



JABATAN PERANCANG BANDAR DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR



GARIS PANDUAN PENGIRAAN NISBAH PLOT

1.0 TUJUAN

Menyediakan garis panduan pengiraan nisbah plot yang menggunakan beberapa kaedah mengikut jenis pembangunan

2.0 SKOP

- a) Garis panduan ini digunapakai bagi semua permohonan di atas tapak-tapak zon gunatanah perdagangan dan perdagangan terhad yang berkuatkuasa di bawah Akta (Perancangan) (Bandaraya Kuala Lumpur, Akta 107, 1973) seperti yang ditunjukkan di dalam pelan-pelan berikut :-
 - i) Pelan Pembangunan Lengkap No. 1039 (Kawasan Perdagangan Pusat)
 - ii) Pelan Pembangunan Lengkap No. 1041 (Zon Gunatanah)
- b) Nisbah plot digunapakai untuk pembangunan perdagangan dan perdagangan terhad seperti kompleks belibelah, pejabat, hotel, pangsapuri servis, rumah kedai dan pembangunan kediaman dia atas zon perdagangan/perdagangan terhad bai tujuan penentuan Caj pembangunan sepertimana yang diperuntukkan dalam (Bahagian IV, Seksyen 41) Akta 267-Akta (Perancangan) Wilaya Persekutuan 1982.

3.0 DEFINISI

Nisbah plot adalah satu ukuran intensiti pembangunan yang di cadangkan berbanding dengan keluasan tapak.

(Bahagian 1, Seksyen 2) - Akta 267, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan, 1982 mendefinisikan :

“Nisbah plot” ertinya nisbah diantara jumlah luas lantai sesuatu bangunan dan luas plot bangunan itu.

4.0 KAEDAH PENGIRAAN

4.1 Peruntukan nisbah plot mengikut undang-undang :

- | | | | |
|----|--------------------|---|-------------|
| a) | Perdagangan | : | 4+30% (5.2) |
| b) | Perdagangan terhad | : | 3+30% (3.9) |

Nota :

Pemberian bonus 30% keperluan ruang lantai kepada nibah plot yang dibenarkan bagi satu bangunan adalah sebagai insentif kepada pemaju dalam menyediakan ruang sevis yang selesa kepada pengguna.

4.2 Pemberian bonus ruang lantai kepada nisbah plot yang dibenarkan tanpa caj sebagai insentif tamabahan mengikut jenis pembangunan seperti berikut :

4.2.1 Pemaju Bumiputra

Pemaju mendapat insentif bonus tambahan ruang lantai maksima 30 peratus daripada nisbah plot yang dibenarkan tanpa caj. Insentif tambahan adalah seperti berikut :

- a) Perdagangan : 4+30% + 30% (6.76)
- b) Perdagangan terhad : 3+30% + 30% (5.07)

Nota :

- i) Pembangunan swasta oleh Bumiputera dimiliki sepenuhnya atau pemilikan ekuiti 51% mendapat tambahan (bonus) 30% kepada kadar nisbah plot yang dibenarkan tanpa caj pembangunan.
- ii) Pembangunan usahasama diantara pemaju-pemaju bumiputra dengan pemaju-pemaju bukan bumiputra dimana ekuiti Bumiputra ialah 50% atau kurang daripadanya, peratusan bonus hendaklah seimbang dengan 30% mengikut peratusan ekuiti Bumiputra.

Contoh 1 :

Kiraan pemberian insentif tambahan nisbah plot bagi pembangunan usahasama dengan 30% ekuiti Bumiputra adalah seperti formula berikut :

$$\frac{A \times B}{100\%} = C$$
$$: \frac{30\% \times 30}{100\%} = 9.0 \% \text{ (Bonus tambahan)}$$

Simbol :

- A : Peratusan ekuiti Bumiputra
- B : Bonus maksima insentif tambahan ruang lantai
- C : Jumlah yang layak mendapat bonus tambahan

Contoh 2 :

Cara pemakaian bonus atau tambahan 9.0% kepada nisbah plot yang dibenarkan tanpa caj sebagai insentif Bumiputra.

- i) Luas lantai yang dicadangkan : 100,000 kp
- ii) Luas dibenarkan pada : 60,000 kp
4+30% (5.2)
- iii) Pemilikan 30% ekuiti Bumiputra : 4+30%+9%
dalam syarikat, maka bonus 9.0% (5.2+0.47 = 5.67)
diberikan manjadikan : 60,000 kp + 5,400kp
Nisbah plot yang dibenarkan tanpa caj = 65,400kp
- iv) Luas lantai yang dikenakan caj pembangunan
:
: 100,000 kp – 65,400 kp
: 34,600 kp

Nota :

Jika bonus tersebut tidak diberi, pemaju dikenakan caj pembangunan untuk kelebihan luas lantai sebanyak 100,000 kp - 60,000 kp : 40,000 kp.

4.2.2 Pemberian insentif tambahan nisbah plot kepada projek-projek kerajaan, agensi kerajaan dan projek usahasama

Projek-projek kerajaan, agensi kerajaan dan projek-projek usahasama telah diberikan insentif tambahan kepada nisbah plot. Pemberian insentif yang diberikan adalah tambahan 30% kepada nisbah plot yang dibenarkan tanpa caj.

- a) Perdagangan : 4+30% + 30% (6.76)
- b) Perdagangan terhad : 3+30% + 30% (5.07)

Nota :

Bagi pembangunan oleh Agensi Kerajaan seperti Pemas, Petronas, PNB, UDA, SPPK, LUTH dan lain-lain diberikan tambahan (Bonus) 30% kepada kadar Nisbah Plot yang biasanya dibenarkan tanpa caj pembangunan.

4.2.3 Pemberian insentif tambahan Nisbah Plot kepada pembangunan hotel

Nisbah plot yang dibenarkan bagi pembangunan hotel adalah pada kadar 5+30% (6.5)

Nota :

Bagi pembangunan hotel akan diberikan bonus kepada nisbah plot, iaitu daripada 3+30% (3.9) dan 4+30% (5.2) (yang biasa dibenarkan tanpa Caj Pembangunan) kepada 5+30%(6.5).

5.0 KIRAAN MENGIKUT JENIS PEMBANGUNAN

5.1 Pembangunan satu jenis kegunaan

Melibatkan cadangan hanya satu kegunaan dalam satu permohonan, ianya terdiri daripada :

- a) Pejabat atau;
- b) Belibelah atau;
- c) Hotel/pangsapuri servis

5.1.1 Contoh 1 - Cadangan satu blok pejabat 20 tingkat yang mengandungi TLK. Di paras 2 dan 3 dan basemen 1 hingga 4

BUTIR-BUTIR ASAS

- i) Luas tapak : 50,000 kp
- ii) Cadangan luas Lantai pejabat : 289,868 kp
- iii) Zon gunatanah (PPL No. 1041) : Perdagangan
- iv) Nisbah plot dibenarkan : 4 + 30% (5.2) (260,000 KP)
- v) Jadual jumlah keluasan lantai yang dicadangkan mengikut tingkat (RUJUK LAMPIRAN 1)

CARA PENGIRAAN

$$\begin{aligned} \text{Nisbah plot} & : \frac{\text{Cadangan luas lantai (pejabat)}}{\text{Luas tapak}} \\ & : \frac{289,868 \text{ kp}}{50,000 \text{ kp}} \\ & : \text{N.P 5.79} \end{aligned}$$

Nota :

- a) Lebihan luas lantai yang dikenakan caj pembangunan adalah 29,868 kp (289,868 - 260,000).
- b) Keluasan tapak yang termasuk di dalam pengiraan nisbah plot :
 - Keluasan tapak (kasar) di mana luas tanah yang terlibat dengan serahan tanah (pembesaran jalan dan jalan susur) terlibat dengan pengiraan.
 - Keluasan tapak (bersih) di mana tanah yang terlibat dengan pengambilan balik tanah tidak termasuk ke dalam pengiraan.

- c) Ruang lantai yang tidak termasuk di dalam pengiraan nisbah plot :
- Ruang lantai bagi cadangan tempat letak kereta
 - Ruang lantai bagi gerai penjaja di bawah pengawasan, pengendalian, pembahagian gerai serta penentuan kadar sewa ditentukan oleh DBKL.

5.1.2 Contoh 2 - Cadangan Hotel

Cadangan satu blok jenis sederhana 7 tingkat (103 bilik) dengan 3 tingkat basemen tempat letak kereta.

BUTIR-BUTIR ASAS

- | | | | |
|------|--|---|------------------------------|
| i) | Luas tapak | : | 7,736 kp |
| ii) | Cadangan luas lantai hotel | : | 44,981 kp |
| iii) | Zon gunatanah (PPL No. 1041) | : | Perdagangan |
| iv) | Nisbah plot yang dibenarkan | : | 5 + 30% (6.5)
(50,284 kp) |
| v) | Jadual jumlah luas lantai yang dicadangkan mengikut tingkat (RUJUK LAMPIRAN 2) | | |

CARA PENGIRAAN

$$\begin{aligned} \text{Nisbah plot} & : \frac{\text{Cadangan luas lantai (Hotel)}}{\text{Luas Tapak}} \\ & : \frac{44,981 \text{ kp}}{7,736 \text{ kp}} \\ & : \text{N.P 5.8} \end{aligned}$$

Nota :

- a) Cadangan ini tidak melibatkan caj pembangunan bagi lebihan lantai perdagangan disebabkan NP 5.8 yang dicadangkan masih lagi di bawah Np 6.5 yang dibenarkan bagi pembangunan hotel.
- b) Ruang lantai bagi kemudahan hotel seperti restoran, dewan, kolam renang, gimnasium, lot-lot kedai dan lain-lain adalah termasuk di dalam pengiraan nisbah plot

5.2 Pembangunan kegunaan bercampur (Mixed-development)

lanya adalah terdiri daripada percampuran dua atau lebih kegunaan bangunan di dalam satu permohonan. Kegunaan utama bangunan adalah seperti berikut :

- | | | |
|----------------------------|---|----------------------|
| a) Pejabat | } | aktiviti perdagangan |
| b) Belibelah | | |
| c) Hotel/pangsapuri servis | | |
| d) Pangsapuri | | aktiviti kediaman |

5.2.1 Contoh 1 - Pembangunan campuran perdagangan dan kediaman

BUTIR-BUTIR ASAS

- | | | |
|------------------------------------|---|---------------|
| a) Luas tapak | : | 50,000 kp |
| b) Zon gunatanah
(PPL No. 1041) | : | Perdagangan |
| c) Nisbah plot yang dibenarkan | : | 4 + 30% (5.2) |
| d) Pecahan luas lantai | : | |

KEGUNAAN	LUAS LANTAI (KP)	NISBAH PLOT
Belibelah	50,000	4.0
Pejabat	150,000	
Kediaman	202,000	4.04
JUMLAH	402,000	8.04

- e) Jenis unit kediaman :

JENIS	BIL.UNIT	LUAS LANTAI/UNIT	JUMLAH LUAS LANTAI
A	30	800	24,000
B	60	900	54,000
C	100	1000	100,000
D	20	1200	24,000
JUMLAH	200	3900	202,000

CARA PENGIRAAN

- i) Kirakan nisbah plot keseluruhan dan nisbah plot bagi ruang perdagangan sahaja.

Nisbah plot keseluruhan :

$$\frac{402,000}{50,000} = 8.04$$

Nisbah plot bagi ruang perdagangan sahaja :

$$\frac{200,000}{50,000} = 4$$

Nota :

Nisbah plot bagi ruang lantai perdagangan di atas adalah kurang daripada nisbah plot dibenarkan tanpa caj. Ini bermakna lebih luas lantai melibatkan sebahagian ruang lantai kediaman.

- ii) Kira jumlah lebih luas lantai :

Jumlah luas lantai keseluruhan : 402,000 kp

Luas lantai dibenarkan
tanpa caj (5.2 x 50,000) : 260,000 kp

Lebih luas lantai : 142,000 kp

- iii) Kira purata luas lantai untuk setiap unit kediaman :

Luas lantai kediaman : 202,000 kp

Bilangan unit : 200

Luas lantai purata : 1,010 kp

- iv) Dapatkan bilangan lebih unit kediaman :

Lebih luas lantai

Luas lantai purata/unit kediaman

$$\frac{142,000}{1,010} = 140.59$$

Katakan = 141 unit

Nota

Ini bermakna terdapat lebih sejumlah 141 unit kediaman

5.2.2 **Contoh 2 - Pembangunan campuran perdagangan dan hotel**

BUTIR-BUTIR ASAS

- a) Luas tapak : 50,000 kp
- b) Zon gunatanah (PPL No. 1041) : Perdagangan
- c) Nisbah plot dibenarkan
 Perdagangan : 4 + 30% (5.2)
 Hotel : 5 + 30% (6.5)
- d) Pecahan luas lantai :

KEGUNAAN	LUAS LANTAI (KP)		PERATUS		NISBAH PLOT
Belibelah	100,000	350,000	18.18	63.63	7.0
Pejabat	250,000		45.45		
Hotel	200,000		36.37		4.0
JUMLAH	550,000		100.00		11.0

Nota :

Dalam kes di atas , nisbah plot bagi pembangunan keseluruhan adalah 11.0, maka secara automatik pembangunan ini tertakluk kepada Caj Pembangunan lebihan luas lantai.

CARA PENGIRAAN

- i) Kira luas lantai dibenarkan bagi pembangunan perdagangan
 $5.2 \times 50,000 \times 63.63\% = 165,438 \text{ kp}$
- ii) Kira luas lantai dibenarkan bagi pembangunan hotel
 $6.5 \times 50,000 \times 36.37\% = 118,202 \text{ kp}$
- iii) Oleh itu jumlah luas lantai yang dibenarkan bagi pembangunan ini adalah = 283.640 kp
 $(165,438 + 118,202)$

Nota :

Bedasarkan contoh ini, nisbah plot dibenarkan tanpa caj adalah 5.67

iv) Kira lebih luas lantai :

Jumlah keseluruhan ruang lantai – Jumlah luas lantai dibenarkan

$$550,000 - 283,640 = 266,360 \text{ kp}$$

Nota :

Kiraan berasingan perlu bagi hotel dan pejabat berdasarkan bahagian (*proportion*) ruang lantai berbanding dengan keluasan tapak (*culculation of floor space in relation/proportion to site area*) untuk pertimbangan TPC.

5.2.3 Contoh 3 - Pembangunan campuran perdagangan terhad/hotel dan kediaman

BUTIR-BUTIR ASAS

- a) Luas tapak : 50,000 kp
- d) Zon gunatanah (PPL No. 1041) : Perdagangan terhad
- e) Nisbah plot dibenarkan
Perdagangan terhad : 3 + 30% (3.9)
Hotel : 5 + 30% (6.5)
- d) Pecahan luas lantai :

KEGUNAAN	LUAS LANTAI (KP)	PERATUS	NISBAH PLOT
Belibelah/Pejabat	100,000	22.12	2.0
Kediaman	202,000	44.69	4.04
Hotel	150,000	33.19	3.0
JUMLAH	452,000	100.00	9.04

f) Jenis unit kediaman

JENIS	BIL.UNIT	LUAS LANTAI/UNIT	JUMLAH LUAS LANTAI
A	30	800	24,000
B	60	900	54,000
C	100	1000	100,000
D	20	1200	24,000
JUMLAH	200	3900	202,000

CARA PENGIRAAN

- i) Kira luas lantai dibenarkan bagi pembangunan perdagangan

$$3.9 \times 50,000 \text{ kp} \times 66.81\% = 130,279 \text{ kp}$$

- ii) Kira luas lantai dibenarkan bagi pembangunan hotel

$$6.5 \times 50,000 \text{ kp} \times 33.19\% = 107,868 \text{ kp}$$

- iii) Oleh itu jumlah luas lantai yang dibenarkan bagi pembangunan ini adalah (130,279 kp + 107,868 kp) = 238,147 kp

Nota

Berdasarkan contoh ini, nisbah plot dibenarkan tanpa caj adalah 4.76

- iv) Kira jumlah lebihan luas lantai

- Jumlah luas lantai keseluruhan : 452,000 kp
- Luas lantai yang dibenarkan : 238,147 kp
- Lebihan luas lantai : 213,854 kp

Nota

- lebihan luas lantai perdagangan yang dikenakan caj adalah 213,854 kp - 202,000 kp : 11,854 kp
- Manakala keseluruhan 202,000 kp bagi unit kediaman (200 unit) dikenakan Caj Pembangunan.