Batu Caves

ke Seri Kembangan/
Seremban

ke Batu Caves

ke Petaling Jaya

ke Batu Caves

ke Subang Jaya

ke Batu Caves

ke Puchong

ke Batu Caves

ke Seri Kembangan/
Seremban

ke Batu Caves

ke Petaling Jaya

ke Batu Caves

ke Subang Jaya

ke Batu Caves

ke Puchong

ke Batu Caves

ke Seri Kembangan/
Seremban

ke Batu Caves

ke Petaling Jaya

ke Batu Caves

ke Subang Jaya

ke Batu Caves

ke Puchong

ke Batu Caves

ke Seri Kembangan/
Seremban

ke Batu Caves



1 : 110,000

TPZ 3 & TIZ 3

MRT

1. Phileo Damansara
2. Taman Pertama
3. Semantan
4. Taman Midah
5. Taman Connaught

MRT 2

6. Hospital Kuala Lumpur
7. Kepong Baru
8. Jinjang
9. Sri Delima
10. Kentonmen
11. Jalan Ipoh
12. Taman Naga Emas

LRT Kelana Jaya

13. Universiti
14. Abdullah Hukum
15. Bangsar
16. Sri Rampai
17. Wangsa Maju
18. Taman Melati

LRT Sri Petaling

19. Bandar Tun Razak
20. Sri Petaling

LRT Ampang

21. Miharja

KTM

22. Abdullah Hukum
23. Salak Selatan

TPZ 1 & TIZ 1

Terminal Bersepadu

1. KL Sentral

MRT

2. Muzium Negara
3. Pasar Seni
4. Merdeka
5. Bukit Bintang
6. Tun Razak Exchange (TRX)

MRT 2

7. Titiwangsa
8. Ampang Park
9. Persiaran KLCC
10. Tun Razak Exchange (TRX)
11. Bandar Malaysia North
12. Bandar Malaysia South

LRT Kelana Jaya

13. Pasar Seni
14. Masjid Jamek
15. KLCC
16. Ampang Park

LRT Sri Petaling dan Ampang

17. Pudu
18. Hang Tuah
19. Plaza Rakyat
20. Masjid Jamek
21. Titiwangsa

Monorel

22. KL Sentral
23. Hang Tuah
24. Bukit Bintang
25. Titiwangsa

HSR*

26. Bandar Malaysia

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 Monorel dan Stesen
- Laluan ERL dan Stesen
- Koridor Laluan MRT 3 dan Stesen (Dalam Perancangan)

Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

Nota :

1. Pelan dan rajah hanya berbentuk diagram/ indikatif.
2. Radius TPZ/ TIZ dalam PTKL2040 adalah bersifat indikatif berdasarkan maklumat Station Box oleh agensi berkaitan, namun bagi tujuan pengenalpastian secara spesifik, pihak pemohon digalakan untuk melantik profesional berkaitan bagi tujuan verifikasi sebenar jarak tapak pemohon dari Station Box.
3. Stesen di luar Kuala Lumpur (tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa) melibatkan kawasan tadahan TPZ dan TIZ dalam Kuala Lumpur adalah dikira bagi pemberian insentif.

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

PTKL2040 menetapkan nisbah plot tambahan kepada nisbah plot asas seperti yang ditetapkan dalam DCP2 - Peta Intensiti bagi plot yang terletak dalam TPZ dan TIZ. 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 KLDGP2025.



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			
	400 meter	TPZ 1	TPZ 2	TPZ 3	TPZ 4
		20%	15%	10%	5%
	600 meter	TIZ 1	TIZ 2	TIZ 3	TIZ 4
		15%	10%	7.5%	5%
KRITERIA UTAMA: 1. Penyediaan pembangunan yang berketersambungan terus (<i>direct connectivity</i>) ke stesen (<i>station development</i>). Komponen ketersambungan terus boleh disediakan atau dinaiktaraf dalam bentuk laluan penghubung seperti pada aras tanah (<i>at grade</i>), jambatan/ jejantas (<i>overpass</i>) atau terowong/ laluan bawah tanah (<i>underpass</i>) atau kenderaan berbentuk transit seperti <i>sky train</i> , <i>cable car</i> atau <i>Autonomous Rail Rapid Transit</i> (ART);	Pemberian insentif diberikan sekiranya kriteria utama dipatuhi.	Sehingga 10%	Sehingga 7.5%	Sehingga 5%	Sehingga 2.5%
		Sehingga 10%	Sehingga 7.5%	Sehingga 5%	Sehingga 2.5%
KRITERIA SOKONGAN: Penetapan kriteria sokongan perlu memenuhi aspek yang ditetapkan dalam dasar atau garis panduan pembangunan atau piawaian semasa yang digunakan atau ditetapkan oleh pihak kerajaan atau DBKL serta yang diiktiraf oleh agensi atau badan yang mengiktiraf (tertakluk kepada ketersediaan dasar semasa). 2. Penyediaan pembangunan mampu milik kediaman atau ruang perdagangan mampu biaya; 3. Penyediaan kawasan lapang berfungsi melebihi keperluan minimum yang boleh diguna sama oleh orang awam yang berkonsepkan plaza atau ruang awam yang membolehkan orang awam menggunakannya; 4. Pelaksanaan inisiatif bandar hijau seperti <i>green wall</i> , <i>vertical green</i> , elemen air dan teduhan dan perlu mendapatkan pensijilan yang diiktiraf oleh badan profesional atau akreditasi di peringkat negara atau global; 5. Penyediaan kemudahan masyarakat dalam tapak pembangunan atau ruang bangunan; 6. Perlu mendapatkan pensijilan bangunan hijau yang diiktiraf oleh badan profesional atau akreditasi di peringkat negara atau global; 7. Penyediaan elemen Bandar Rendah Karbon seperti kecekapan tenaga, pelupusan sisa pepejal, penyediaan <i>water harvesting</i> , <i>anaerobic digester</i> , <i>mini-incinerator</i> , penyediaan stesen caj kenderaan elektrik dan lain-lain elemen yang bersesuaian dan perlu mendapatkan pensijilan yang diiktiraf oleh badan profesional atau akreditasi di peringkat negara atau global; 8. Penyediaan elemen Bandar Selamat (<i>Safe City</i>) seperti penyediaan CCTV, <i>bollard</i> , cermin keselamatan dan lain-lain elemen yang bersesuaian dan perlu mendapatkan pensijilan yang diiktiraf oleh badan profesional atau akreditasi di peringkat negara atau global; 9. Penyediaan elemen Bandar Pintar (<i>Smart City</i>) seperti kemudahan kenderaan pintar, <i>smart bin</i> dan lain-lain elemen yang bersesuaian dan perlu mendapatkan pensijilan yang diiktiraf oleh badan profesional atau akreditasi di peringkat negara atau global; dan 10. Penyediaan elemen Bandar Berdaya Tahan (<i>Resilient City</i>) seperti sistem perparitan mampan, infrastruktur hijau, reka bentuk bandar sensitif terhadap air dan konsep <i>sponge city</i> dan perlu mendapatkan pensijilan yang diiktiraf oleh badan profesional atau akreditasi di peringkat negara atau global.	Pemberian insentif diberikan sekiranya pemohon dapat menyediakan atau memenuhi 5 dari 9 kriteria sokongan yang ditetapkan.	Sehingga 10%	Sehingga 7.5%	Sehingga 5%	Sehingga 2.5%
		Sehingga 5%	Sehingga 2.5%	Sehingga 2.5%	Sehingga 2.5%
	Pemberian insentif diberikan sekiranya pemohon dapat menyediakan atau memenuhi 3 dari 9 kriteria sokongan yang ditetapkan	Sehingga 5.0%	Sehingga 2.5%	Sehingga 1.75%	Sehingga 0.75%
		Sehingga 2.5%	Sehingga 1.5%	Sehingga 1%	Sehingga 0.5%
	Pemberian insentif diberikan sekiranya pemohon dapat menyediakan atau memenuhi sekurang-kurangnya 1 dari 9 kriteria sokongan yang ditetapkan.	Sehingga 2.5%	Sehingga 1.75%	Sehingga 0.75%	Sehingga 0.25%
		Sehingga 1.5%	Sehingga 1%	Sehingga 0.50%	Sehingga 0.25%

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 atau TIZ 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

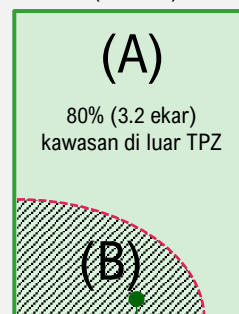
Jumlah keluasan Tapak A	Jumlah keluasan Tapak B
3.2 ekar (80% plot di luar TPZ)	0.8 ekar (20% plot dalam TPZ)

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 20%.

Luas Plot (A dan B) : 4 ekar



20% (0.8 ekar) kawasan yang termasuk dalam radius 400m TPZ

	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 (20% x Nisbah Plot asas) + Nisbah Plot asas = (0.2 x 6) + 6 = 7.2
Nisbah Plot	1:6	1:7.2

Langkah Pengiraan 3:

Jumlah GFA yang Diperolehi oleh Keseluruhan Plot

Tapak A	Tapak B
Tapak (A) GFA di luar Kawasan TPZ = 3.2 ekar x 43,560 kaki persegi x 6 = 836,352 kaki persegi = 77,699.64 meter persegi	Tapak (B) GFA dalam Kawasan TPZ = 0.8 ekar x 43,560 kaki persegi x 7.2 = 250,905.60 kaki persegi = 23,309.89 meter persegi

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

= **836,352 kaki persegi + 250,905.60 kaki persegi**

= **1,087,257.60 kaki persegi atau 101,009.54 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 kenderaan 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 kenderaan mikromobiliti serta pengangkutan awam yang efisien untuk mengurangkan kebergantungan kepada penggunaan kenderaan 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 mengoptimalkan 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 diintegrasikan 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 kenderaan mikromobiliti yang terpisah atau yang dikhususkan.
5. Reka bentuk ruang awam yang berkualiti tinggi dan berpotensi sebagai lokasi *place making* untuk menarik sejumlah pengguna transit;
6. Reka bentuk bangunan yang berasaskan *active street activity* bagi menjana pejalan kaki yang akan menghidupkan persekitaran di TPZ dan TIZ;
7. Penyediaan kemudahan kenderaan mikromobiliti dalam kawasan TPZ dan TIZ untuk memastikan peningkatan kesalinghubungan *first and last mile*; dan
8. Penyediaan tempat letak kenderaan awam bagi kawasan luar Pusat Bandar Raya.



Lokasi: Laluan LRT Ampang Park
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 memperoleh 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 PTKL2040.

5-2.1 Penggunaan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Cantuman Lot

Pemberian insentif kawasan cantuman lot adalah terpakai di 19 kawasan yang telah dikenal pasti iaitu:

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

Penetapan 19 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 lapan (8) 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 berasaskan rel dan keharmonian dengan pembangunan sekitar; dan
8. Pemberian insentif juga adalah digalakkan mendapat pandangan komuniti tertakluk kesesuaian mengikut ketetapan agensi berkaitan dan garis panduan ditetapkan dari semasa ke semasa.

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;
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.

INFO RINGKAS

Langkah Pengiraan Senario 1:

Pengiraan Tapak yang layak mendapat Insentif Nisbah Plot Kawasan Cantuman Lot Sahaja (Asas Pengiraan Kawasan Cantuman Lot)

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 kaki persegi + 8,712 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 Senario 2:

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

Nota: Mengambil kira Langkah Pengiraan Senario 1 (Asas bagi Pengiraan Kawasan Cantuman Lot)

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% X Nisbah Plot Asas (1:2)
= 20% X 2 = 0.4
- D. Nisbah plot tambahan yang layak diterima
= Nisbah Plot 1:4 + 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.

Langkah Pengiraan Senario 3:

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

Nota: Mengambil kira Langkah Pengiraan Senario 1 (Asas bagi Pengiraan Kawasan Cantuman Lot)

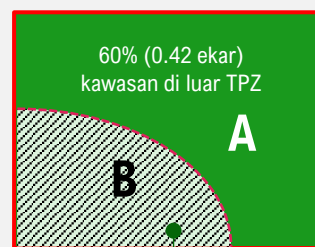
Jumlah keluasan tapak keseluruhan (**Lot A+Lot B = Cantuman Lot C**) = 0.7 ekar

Nisbah Plot asas = 1:4

Kawasan Cantuman Lot C, 0.7 ekar Terbahagi Kepada:

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

Luas Plot (Lot A+Lot B =
Cantuman Lot C): 0.7 ekar



40% (0.28 ekar)
kawasan yang termasuk
dalam radius 400m TPZ

Langkah Pengiraan Senario 3(a):

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 20%.

Perkara	Tapak A	Tapak B
Pengiraan nisbah plot	Tapak A menggunakan nisbah plot asas kerana terletak di luar TPZ	$(20\% \times \text{Nisbah Plot asas}) + \text{NP asas}$ $= (0.2 \times 4) + 4$ $= 4.8$
Nisbah Plot	1:4	1:4.8

Langkah Pengiraan Senario 3(b):

Jumlah GFA yang diperolehi oleh keseluruhan tapak

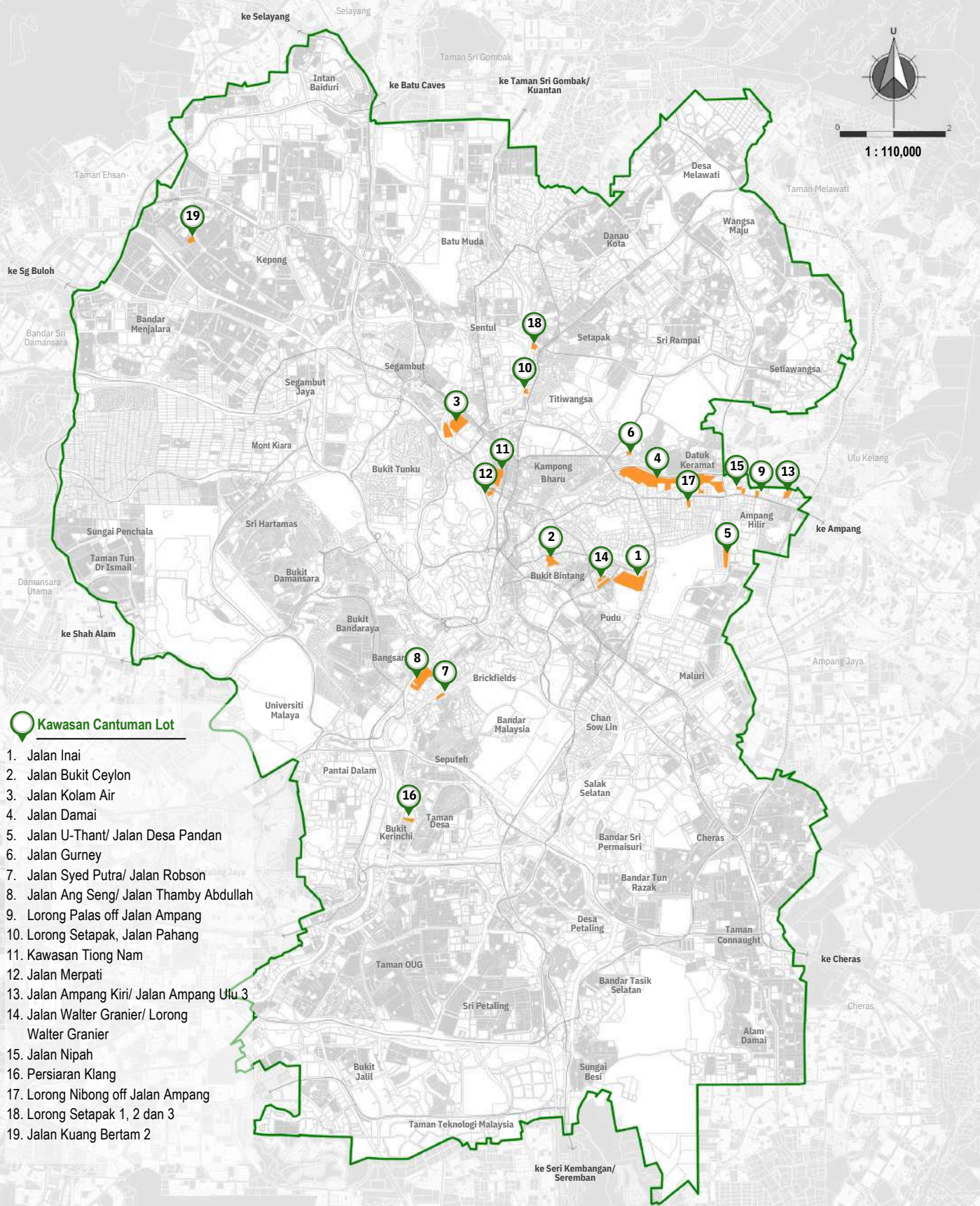
Tapak A	Tapak B
Tapak (A) GFA di luar Kawasan TPZ $= 0.42 \text{ ekar} \times 43,560 \text{ kaki persegi} \times 4$ $= 73,180.80 \text{ kaki persegi atau}$ $= 6,798.72 \text{ meter persegi}$	Tapak (B) GFA dalam Kawasan TPZ $= 0.28 \text{ ekar} \times 43,560 \text{ kaki persegi} \times 4.8$ $= 58,544.64 \text{ kaki persegi atau}$ $= 5,438.98 \text{ meter persegi}$

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

= 73,180.80 kaki persegi + 58,544.64 kaki persegi

= 131, 725.44 kaki persegi atau 12, 237.69 meter persegi

Nota : Langkah pengiraan di atas adalah turut terpakai bagi pengiraan insentif kawasan TIZ.



RAJAH 5.2.1 | Pelan Taburan Tapak Kawasan Insentif Cantuman Lot

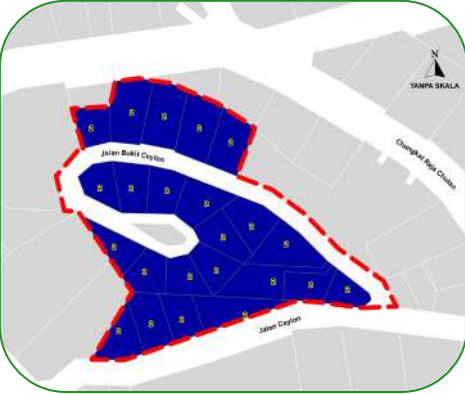
Petunjuk :
Cadangan

- Tapak Kawasan Insentif Cantuman Lot

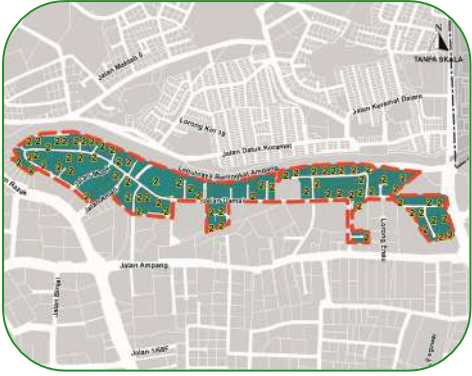
Lain-lain

- Jalan Raya
- Sempadan Kuala Lumpur

Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
1. Jalan Inai 	Zon Guna Tanah: Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC) Nisbah Plot Asas: 1:4 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 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. Jalan Bukit Ceylon 	Zon Guna Tanah: Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 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
3. Jalan Kolam Air 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:4 30,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 40,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:6

Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
4. Jalan Damai 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:3 30,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:4
5. Jalan U-Thant/ Jalan Desa Pandan 	Zon Guna Tanah: Kediaman 2 (R2) Nisbah Plot Asas: 1:2 - 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 - Pembangunan dengan akses dari Jalan U-Thant akan dikawal dengan kawalan ketinggian 3 tingkat.
6. Jalan Gurney 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:2 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.

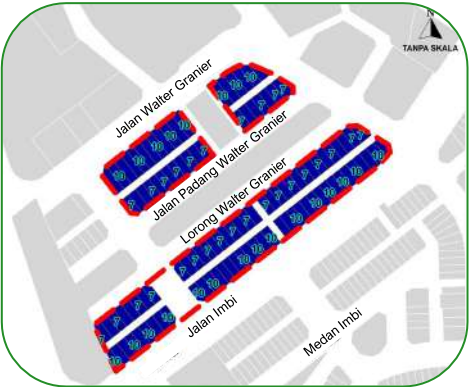
Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
7. Jalan Syed Putra/ Jalan Robson 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:4 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 30,000 kaki persegi - 39,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:5 40,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:6
8. Jalan Ang Seng/ Jalan Thamby Abdullah 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:4 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 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
9. Lorong Palas off Jalan Ampang 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:4 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.

Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
10. Lorong Setapak, Jalan Pahang 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:2 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.
11. Kawasan Tiong Nam 	Zon Guna Tanah: Perdagangan Utama (MC) Kawalan Ketinggian : 4 Tingkat 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 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 Walaupun bagaimanapun, keutamaan melibatkan pembangunan blok secara komprehensif adalah digalakkan; dan 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.
12. 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 terhadap di tapak.

Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
13. Jalan Ampang Kiri/ Jalan Ampang Ulu 3 	Zon Guna Tanah: Pembangunan Bercampur (MX) Nisbah Plot Asas: 1:2 1. Keluasan Kawasan Cantuman Lot: 20,000 kaki persegi - 29,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:4 30,000 kaki persegi - 49,999 kaki persegi = Nisbah Plot 1:6 50,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:8
14. 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.
15. Jalan Nipah 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:4 - Cantuman lot keseluruhan dan komprehensif layak mendapat Nisbah Plot 1:6; dan - Pembangunan secara bersendirian kekal dengan Nisbah Plot 1:4.

Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
16. 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.
17. Lorong Nibong off Jalan Ampang 	Zon Guna Tanah: Perdagangan (C) Nisbah Plot Asas: 1:4 1. Cantuman lot keseluruhan dan komprehensif layak mendapat Nisbah Plot 1:6.
18. Lorong Setapak 1, 2 dan 3 	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 dan b. 30,000 kaki persegi dan ke atas = Nisbah Plot 1:4

Jadual 5.2.1: Senarai Kawasan Insentif Cantuman Lot (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
19. Jalan Kuang Bertam 2 	Zon Guna Tanah: Kediaman 3 (R3) Nisbah Plot Asas : 1:2 1. Cantuman lot keseluruhan dan komprehensif layak mendapat Nisbah Plot 1:2; 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:

01

Penyediaan atau penaiktarafan infrastruktur, kemudahan masyarakat dan lain-lain kemudahan yang bersesuaian dengan pembangunan berintensiti tinggi.

02

Perancangan laluan pejalan kaki yang berkesinambungan dan mesra usia dan upaya.

03

Penyediaan akses yang bersesuaian untuk kawasan cantuman lot bagi memudahkan pergerakan di kawasan sekitar.

04

Perancangan aktiviti yang dibenarkan mengikut Jilid 1: Bahagian 3 Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025 (CULB2025).

05

Perancangan pembangunan yang memenuhi syarat dan kriteria yang ditetapkan DBKL.

Pembangunan semula adalah merujuk kepada pembangunan baharu di tapak atau kawasan sedia ada yang melibatkan perubahan 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 masyarakat. Ia merupakan alternatif bagi menampung keperluan tanah yang terhad di Kuala Lumpur. Selain memastikan Kuala Lumpur akan sentiasa berwajah baharu serta berdaya huni bagi memenuhi keperluan semasa dan masa hadapan.

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 telah dikenal pasti sebagai keutamaan pembangunan semula dalam PTKL2040 antaranya kawasan kediaman, perdagangan, perindustrian, institusi, kemudahan masyarakat, infrastruktur dan utiliti serta kawasan pengangkutan yang usang dan tidak berdaya maju. Namun insentif pembangunan semula juga layak dipertimbangkan sekiranya terdapat tapak lain yang memenuhi kriteria pembangunan semula; dan
2. Pembangunan semula yang melibatkan lapan (8) Tapak Insentif Pembangunan Semula Khusus daripada 139 tapak yang dikenal pasti telah dizonkan sebagai Zon Guna Tanah Kediaman 2 (R2) dan Kediaman 3 (R3) yang lazimnya berkeluasan kurang dari 10,000 kaki persegi bagi memulakan usaha melaksanakan pembangunan semula kawasan tersebut. Walau bagaimanapun, tapak ini perlu mematuhi kriteria tertentu yang ditetapkan dalam garis panduan berkaitan pelaksanaan pembangunan semula di Kuala Lumpur 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



Lokasi: Kampung Datuk Keramat
Persekitaran Kampung Datuk Keramat yang merupakan kawasan pembangunan semula.

5-3.2 Penetapan Insentif Nisbah Plot bagi Kawasan Pembangunan Semula

PTKL2040 menetapkan pemberian insentif kawasan pembangunan semula untuk tiga (3) kawasan utama iaitu kawasan *brownfield* (tidak berpenghuni), kawasan *greyfield* (tidak berdaya maju) dan kawasan perumahan (berpenghuni) seperti di Jadual 5.3.1. Insentif ini adalah tambahan intensiti (nisbah plot atau kepadatan) kepada intensiti asas yang telah ditetapkan dalam KLDCP2025. Kriteria kawasan pembangunan semula meliputi aspek fizikal, sosial dan keselamatan serta pengurusan seperti di Jadual 5.3.2.

Penetapan peratusan insentif tambahan tertakluk kepada penilaian di peringkat kawalan perancangan dengan mengambil kategori dan kriteria yang ditetapkan dalam garis panduan berkaitan pelaksanaan pembangunan semula di Kuala Lumpur. 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 tersebut sahaja, tertakluk kepada penentuan di peringkat kawalan perancangan.

Jadual 5.3.1: Kawasan Utama Pembangunan Semula

KAWASAN UTAMA PEMBANGUNAN SEMULA	
1. Brownfield (Tidak Berpenghuni)	1. Kawasan yang telah dibangunkan tetapi ditinggalkan atau terbiar atau mempunyai struktur pembangunan yang usang atau kawasan pembangunan yang tidak siap sepenuhnya dan terbengkalai; 2. Tanah kawasan ini juga termasuk tanah kerajaan atau tanah persendirian; dan 3. Antara kawasan <i>brownfield</i> adalah seperti berikut: a. Bekas lombong atau kuari; b. Kawasan bekas tapak pelupusan sisa pepejal yang telah penuh atau tidak lagi digunakan secara kekal; c. Kilang atau perniagaan atau perumahan atau institusi yang telah ditinggalkan atau terbengkalai; dan d. Kawasan depoh, kemudahan masyarakat, pengangkutan, infrastruktur dan utiliti.
2. Greyfield (Tidak Berdaya Maju)	1. Bangunan dan kawasan yang kurang dimanfaatkan dan tidak berdaya maju yang mempunyai nilai tanah lebih tinggi daripada aset atau bangunan atau struktur atau aktiviti yang kekal di atasnya dan tiada prospek untuk dimajukan serta tidak selamat untuk diduduki; dan 2. Antara kawasan <i>greyfield</i> adalah seperti berikut: a. Kawasan industri dan komersil yang masih berpenghuni dan tidak dimanfaatkan serta tidak berdaya maju; b. Nilai tanah lebih tinggi dari aset atau bangunan yang kekal di atasnya; dan c. Kawasan yang tiada prospek untuk dimajukan dan tidak sesuai untuk diduduki.
3. Kawasan Perumahan (berpenghuni)	1. Meliputi kawasan atau kediaman yang telah usang atau telah disahkan tidak selamat atau tidak sesuai diduduki (<i>socially not fit</i>); dan 2. Antara kawasan yang berpotensi adalah seperti berikut: a. Perumahan Strata atau Bukan Strata; b. Perumahan setinggan atau perkampungan; dan c. Kawasan perumahan atau bangunan kediaman yang lama.

Nota: Penetapan kriteria dan kawasan bagi pembangunan semula adalah tertakluk kepada pemakaian garis panduan semasa.

Jadual 5.3.2:

Kriteria Kawasan Pembangunan Semula

KRITERIA KAWASAN PEMBANGUNAN SEMULA		
Fizikal	Sosial dan Keselamatan	Pengurusan
1. Struktur fizikal dan fasad bangunannya telah usang atau pandangan visualnya tidak lagi sesuai dengan kawasan sekitar serta susun atur yang tidak teratur dan kemudahan asas yang tidak sistematik; 2. Bangunan yang tidak lagi praktikal untuk didiami dan tidak menepati ciri-ciri bangunan mesra Orang Kurang Upaya (OKU) serta warga emas; 3. Lokasi tapak yang mempunyai kemudahsampaian tinggi seperti di dalam lingkungan <i>Transit Oriented Development</i> (TOD); dan 4. Lokasi kawasan yang berisiko tinggi bencana alam.	1. Wujudnya masalah-masalah sosial yang membimbangkan penghuni berpunca daripada reka bentuk dan ruang yang tidak kondusif untuk didiami serta tidak sesuai diduduki (<i>socially not fit</i>); 2. Kawasan yang sering berlaku kejadian jenayah seperti samun, kecurian dan penagihan barangan terlarang yang menjejaskan keselamatan penghuni; dan 3. Aktiviti vandalisme yang mengakibatkan kerosakan harta benda yang menjejaskan imej kawasan serta keselamatan penghuni.	1. Penggunaan dan pengurusan kawasan yang tidak cekap menyebabkan berlakunya masalah alam sekitar dan kesihatan; dan 2. Pengurusan penyelenggaraan bangunan tidak cekap yang menyebabkan kos penyelenggaraan yang tinggi.



Lokasi: Salak Selatan

Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/Shahjehan>

Razak Mansion merupakan salah satu perumahan awam pertama di Kuala Lumpur yang dibina pada tahun 1961 dan dirasmikan oleh Perdana Menteri Kedua, Allahyarham Tun Haji Abdul Razak bin Dato' Hussein pada tahun 1969.

INFO RINGKAS

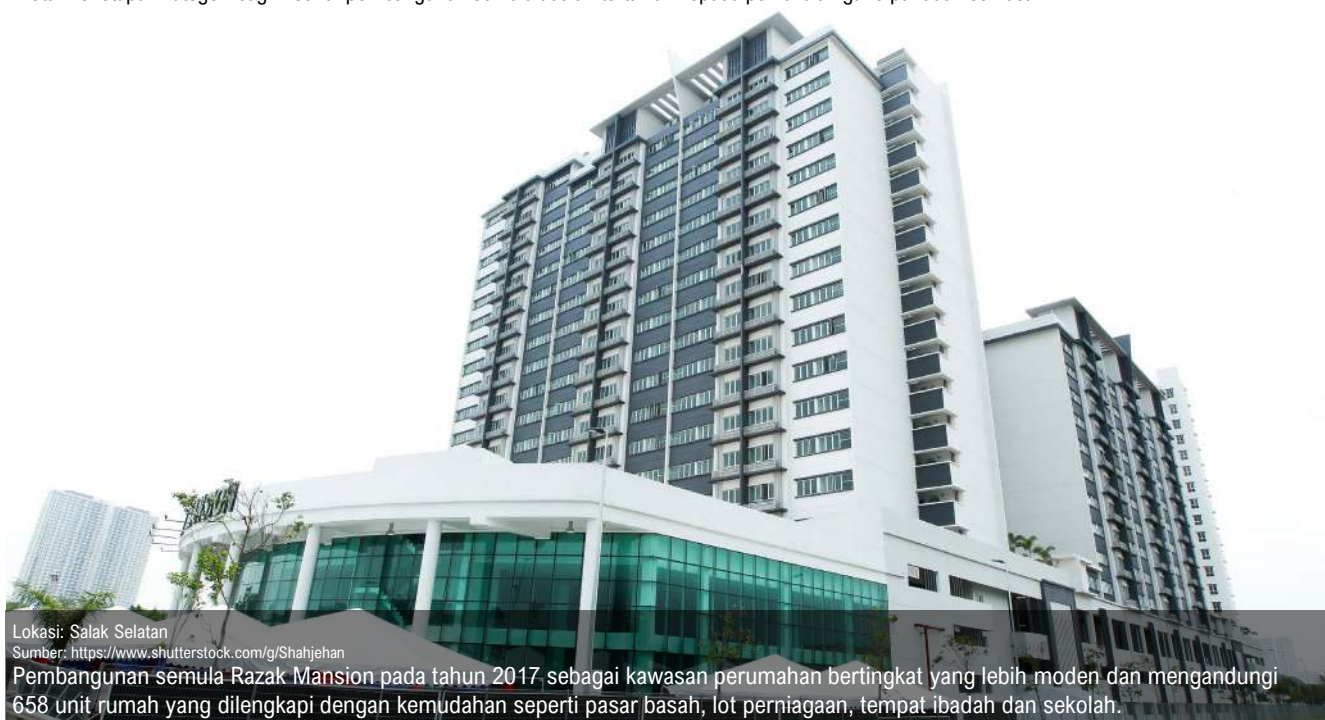
PENETAPAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA

Pelaksanaan penetapan Insentif Pembangunan Semula adalah tertakluk kepada garis panduan semasa yang terpakai. Namun, penetapan Insentif Pembangunan Semula secara umumnya adalah seperti berikut:

PENETAPAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA

1. **Skim Pembangunan Kediaman bertanah atau berstrata** yang melibatkan **Perumahan Awam (PA) DBKL dan Perumahan Swasta** yang tidak sesuai diduduki (socially-not-fit) serta **dizonkan selain kediaman**; atau
2. Bangunan atau kawasan dengan **perancangan semula** guna tanah bagi **Skim Pembangunan Bertanah Kategori Usang (industri dan komersial)** melibatkan **keseluruhan skim atau dengan keluasan yang bersesuaian**; atau
3. Pembangunan **terbengkalai berdasarkan tempoh yang ditetapkan** daripada tarikh kerja-kerja diberhentikan dan **superstructure telah dilaksanakan**; atau
4. **Tapak-tapak institusi yang mempunyai komitmen projek penswastan atau usahasama kerajaan (telah mendapat kelulusan Jemaah Menteri)** seperti kompleks pengajian tinggi atau sekolah, pejabat kerajaan, kem askar, pusat kesihatan dan pusat pengajian tinggi; atau
5. Kawasan **setinggan** (perumahan, perdagangan, perindustrian dan lain-lain) yang wujud secara haram yang akan melibatkan kos atau usaha **pemindahan dan penempatan semula** setinggan atau penyelesaian **hanya melibatkan bayaran secara one-off** (tidak terlibat dengan kos perpindahan keluar dan masuk penduduk); atau
6. Pembangunan perdagangan atau perindustrian bertingkat dengan **pemilikan tunggal tertakluk kepada kawalan ketinggian yang bersesuaian serta mencadangkan pembangunan menerapkan elemen atau inisiatif baharu pembangunan mampan**; atau
7. **Kawasan kemudahan infrastruktur dan utiliti yang mempunyai komitmen projek penswastan atau usahasama dengan pihak kerajaan** seperti bekas tapak pelupusan sisa pepejal atau tapak loji rawatan kumbahan yang telah optimum atau tidak lagi digunakan; atau
8. **Kawasan fasiliti lama yang mempunyai komitmen projek penswastan atau usahasama dengan pihak kerajaan** yang melibatkan kawasan depoh berasaskan **rel, lapangan kapal terbang dan terminal pengangkutan awam**; atau
9. Perancangan semula guna tanah dan **pembangunan bertanah (Single Building)** bagi bangunan kekal dan kawasan yang tidak berdaya huni dan usang dengan keluasan **bermula 20,000 kaki persegi ke atas** (tertakluk kepada kesesuaian) dan ketinggian **bangunan tidak melebihi 3 tingkat serta tidak termasuk bangunan sementara**.

Nota: Penetapan kategori bagi insentif pembangunan semula adalah tertakluk kepada pemakaian garis panduan semasa.



Lokasi: Salak Selatan

Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/Shahjehan>

Pembangunan semula Razak Mansion pada tahun 2017 sebagai kawasan perumahan bertingkat yang lebih moden dan mengandungi 658 unit rumah yang dilengkapi dengan kemudahan seperti pasar basah, lot perniagaan, tempat ibadah dan sekolah.

5-3.3 Panduan Perancangan bagi Kawasan Pembangunan Semula

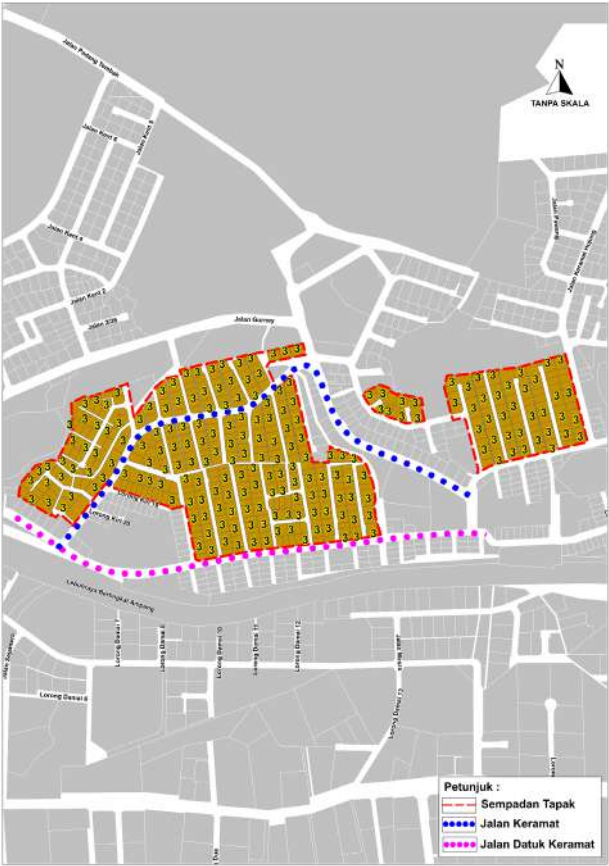
Selaras dengan pemberian insentif, semua kawasan pembangunan semula digalakkan untuk dibangunkan berdasarkan panduan berikut:

1. Pembangunan bercampur yang mempunyai aktiviti saling melengkapi seperti kediaman, pejabat, atau perniagaan;
2. Pembangunan yang memberi penekanan 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 ditandakan dengan jelas di peringkat pelan susun atur;
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;
10. Pemberian insentif juga adalah digalakkan mendapat pandangan komuniti tertakluk kesesuaian mengikut ketetapan agensi berkaitan dan garis panduan ditetapkan dari semasa ke semasa; dan
11. Pelaksanaan Kajian Khusus yang memfokus kepada Kawasan Rumah Lama dan Usang (*Slum Area*) boleh dipertimbangkan tertakluk kepada keperluan di masa hadapan bagi mengatasi masalah kawasan usang dan terbiar.



Lokasi: Jalan Kampung Banda Dalam
Pemandangan udara yang berlatar belakang Pusat Bandar Raya Kuala Lumpur.

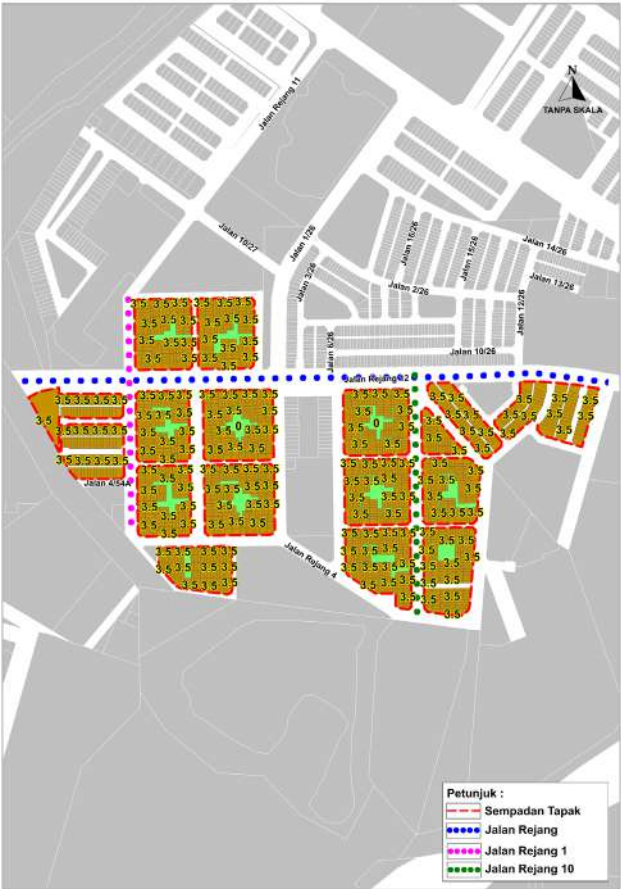
Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
	Tapak 1: Kampung Datuk Keramat - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3 seperti mana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan - Akses ke tapak perlu terus melalui Jalan Keramat atau Jalan Datuk Keramat dan penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 tertakluk kepada pematuhan perkara 1a dan 1b; - 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.
	Tapak 2a: Kampung Baru Salak Selatan - Pemakaian zon guna tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 seperti mana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan - 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. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 tertakluk kepada pematuhan perkara 1a dan 1b; - 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.

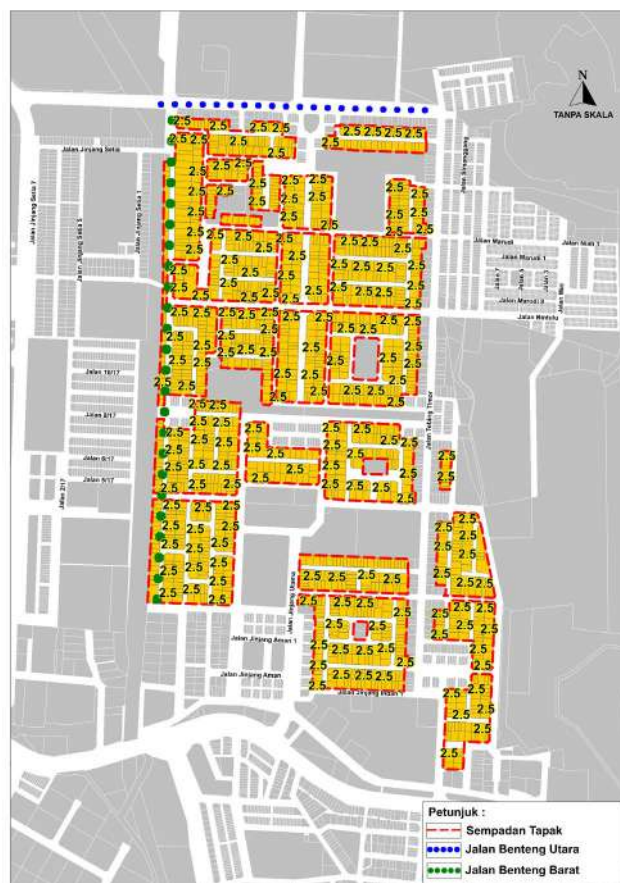
Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
 The map shows a residential area with several land parcels outlined in yellow and orange. Each parcel is labeled with the ratio '1:3.5'. A network of roads is shown, including Jalan 1 (green dotted line), Jalan 28 (purple dotted line), and Lebuhraya Sungai Besi (BESRAYA) (blue dotted line). A legend at the bottom right indicates: 'Petunjuk : Sempadan Tapak (red dashed line), Lebuhraya Sungai Besi (BESRAYA) (blue dotted line), Jalan 28 (purple dotted line), Jalan 1 (green dotted line)'. A north arrow and 'TANPA SKALA' are also present.	Tapak 2b: Kampung Baru Salak Selatan (sambungan) - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan - Penyediaan akses utama dengan rizab jalan minimum 15 meter ke jalan susur Lebuhraya Sungai Besi (BESRAYA) atau ke Jalan 28 atau ke Jalan 1. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 tertakluk kepada pematuhan perkara 1a dan 1b; - 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.
 The map shows a residential area with several land parcels outlined in yellow and orange. Each parcel is labeled with the ratio '1:3.5'. A network of roads is shown, including Lebuhraya Pantai Baru (NPE) (blue dotted line). A legend at the bottom right indicates: 'Petunjuk : Sempadan Tapak (red dashed line), Lebuhraya Pantai Baru (NPE) (blue dotted line)'. A north arrow and 'TANPA SKALA' are also present.	Tapak 3: Kampung Pantai, Pantai Dalam (berdekatan Masjid Jamek Al-Khadijiah) - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan - Penyediaan akses utama dengan rizab jalan minimum 15 meter ke jalan susur Lebuhraya Pantai Baru (NPE). - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 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.

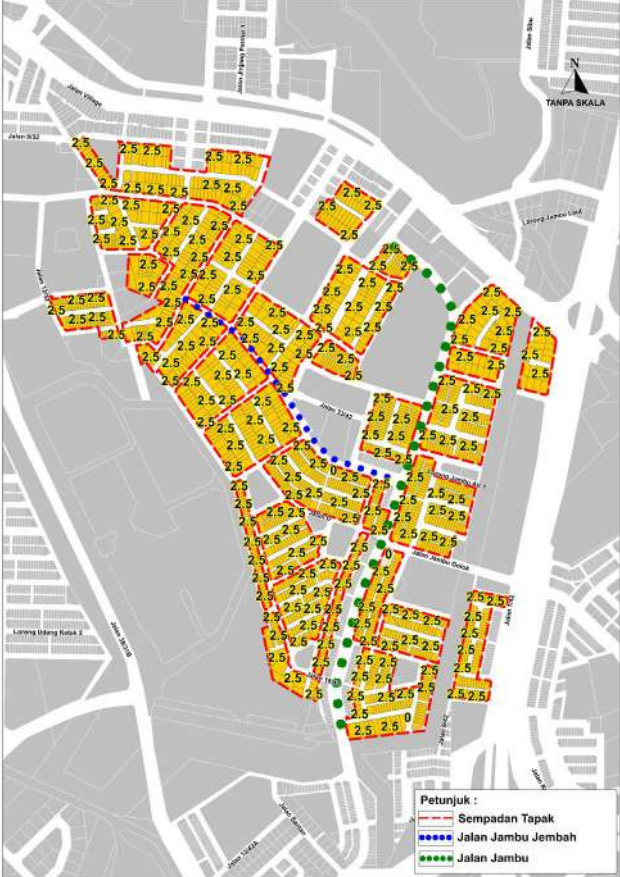
Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
	Tapak 4: Perumahan Kluster Jalan Rejang - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok; dan - 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. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 tertakluk kepada pemuatan 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.
	Tapak 5: Perumahan Jalan Jujur dan Jalan Ikhlas, Bandar Tun Razak - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:3.5 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok; dan - Akses ke tapak perlu terus melalui Jalan Makmur atau Jalan Bangsawan atau Jalan Jujur atau Jalan Ikhlas. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 tertakluk kepada pemuatan 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.

Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
	Tapak 6: Apartmen Taman Taiping (Jalan Tandok) - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 3 (R3) dan Nisbah Plot 1:4 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif keseluruhan atau secara berkelompok mengikut blok; dan - Akses perlu terus melalui Jalan Tandok. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 tertakluk kepada pematuhan perkara 1; - Pembangunan yang tidak mematuhi perkara 1, akan dikawal mengikut zon guna tanah, intensiti dan karakter semasa tapak; dan - Pembangunan semula yang menyebabkan lot-lot tidak ekonomik adalah tidak digalakkan.
	Tapak 7: Jalan Jinjang Aman (Jinjang Utara) - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 2 (R2) dan Nisbah Plot 1:2.5 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok mengikut blok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan - Akses ke tapak perlu melalui Jalan Benteng Utara atau Jalan Benteng Barat serta penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 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.

Jadual 5.3.3: Tapak Khusus Insentif Pembangunan Semula (sambungan)

Lokasi/ Kawasan	Kawalan Pembangunan
	Tapak 8: Jalan Jinjang Selatan - Pemakaian Zon Guna Tanah Kediaman 2 (R2) dan Nisbah Plot 1:2.5 sepertimana ditetapkan KLDCP2025 tertakluk kepada: - Dibangunkan secara komprehensif atau secara berkelompok dengan keluasan minimum tapak 30,000 kaki persegi; dan - Akses ke tapak perlu melalui Jalan Jambu Jemba atau Jalan Jambu serta penyediaan jalan masuk utama dengan rizab minimum 15 meter. - Tambahan insentif pembangunan semula seperti yang ditetapkan dalam garis panduan (sekiranya berkaitan) dikira dari nisbah plot asas yang ditetapkan dalam KLDCP2025 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.



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 masyarakat dan keperluan sosial yang lengkap bagi mewujudkan persekitaran berdaya huni dan kondusif. Penyediaan kemudahan ini adalah tertakluk kepada pertimbangan kawalan perancangan.

Kemudahan masyarakat yang perlu disediakan dalam pembangunan RMM adalah berdasarkan keperluan dasar semasa dan tadahan 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.

PTKL2040 menetapkan pembangunan RMM adalah seperti berikut:

1. Pembangunan RMM dalam Zon Guna Tanah Perdagangan Pusat Bandar Raya (CCC), Perdagangan Utama (MC), Perdagangan (C), Pembangunan Bercampur (MX), Kediaman 3 (R3) dan Kediaman 4 (R4) atau selaras dengan CULB2025 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 Guna Tanah Institusi (INT) adalah tertakluk kepada keperluan agensi serta manfaat sosioekonomi selaras dengan keperluan dan perancangan agensi berkaitan;
3. Pembangunan RMM dalam Zon Guna Tanah Kemudahan Masyarakat (PF1) adalah tidak dibenarkan untuk unit kediaman. Walau bagaimanapun, untuk pembangunan asrama adalah dibenarkan untuk kegunaan agensi dan sokongan sementara sahaja;
4. Pembangunan RMM dalam Zon Guna Tanah Perkampungan Tradisi 1 (TV1) dan Kediaman Stabil (EH) adalah tidak dibenarkan dan insentif ini adalah tidak terpakai; dan
5. Zon Guna Tanah Kediaman 1 (R1) dan Kediaman 2 (R2) adalah dibenarkan untuk dipertimbangkan bagi tujuan RMM dengan syarat pematuhan terhadap kriteria seperti tertakluk kepada keupayaan infrastruktur dan utiliti. Penetapan ini turut memberi penekanan dimana pertimbangan pembangunan rumah mampu milik pada Zon Guna Tanah R1 dan R2 tidak boleh dibenarkan sekiranya berkongsi jalan masuk dan keluar yang sama dengan kawasan sedia ada berkepadatan rendah.

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 pemakaiannya 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 nisbah plot atau kepadatan ini adalah terpakai berdasarkan garis panduan yang diguna pakai oleh pihak DBKL dari semasa ke semasa.

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 bersempadanan 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. Penyediaan RMM perlu mengambil kira elemen-elemen kemudahan masyarakat 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 digalakkan mendapat pandangan komuniti tertakluk kesesuaian mengikut ketetapan agensi berkaitan dan garis panduan ditetapkan dari semasa ke semasa;
8. Pembangunan perdagangan dalam bangunan Perumahan Mampu Milik bagi tujuan pengeluaran hak milik boleh dipertimbangkan tertakluk kepada pematuhan terhadap CULB2025 serta keperluan agensi berkaitan; dan
9. Penyediaan atau pembangunan komponen RMM digalakkan di kawasan TPZ atau TIZ yang bersesuaian.



Lokasi: PPAM Metropolitan Kepong



Lokasi: PPAM Mercu Jalil

Sumber: <https://property.locally.my/listing/ppam-mercure-jalil>

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



Lokasi: Taman Metropolitan Kepong

Sumber: <https://www.shutterstock.com/g/cantik>

Pemandangan skim perumahan mampu milik dari Taman Metropolitan Kepong.

HALAMAN INI DIKOSONGKAN

B1



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
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

PELAN WARTA

BIL	SENARAI	NOMBOR PELAN
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

B1



GLOSARI DAN SINGKATAN



GLOSARI

ISTILAH	TAFSIRAN
Cantuman Lot	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 memperolehi penambahan intensiti.
e-hailing	<i>e-hailing</i> adalah proses pesanan kereta, taksi, 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 Mikromobiliti	Kenderaan Mikromobiliti adalah satu jenis mod pengangkutan kenderaan ringan seperti skuter elektrik dan basikal seperti basikal berkongsi, <i>Electric Pedal-Assisted Bike</i> dan seumpamanya. Ia merupakan kenderaan yang dipacu oleh sumber elektrik, enjin pembakaran dalaman atau kuasa manusia yang digabungkan penggunaannya atau secara sendiri dan mempunyai kelajuan maksimum 50 kilometer/jam.
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 bencana banjir dan penakungan air.
Mesra Usia	Lapisan masyarakat yang inklusif meliputi segenap usia merangkumi kanak-kanak, belia dan warga emas.
First and Last Mile	Merujuk kepada penyelesaian pengangkutan untuk perjalanan jarak dekat biasanya dalam jarak terawal atau terakhir perjalanan.
MRT – Laluan (SBK): MRT Sungai Buloh – Kajang	Laluan rel sepanjang 46km di mana laluan rel bawah tanah sepanjang 9.5km adalah di bawah pusat Kuala Lumpur yang bermula dari Kwasa Damansara (barat laut Kuala Lumpur) sebelum berakhir di Kajang.
MRT 2 – Laluan (SSP): MRT Sungai Buloh – Serdang - Putrajaya	Laluan rel sepanjang 57.7km yang terdiri daripada 44.2km trek bertingkat dan 13.5km laluan rel bawah tanah. Laluan rel ini meliputi Kwasa Damansara, Sri Damansara, Kepong, Batu, Jalan Sultan Azlan Shah, Jalan Tun Razak, Pusat Bandaraya Kuala Lumpur (KLCC), Kuchai Lama, Seri Kembangan sehingga Putrajaya.
MRT 3 – Laluan Lingkaran	Perimeter jajaran rel sepanjang 51km ini dalam bandar Kuala Lumpur dan kawasan bersempadan memberi impak yang besar kepada aspek pengangkutan bandar di Kuala Lumpur dan Lembah Klang dalam menghubungkan perjalanan di kedua-dua arah dalam rangkaian rel MRT, LRT, KTM dan Monorel sedia ada. Laluan ini akan melalui 10 stesen pertukaran strategik mampu memberi manfaat kepada orang awam.
Mobiliti Aktif	Laluan penjalan kaki, 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 (OKU)	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.

GLOSARI

ISTILAH	TAFSIRAN
Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit Oriented Development, TOD)	TOD adalah konsep pembangunan berasaskan stesen pengangkutan awam rel atau bas dengan persekitaran yang mempunyai ketersambungan (connectivity) yang tinggi, mesra pengguna dan mengurangkan pergantungan kepada kenderaan bermotor. Ia menggalakkan pembangunan bercampur dan berintensiti tinggi dalam jarak berjalan kaki dari komponen pembangunan sekitar seperti kediaman dan perdagangan serta menggalakkan pembangunan tanah dan reruang secara optimum dan inklusif.
Pelan Pra Hitungan	Pembangunan baharu di tapak atau kawasan sedia ada yang melibatkan pembaharuan keseluruhan atau sebahagian besar kawasan meliputi susun atur, sturktur, fungsi dan aktiviti bangunan atau kawasan.
Pembangunan Semula	Pembangunan baharu di tapak atau kawasan sedia ada yang melibatkan pembaharuan keseluruhan atau sebahagian besar kawasan meliputi susun atur, sturktur, fungsi dan aktiviti bangunan atau kawasan.
Reka Bentuk Sejagat	Reka Bentuk Sejagat (Universal Design) 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	Perumahan 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 penetapan harga maksimum tertakluk kepada dasar semasa kerajaan.
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 Penampan	Zon penampan 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 Territory (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
CDRI	Indeks Ketahanan Bencana Iklim	Climate Disaster Resilience Index
CE	Tanah Perkuburan dan Pengurusan Mayat	Cemeteries and Mortuary Management
CP	Cadangan Pelaksanaan	Implementation Recommendations
CPTED	Pencegahan Jenayah Melalui Reka Bentuk Persekitaran	Crime Prevention Through Environment Design
CULB2025	Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan 2025	Classes of Use of Land and Buildings 2025
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	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	Tuanku Abdul Rahman Street
JKTWPKL	Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	Federal Territory of Kuala Lumpur 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	Menara Berkembar Petronas	Kuala Lumpur Convention Centre
KLDCP 2015	Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2015	Kuala Lumpur Development Control Plan 2015
KLDCP 2025	Pelan Kawalan Pembangunan Kuala Lumpur 2025	Kuala Lumpur Development Control Plan 2025
KLIA	Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur	Kuala Lumpur International Airport
KLUDG	Garis Panduan Reka Bentuk Bandar Kuala Lumpur	Kuala Lumpur Urban Design Guidelines
KRM	Kawasan Rizab Melayu	Gombak 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	Gombak Malay Reserve Area
MRT – Laluan (SBK)	MRT Laluan Sungai Buloh – Kajang	MRT Sungai Buloh – Kajang Line
MRT 2 – Laluan (SSP)	MRT Laluan Sungai Buloh – Serdang - Putrajaya	MRT Sungai Buloh – Serdang – Putrajaya Line
MRT 3 – Laluan Lingkaran	MRT Laluan Lingkaran	MRT Circle Line
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
OS4	Kawasan Lapang Awam dalam Skim Persendirian	Public Open Space in Private Scheme
OSE	Orang Seekar	Person Per Acre
PA	Perumahan Awam	Public Housing

SINGKATAN KATA

	BAHASA MELAYU	BAHASA INGGERIS
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
PF2	Kemudahan Masyarakat Swasta	Private Facilities
PKPR	Pejabat Kecil Pejabat Rumah	Small Office Home Office
PPA	Orang Seekar	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	Federal Territory of Kuala Lumpur
YUPPIES		Young Urban Professionals

HALAMAN INI DIKOSONGKAN



PTKL2040

ISBN 978-967-19949-7-9



9 789671 994979

DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

