



JABATAN PERANCANG BANDAR  
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR



**GARIS PANDUAN DAN ARAHAN  
PENGIRAAN KEPERLUAN PERUNTUKKAN  
TEMPAT LETAK KERETA**



## **1.0 TUJUAN**

Tujuan kertas ini adalah sebagai garis panduan kepada kakitangan dan pemohon tentang kaedah-kaedah pengiraan keperluan peruntukan tempat letak kereta bagi setiap jenis/kegunaan aktiviti pembangunan yang dicadangkan.

## **2.0 SKOP**

Garis panduan ini menggariskan kaedah-kaedah pengiraan tempat letak kereta mengikut piawaian yang telah ditetapkan dan mengenalpasti penemuan masalah serta kekeliruan yang timbul semasa pengiraan dibuat. Seterusnya, keperluan peruntukan tempat letak kereta ini akan digunapakai sebagai garis panduan pengiraan tempat letak kereta semasa penyediaan Laporan Penilaian Perancangan.

## **3.0 DEFINISI TEMPAT LETAK KERETA**

Dari segi perundangan

“Satu tempat kereta yang diperihalkan di dalam peruntukan perintah lalulintas jalan (peruntukan mengenai tempat letak kereta) (Ibu Kota 1960) di mana sebuah kereta motor boleh diletakkan selama satu hari apabila dibayar bayaran yang ditetapkan bagi tempat letak kereta itu”.

Bagaimanapun, bagi tujuan pengiraan tempat letak kereta, ruang lantai tempat letak kereta terdiri dari tempat letak kereta itu sendiri (standard ukuran 8' x 16' & 8' x 20') laluan kenderaan ('*driveway*'), ramp, lobi dan tangga ke basemen yang dikira sebagai servis tempat letak kereta. Ruang tempat letak kereta ini biasanya ditempatkan di paras basemen, tingkat-tingkat teratas, aras bumbung dan aras tanah sesuatu bangunan.

## **4.0 LATAR BELAKANG**

Mengikut Seksyen 64(1), Akta 267, Akta (Perancangan), Wilayah Persekutuan 1982, Datuk Bandar mempunyai kuasa untuk membuat kaedah-kaedah. Dalam konteks ini, Datuk Bandar mempunyai kuasa untuk membuat kaedah piawaian tempat letak kereta bagi setiap pembangunan yang berbeza-beza dari segi aktiviti/kegunaan luas lantai yang dicadangkan.

Piawaian ini seterusnya digunapakai dan dipinda dari masa ke semasa selaras dengan dasar, polisi dan insentif kelayakan khas yang diberi.

## BAHAGIAN 1 (GARIS PANDUAN)

### 1.0 JENIS PENGKELASAN AKTIVITI-AKTIVITI PEMBANGUNAN DAN KEGUNAAN BANGUNAN

Kaedah pengiraan tempat letak kereta adalah bergantung kepada jenis/kegunaan aktiviti-aktiviti pembangunan seperti berikut :

#### 1.1 Pembangunan Baru

##### a) Kediaman

Rumah sesebuah, teres, berkembar, rumah bandar, rumah pangsa, pangsapuri/kondominium dan rumah 'cluster'.

##### b) Perdagangan

Rumah kedai, kedai pejabat, pawagam/cineplex, pusat hiburan, restoran, kompleks perniagaan/beli-belah.

Nota : Semua kegunaan tanah yang di zon untuk "perdagangan" mengikut Pelan Pembangunan Lengkap No. 1039 &1041

##### c) Perdagangan Terhad

Semua kegunaan tanah yang di zon untuk 'perdagangan terhad' mengikut Pelan Pembangunan Lengkap 1041 (Kawasan Perancangan Pusat/*Central Planning Area*). Kawasan yang di zon 'perdagangan terhad' meliputi Jalan Ampang, Jalan Raja Chulan, Jalan Sultan Ismail, Jalan P.Ramlee, Jalan Imbi, Jalan Tangsi dan Jalan Sultan Hishamuddin.

Perkataan 'terhad' maksudnya jenis pembangunan yang dibenarkan adalah terkawal. Bangunan yang dibenarkan terdiri dari pejabat '*High-Tech*', podium beli-belah serta 'pangsapuri servis'. Kawalan nisbah plot 3.9 dan kepadatan penduduk 60 orang seekar serta kawalan dari segi rekabentuk, edaran lalulintas dan trafik serta lanskap.

##### d) Perusahaan

Bagi semua perusahaan.

NOTA:

Pengecualian ini hanya diberi daripada jumlah Caj Pembangunan yang dikenakan akibat kekurangan tempat letak kereta dan bukannya dikira daripada bilangan tempat letak kereta yang perlu disediakan.

Contoh: insentif diberi

TLK diperlukan	=	100
TLK disediakan	=	70
Kurang	=	30

Caj pembangunan akibat kekurangan 30TLK = RM450,000 @ RM15,000/TLK.

Tolak insentif bumi 30% = RM450,000-RM135,000.00  
(Penyertaan ekuiti bumi 55%)

Caj Pembangunan perlu dibayar = RM315,000

(Nota : Polisi TPC I bil.bertarikh )

### **2.3 Insentif khas pembangunan kediaman di kawasan pusat bandaraya**

Polisi insentif pembangunan kediaman di kawasan pusat bandaraya yang telah diperkenalkan pada 10.3.1988 telah dikaji semula oleh Datuk Bandar pada 18.6.1993 dan bersetuju bahawa polisi tersebut dipinda dan berkuatkuasa dari tarikh 18.6.1993.

#### **Pengecualian/insentif yang diberi**

1. Pemaju hendaklah menyediakan sekurang-kurangnya 1 TLK. bagi setiap unit kediaman serta 10% pelawat.

Nota : Pengecualian 50% keperluan TLK. mengikut polisi dahulu adalah dibatalkan.

#### **Kelayakan**

1. Insentif ini hanya terpakai bagi pembangunan kediaman pangsapuri di atas tanah-tanah yang dizon perdagangan dan kediaman di dalam kawasan Pusat Bandaraya.
2. Di atas tanah yang di zon perdagangan, sekurang-kurangnya 70% daripada jumlah luas lantai hendaklah dikekalkan untuk kegunaan kediaman.

#### **Syarat Insentif**

1. Pembinaan projek di bawah Polisi Insentif hendaklah dimulakan satu tahun dari tarikh pengeluaran Perintah Pembangunan.

## 2.4 Insentif Pembangunan Semula Rumah Kedai Tradisional Di Bawah Dasar Pengekalan

- a. Pembaikan/pemuliharaan semula bangunan rumah kedai lama tanpa tambahan tingkat baru.

Keperluan TLK. Dikecualikan sepenuhnya termasuk bagi tambahan lantai baru pada ruang kosong di tingkat yang sedia ada.

- b. Pembangunan semula bangunan rumah kedai lama dengan mengekalkan fasad lama dibahagian hadapan dan sisi yang sedia ada (*conserve physical facade*).

i) Keperluan TLK. dikecualikan sepenuhnya bagi ruang lantai di tingkat bangunan yang sedia ada.

ii) Insentif tambahan pengecualian 50% TLK. diberikan bagi ruang lantai pada tingkat tambahan bersamaan ketinggian bangunan yang sedia ada.

iii) Keperluan TLK. bagi ruang lantai tingkat-tingkat selebihnya tidak layak mendapat sebarang pengecualian.

Contoh:

Bangunan rumah kedai sedia ada adalah setinggi 2 tingkat. Cadangan pembangunan adalah untuk membina semula sebuah bangunan 6 tingkat dengan mengekalkan sepenuhnya fasad hadapan bangunan sedia ada dan dirangkumkan dengan bangunan baru yang dicadangkan. Cara kiraannya adalah seperti beriku :

Keperluan TLK. bagi tingkat bawah dan 1 dikecualikan sepenuhnya.

Keperluan TLK. bagi tingkat 2 dan 3 diberi pengecualian 50%.

Keperluan TLK. bagi tingkat 4 dan 5 tidak diberi sebarang pengecualian.

- c. Pembangunan semula yang melibatkan perobohan keseluruhan bangunan yang sedia ada dan dibina semula dengan ciri-ciri rekabentuk fasad bangunan rumah kedai lama (termasuk '*duplicating the facade*')

i) Keperluan TLK. untuk ruang lantai pada ketinggian bangunan asal berserta tambahan ruang lantai bersamaan ketinggian bangunan asal diberi pengecualian 50%.

ii) Keperluan TLK. untuk ruang lantai bagi tingkat-tingkat selebihnya tidak akan diberi sebarang pengecualian.

Contoh:

Katakan bangunan sedia ada setinggi 2 tingkat dan dicadangkan pembangunan semula setinggi 6 tingkat dengan ciri-ciri rekabentuk bangunan rumah kedai lama yang diluluskan oleh JPKB. Cara kiranya adalah seperti berikut :

- Keperluan TLK. bagi ruang lantai di tingkat bawah hingga 3 (iaitu 4 tingkat; bersamaan ketinggian bangunan asal) diberi pengecualian 50%.
- Keperluan TLK. bagi ruang lantai di tingkat-tingkat selebihnya tidak diberi sebarang pengecualian.

## **2.5 Dasar Pengurangan Penyediaan Kemudahan Tempat Letak Kereta Di Pembangunan Komersial Bersepadu Dengan Stesen Rel (Integrated Station/Terminal Commercial Development)**

### **Keputusan TPC I 23.9.99 (Pindaan minit pada 7.10.99)**

Dasar ini terpakai bagi pembangunan komersial baru terhadap Perintah Pembangunan yang telah dikeluarkan sejak tarikh 1.1.1999. Pemberian pengurangan tempat letak kereta diberi kepada semua cadangan pembangunan komersial baru di dalam kawasan "*Central Planning Area*" dan "*case by case basis*" bagi pembangunan komersial di luar CPA tertakluk kepada garis panduan berikut:

- a. Di dalam kawasan CPA
  - i) Semua cadangan pembangunan komersial bersepadu dengan stesen rel ataupun berjarak kurang 300 meter boleh diberi pengurangan sebanyak 50% peruntukan TLK. tanpa dikenakan pembayaran Caj Pembangunan.
  - ii) Semua cadangan pembangunan komersial melebihi jarak dari stesen rel boleh diberi pengurangan sebanyak 35% peruntukan TLK. tanpa Caj Pembangunan.

NOTA:

Bagaimanapun, pemohon dikehendaki membayar caj pembangunan bagi kekurangan TLK. yang perlu disediakan setelah diberi pengurangan 50% & 35% seperti di atas.

b. Di luar kawasan CPA

Secara amnya, bagi semua cadangan pembangunan komersial bersepadu dengan stesen rel ataupun berjarak kurang 300 meter, tiada pengurangan diberi dan pembangunan berkenaan digalakkan penyediaan kemudahan TLK. untuk menyokong dasar “*park & ride*”. Namun demikian, pengecualian bagi “*case by case basis*” boleh dipertimbangkan melalui penganalisan terperinci.

Dasar pengurangan penyediaan kemudahan TLK. bagi pembangunan komersial baru berkuatkuasa mulai 1.1.1999.

## 2.6 Pengecualian peratus keluasan lantai servis/mekanikal

Tujuan pengecualian keluasan lantai servis/mekanikal di dalam pengiraan keperluan tempat letak kereta adalah sebagai satu kemudahan dan insentif kepada pembangunan tersebut. Ini bermakna keluasan lantai yang diambil kira bagi tujuan pengiraan tempat letak kereta hanya keluasan lantai bersih (*Net Rentable Area*)

Kadar peratusan ruang lantai servis/mekanikal yang perlu ditolak daripada jumlah luas lantai kasar adalah berbeza-beza mengikut jenis-jenis aktiviti iaitu:

- 20% - Pembangunan rumah kedai dan kilang perusahaan.
- 30% - Pembangunan perdagangan, pejabat dan pembangunan komprehensif campuran.
- 35% - Pembangunan hotel dan pangsapuri servis. (tidak melebihi 300 bilik hotel/suite).
- 40% - Pembangunan hotel mewah (melebihi 300 bilik hotel/suite).

## 2.7 Keluasan lantai yang diambil kira dalam pengiraan keperluan peruntukan TLK.

Keluasan lantai yang dikira ialah *rentable floor area* iaitu keluasan lantai bersih tidak termasuk ruang-ruang lantai berikut:

a. Ruang lantai TLK. itu sendiri

Sekiranya terdapat ruang mekanikal/elektrik seperti bilik janakuasa, *‘sunction room’*, *‘back of house’*, *switch room* dan lain-lain maka ruang-ruang ini hendaklah diasingkan kerana ianya merupakan ruang servis/M&E (rujuk para 5.5)

b. Ruang *‘food court’*, surau, bilik rehat/sakit dan rekreasi untuk kegunaan kakitangan.

Jumlah keluasan lantai tersebut (tidak termasuk a + b) ditolak servis/M&E mengikut peraturan yang telah ditetapkan dan dibahagi dengan kadar piawaian tempat letak kereta yang telah ditetapkan.

Contoh kiraan :

Jumlah luas lantai	=	100,000 kp (100%)
Luas lantai TLK. 'food court'	=	30,000 kp
Luas lantai bersih	=	70,000 kp

TLK. yang diperlukan :

Katakan	$\frac{70,000 \text{ kp}}{\text{@ } 500 \text{ kp/ } 1 \text{ TLK}}$	-	30% servis	=	98
---------	--	---	------------	---	----

## BAHAGIAN 2 (ARAHAN KIRAAN)

### 1.0 ARAHAN PENGIRAAN KEPERLUAN TEMPAT LETAK KERETA MENGIKUT JENIS PEMBANGUNAN

#### 1.1 KEDIAMAN

Jenis-jenis kediaman :

- a. Rumah sesebuah, rumah teres dan rumah berkembar.

Kiraan TLK.

Berdasarkan 1 TLK./1 unit

- b. Rumah Bandar

Kiraan TLK.

Berdasarkan 1 TLK./1 unit + 10% untuk pelawat.

- c. Rumah berkelompok 'cluster'

- d. Berdasarkan 1 TLK/4 unit + 5% untuk pelawat.

- e. Rumah pangsa kos rendah

Pembangunan perumahan kos rendah bagi program Perumahan Kos Rendah Bersepadu Kuala Lumpur yang dilaksanakan oleh Jabatan Perumahan Negara/MTEN.

Harga jualan dihadkan diantara RM25,000 - RM42,000 seunit.

Keluasan lantai seunit tidak melebihi 650 kp (60.4 mp) dengan 3 bilik tidur.

Kadar kepadatan 75 unit seekar digunakan sebagai asas pengiraan kepadatan penduduk.

### Cara-cara kiraan TLK

Kadar piawaian bagi kiraan keperluan TLK. rumah kos rendah adalah seperti berikut :

@ 1 TLK./4 unit + 5% untuk pelawat

Contoh kiraan :

Katakan jumlah unit kos rendah 200 unit

$$\begin{aligned} \text{TLK. yang dikehendaki} &= \frac{200}{4} \times 5\% \\ &= 53 \text{ TLK} \end{aligned}$$

$$\text{TLK. yang disediakan} = 59 \text{ TLK.}$$

$$\therefore \text{Kurang} = 3 \text{ TLK.}$$

Nota : a) Kekurangan 3 TLK. ini adalah dikecualikan daripada bayaran caj pembangunan

- f. Rumah pangsa kos sederhana rendah  
Keputusan dasar TPC I bil. 7/99 bertarikh 4.3.99

Piawaian kadar tempat letak kereta  
Harga jualan pada atau dibawah RM100,000 seunit.

Kadar TLK yang perlu disediakan :  
@ 1 TLK./1 unit kediaman + 10% untuk pelawat.

Cara-cara kiraan TLK.

- Jumlah unit = 500 unit  
Harga jualan seunit = RM95,000.00  
Saiz unit = 950 kaki persegi  
Bilangan bilik tidur = 3 bilik

Kadar yang digunakan  
@ 1 TLK./1 unit + 10% pelawat.

$$\begin{aligned} \text{TLK. yang dikehendaki} &= 1 \times 500 \\ &= 500 + 50\%(10\% \text{ daripada } 500) \\ &= 550 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{TLK. yang disediakan} &= 650 \\ \text{Mencukupi} &= 650 \end{aligned}$$

Sekiranya terdapat kekurangan TLK. maka Caj Pembangunan hendaklah dibayar.

Rujuk kertas "Garis Panduan Pengiraan Caj Pembangunan/ISF/Cagaran")

g. Pangsapuri/kondominium

Piawaian yang digunakan adalah berdasarkan harga jualan dan bilangan bilik tidur seunit seperti berikut :

- a) Harga jualan melebihi RM100,000.00 sehingga RM249,999.00
  - 1 bilik tidur = 1 TLK./ 1 unit
  - 1 bilik tidur = 1 TLK./ 1 unit + 10% untuk pelawat
  - 3 bilik tidur = 1.2 TLK./ 1unit + 20% untuk pelawat
  
- b) Harga mewah (mulai dari 25.1.1996)
  - RM250,000.00 dan kurang daripada RM750,000.00 @ 2 TLK./ 1 unit + 20% untuk pelawat

Perkara-perkara yang perlu diambil kira semasa pengiraan tempat letak kereta bagi pembangunan kediaman:

- a) Jenis dan harga jualan unit yang dicadangkan.
- b) Bilangan bilik tidur
- c) Saiz, keluasan lantai dan jumlah unit.
- d) Kemudahan-kemudahan penghuni seperti rumah kelab, kolam renang, bilik serbaguna dan sebagainya. Kemudahan-kemudahan ini hendaklah untuk kegunaan penghuni pangsapuri sahaja dan ianya dikecualikan daripada pengiraan tempat letak kereta.
- e) Kadar piawaian yang ditetapkan.
- f) Insentif khas pembangunan kediaman di kawasan Pusat Bandaraya.

## 1.2 PERDAGANGAN DI ATAS LOT-LOT RUMAH KEDAI

### a. Pembangunan Rumah Kedai Biasa ('Conventional Shophouse')

Piawaian TLK. bagi pembangunan rumah kedai bergantung kepada lokasi tapak, ketinggian dan bilangan lot rumah kedai yang dibangunkan.

- i) Pembangunan melibatkan 1 atau 2 cantuman 2 lot rumah kedai dengan ketinggian yang dibenarkan iaitu 5 tingkat di dalam dan luar kawasan Perdagangan Pusat (*Centre Commercial Area*).

Terletak di dalam dan di luar sempadan 36 batu persegi

1 TLK./1,000 kp luas lantai bersih

NOTA :

- 1. Luas lantai bersih ertinya setelah ditolak 20% ruang servis/mekanikal (termasuk kegunaan hotel).

Contoh :

Cadangan kedai pejabat 5 tingkat di atas lot 20 % 21 Jalan Raja Laut, Kuala Lumpur.

Jumlah luas lantai kasar	=	16,000 kp
Ditolak servis 20%	=	3,000 kp
Jumlah luas lantai bersih	=	12,800 kp
TLK. diperlukan	=	12,800 kp
		<hr/>
		1,000
	=	13 TLK.

- 2. Keputusan Jawatankuasa Perancang Bandar 1 26.9.2000

Kadar tempat letak kereta semua pembangunan rumah kedai biasa (*conventional shophouse*) dan rumah kedai dengan "*common basement*" tanpa mengambilkira lokasi pembangunan sama ada di dalam/ di luar kawasan 36 batu persegi hendaklah menggunakan piawaian 1 TLK. bagi setiap 1,000 kp ruang perdagangan (tolak 20% untuk ruang perkhidmatan). Kadar baru berkuatkuasa mulai 26.9.2000.

- ii) Pembangunan melibatkan 3 atau melebihi 3 lot rumah kedai dengan ketinggian yang dibenarkan di dalam dan di luar kawasan Perdagangan Pusat (CCA).

Bagi 5 tingkat pertama  
1 TLK./1,000 kp luas lantai bersih

Bagi tingkat-tingkat teratas

1 TLK./500 kp luas lantai bersih

NOTA :

1. Luas lantai bersih ertinya setelah ditolak 30% ruang servis/mekanikal untuk kegunaan pejabat/perdagangan untuk kegunaan hotel tetapi hendaklah berdasarkan 40% untuk hotel dengan bilangan bilik melebihi 300 & 35% tidak melebihi 300 bilik.
2. JKPB 23.2.1995 bersetuju piawaian TLK untuk rumah kedai digunapakai bagi pembangunan rumah kedai yang menyediakan "*common basemen*".

Contoh :

Cadangan pembangunan 2 blok bangunan kedai/pejabat 6 tingkat dengan TLK. di aras bawah tanah.

b) Rumah kedai tradisional di bawah dasar pengekalan

Sila rujuk para 2.4 (m.s. 6) Bahagian 1 (Garis panduan)

### 1.3 PERDAGANGAN KOMPREHENSIF

#### a. Pembangunan Pejabat

Perkara-perkara berikut perlu diambilkira semasa pengiraan TLK. dibuat:

- i) Jumlah keluasan lantai kasar yang dicadangkan adalah termasuk ruang servis dan mekanikal, surau, bilik rehat pekerja/persalinan, lobi, restoran, pusat kesihatan dan lain-lain kemudahan yang disediakan.
- ii) Jumlah keluasan lantai bersih adalah bererti setelah ditolak ruang lantai TLK., gerai/pusat penjaja dan ruang servis/ME yang ditetapkan pada kadar 30%.
- iii) Kedudukan ruang TLK. biasanya ditempatkan di basemen atau di tingkat-tingkat atas (*'elevated'*). Luas lantai laluan kenderaan, ramp, tangga-tangga, petak TLK. itu sendiri tidak diambilkira di dalam pengiraan keperluan TLK. Tetapi bagi kegunaan-kegunaan lain seperti TNB, setor, '*back of the house*' perlu dimasukkan dalam pengiraan TLK.
- iv) Kadar piawaian yang ditetapkan adalah pada kadar 1 TLK/500 kp luas lantai bersih (setelah ditolak servis/M&E 30%).

v) Pengurangan sebanyak 50% dan 35% daripada jumlah keperluan sebenar TLK. bagi pembangunan komersial bersepadu dengan Stesen Rel *Integrated Station/Terminal Commercial Development*).

vi) Insentif Bumiputera

Mulai tarikh 21.9.1995 semua insentif pengecualian keperluan TLK. untuk projek Bumiputera adalah dimansuhkan. Bagi projek-projek yang mempunyai pemilikan ekuiti Bumi, Datuk Bandar hanya akan menimbang pengecualian dari segi Caj Pembangunan yang dikenakan.

Contoh kiraan TLK.

Cadangan 1 blok pejabat 11 tingkat  
Jumlah luas lantai kasar - 200,000 kp  
(Tidak termasuk TLK. & pusat penjaja)  
TLK. yang diperlukan  
@ kadar 1 TLK./500 kp - servis 30%

$$\frac{200,000 \times 0.7}{500} = 280 \text{ TLK.}$$

$$\text{TLK. yang disediakan} = 150 \text{ TLK.}$$

$$\therefore \text{Kekurangan} = 130 \text{ TLK.}$$

Lokasi tapak dalam jarak lingkungan 1 km dari stesen LRT.

$$\therefore \text{Pengecualian 35\%} = 182 \text{ TLK.}$$

$$\text{Kekurangan (setelah Ditolak insentif 35\%)} = 32 \text{ TLK.}$$

$$\text{Caj Pembangunan} = \text{RM505,000.00}$$

Perlu dibayar akibat Kekurangan 32 TLK.

**b. Pembangunan Bercampur**

Pembangunan bercampur terdiri daripada pembangunan campuran seperti berikut :-

- Pembangunan campuran perdagangan dan kediaman.
- Pembangunan campuran perdagangan/perdagangan terhad (pejabat) dan hotel.

Contoh :

Cadangan pembangunan campuran 25 tingkat mengandungi:

- 5 tingkat basemen tempat letak kereta
- 2 tingkat podium perdagangan
- 12 tingkat pejabat
- 2 tingkat kelab
- 9 tingkat servis apartment (44 unit)

Pecahan kegunaan luas lantai yang dicadangkan :

a) Pejabat	-	77,900 kp
b) Perdagangan	-	21,602 kp
- Business Centre		
- Kedai		
- Kelab		
- (Servis/M&E)	-	2,160 kp
c) Pangsapuri servis (Servis/M&E)	-	31,700 kp
d) Kelab/Rekreasi	-	11,000 kp
JUMLAH (Tanpa TLK.)		<hr/> 147,860 kp <hr/>
Luas lantai tempat letak kereta :		53,000 kp

### Contoh kiraan keperluan tempat letak kereta pejabat & perdagangan

$$\begin{aligned} \text{Jumlah luas lantai} &= 101,660 \text{ kp} \\ \text{(termasuk servis/M\&E)} & \\ \\ \text{TLK. yang diperlukan} &= \frac{101,600 \text{ kp} - 30,498 \text{ kp}}{500 \text{ kp}} \\ \text{@ 500 kp/1 TLK. tolak servis 30\%} & \\ \\ &= 142 \text{ TLK.} \end{aligned}$$

### Pangsapuri servis

Cara pengiraan keperluan TLK. bagi pangsapuri servis adalah sama dengan piawai yang digunakan untuk pembangunan hotel.

Contoh kiraan :

$$\begin{aligned} &= 46,200 \text{ kp (termasuk servis, kelab/rekreasi)} \\ \\ \text{TLK. yang diperlukan} &= \frac{46,200 - 16,170 \text{ kp}}{500} \\ \text{@ 500 kp/1 TLK.} & \\ \text{tolak servis 35\%} & \\ \\ &= 60 \\ \\ \text{Tolak insentif hotel 25\%} &= 60 - 15 \\ \\ &= 45 \text{ TLK.} \\ \\ \therefore \text{Jumlah keseluruhan TLK. yang diperlukan} &= 142 + 45 \\ \\ &= 190 \text{ TLK.} \end{aligned}$$

### **c. Pembangunan Hotel**

Pembangunan hotel adalah dibawah, kategori zon gunatanah 'perdagangan terhad' pada kadar Nisbah Plot yang dibenarkan iaitu 6.5. Manakala pengkelasan 'bintang' bagi kelas-kelas hotel adalah berdasarkan definisi yang dibuat oleh Perbadanan Kemajuan Pelancongan Malaysia.

Hotel 5 bintang	-	melebihi 300 bilik
Hotel 4 bintang	-	200 - 300 bilik
Hotel 3 bintang/budget	-	tidak melebihi 200 bilik
Hotel 2 bintang/bed & breakfast		
Hotel 1 bintang/rumah tumpangan		

Perkara-perkara yang perlu diambilkira di dalam pengiraan keperluan TLK.

1. Jenis hotel & bilangan bilik-bilik hotel yang disediakan.
2. Kemudahan-kemudahan yang disediakan.
3. Keluasan lantai cadangan.
4. Kadar piawaian TLK. yang digunakan.
5. Insentif hotel 25%.
6. Kadar peratusan luas lantai servis/M&E

35%	-	tidak melebihi 300 bilik hotel
40%	-	melebihi 300 bilik hotel

7. Sama ada lokasi tapak berdekatan dengan koridor stesen LRT/Monorel.

#### Contoh kiraan

Cara-cara pengiraan kadar keperluan peruntukan TLK. ini adalah sama seperti pangsapuri servis.

Kadar piawaian @ 1 TLK/500 kp ditolak  
Servis samada 35% atau 40% seperti berikut :-

Hotel mewah (melebihi 300 bilik) - servis 40%

Hotel sederhana & lain-lain - servis 35%  
(keputusan JKPB 29.8.91)

Contoh: Cadangan 1 blok hotel 31 tingkat (301 bilik)

Luas lantai hotel	=	175,000 kp
Servis/kemudahan hotel	=	35,000 kp
Jumlah	=	210,000 kp

TLK. diperlukan  
@ 1 TLK./500 kp - 40% servis

$$= \frac{210,000 \times 0.6}{500}$$

$$= \frac{126,000}{500}$$

$$= 252$$

$$= 189 \text{ (selepas insentif hotel 25\%)}$$

d. **Pembangunan Pangsapuri Servis**

Pangsapuri servis ini ditakrifkan sebagai pembangunan 'perdagangan'. Pangsapuri jenis ini menawarkan perkhidmatan dan kemudahan kepada orang ramai selain daripada penghuninya.

Di antara kemudahan-kemudahan yang menjadi tarikan kepada orang ramai adalah:

- restoran, pusat kesihatan, kedai-kedai perkhidmatan seperti tukang jahit, kedai gunting dan kedai permaidani, pasar mini dan gimnasium.

Kadar peruntukan TLK.

Piawaian bagi peruntukan TLK. adalah sama dengan piawaian yang digunakan untuk pembangunan perdagangan (Hotel). Pembangunan pangsapuri servis ini layak diberi semua insentif galakan pembangunan hotel.

Contoh kiraan;

Pembangunan 2 blok 12 tingkat pangsapuri servis (100 bilik suite) di atas 2 tingkat podium dengan 1 tingkat basemen TLK.

Jumlah luas lantai	
Pangsapuri servis	94,000 kp
Kedai/bistro	12,000 kp
Rekreasi	2,000 kp
Bilik mesyuarat dll.	2,500 kp
Servis/M&E	40,000 kp

---

**Jumlah (tidak termasuk TLK.) 150,500 kp**

---

$$\begin{aligned} \text{TLK. diperlukan} &= \frac{150,500 \text{ kp} - 35\% \text{ servis}}{500 \text{ kp}} \\ @ 1 \text{ TLK./}500 \text{ kp} & \\ &= 196 \text{ TLK.} \\ &= 147 \text{ TLK. (selepas insentif hotel 25\%)} \end{aligned}$$

e. **Panggung Mini/Ciniplex Di Komplek Beli-Belah**

Kadar piawaian yang digunakan adalah pada kadar

1 TLK./250 kp luas lantai bersih

setelah ditolak servis/M&E 30%

Nota :

Kadar ini digunakan bagi menggantikan kadar lama iaitu 1 TLK./500 kp atau 5 tempat duduk/1 TLK.

Contoh : Cadangan Ciniplex seluas 10,000 kp di tingkat 2 kompleks membeli-belah 6 tingkat yang sedia ada.

$$\begin{aligned} \text{TLK. diperlukan} &= \frac{10,000 \text{ kp} - 30\% \text{ servis}}{250 \text{ kp}} \\ &= 28 \end{aligned}$$

1.3 **LAIN-LAIN**

a. **Pembangunan Sukan/Stadium**

Kadar piawaian TLK. diluluskan oleh JKPB pada 24.6.1982 dan masih diguna pakai sehingga sekarang kecuali bagi pembangunan Kompleks Sukan Negara Bukit Jalil

Sukan	Kadar TLK.
Kolam renang awam restoran, tempat mandi dll.	1 TLK./250 kp luas lantai kolam renang termasuk bar,
Stadium dengan Bilik-bilik permainan	1 TLK./8 buah tempat letak duduk + 1 TLK./20 kp luas lantai bilik permainan.
	JKPB 6.6.1996 Kadar piawaian dipinda kepada 1 TLK./12 tempat duduk.
Gelanggang squash	2 TLK./gelanggang
Gelanggang tenis	1 TLK./gelanggang
Gelanggang badminton	
Gelanggang volley	

**b. Kelab-Kelab Persendirian**

Keperluan TLK. bagi kelab-kelab persendirian dalam taman perumahan berdasarkan kepada keahlian kelab berkenaan :

Kadar TLK. yang diperlukan

@ 1 TLK./10 ahli

(Nota : TPC I bil. 34/88 bertarikh 2.1.88)

**c. Keagamaan**

Bagi semua kegunaan keagamaan yang telah disenaraikan dalam “*Schedule in Planning (Use Class) Rules 1980*”

- 1 TLK./750 kp (tolak servis/M&E 30%)

Caj pembangunan bagi kekurangan peruntukan keperluan TLK. adalah dikecualikan.

**d. Institusi/Hospital (Swasta & Kerajaan)**

Asrama & kelab-kelab remaja	-	1 TLK./1,000 kp luas lantai
Rumah sakit umum sanatorium	-	1 TLK./1,000 kp
Rumah sakit jiwa	-	+ 20% untuk pelawat
Rumah orang cacat		

Rumah sakit swasta/pusat Perubatan	-	1 TLK./750 kp + 20% untuk pelawat
------------------------------------	---	--------------------------------------

Rumah-rumah kebajikan	-	1 TLK./2,000 kp
-----------------------	---	-----------------

Contoh : Cadangan 2 blok rumah sakit 3 dan 9 tingkat dan sebuah rumah mayat 1 tingkat.

Jumlah luas lantai rumah sakit	=	180,000 kp
--------------------------------	---	------------

Jumlah luas lantai rumah mayat	=	1250 kp
--------------------------------	---	---------

TLK. diperlukan @ TLK./750 kp + 20%

$$= \frac{180,000 \times 0.7 + 20\%}{750}$$

$$= 168 + 34$$

$$= 202$$

**e. Perusahaan**

Bagi semua kegunaan perusahaan

1 TLK./2,000 kp luas lantai bersih  
1 TLK./15,000 kp luas lantai bersih  
1 rlm./500p luas lantai bersih

Ruang servis/M&E "flatted factory" - 30%

Ruang servis/M&E kilang biasa - 20%

Luas lantai bersih ditakrifkan sebagai setelah ditolak ruang servis/M&E 30% atau 20% mengikut jenis kilang.

**f. Pembangunan Universiti/Kolej/Institut Pengajian Tinggi**

Piawaian baru bagi keperluan tempat letak kereta dan tempat letak motosikal untuk pembangunan Universiti/Kolej dan Institut Pengajian Tinggi diluluskan oleh TPC I bil. 15/2000 PT. 1 (DBKL.JP&KB 118/1 SULIT ) pada 1.6.2000.

Piawaian baru ini berkuatkuasa mulai tarikh 16.6.2000.

Piawaian yang digunakan adalah seperti berikut:-

- 1) 60% daripada jumlah bilangan pelajar akan diambilkira dalam pengiraan bilangan tempat letak kereta iaitu :-
  - a) "Commuting student" : 1 tempat letak kereta untuk 5 pelajar
  - b) "Resident student" : 1 tempat letak kereta untuk 10 pelajar
- 2) 35% daripada jumlah bilangan pelajar akan diambilkira dalam pengiraan bilangan tempat letak motosikal iaitu :-
  - a) "Commuting/Resident" : 1 tempat letak motosikal untuk 3 orang
- 3)
  - a) "Faculty/staff" : 1 tempat letak kereta untuk 2 "faculty/staff"
  - b) "Visitor" : 10% daripada jumlah tempat letak kereta "faculty staff"
- 3) Selain daripada kemudahan tempat letak kereta dan motosikal, kemudahan tempat letak bas perlu disediakan.

Nota :

Bilangan sebenar 'Commuting Students' dan bilangan 'resident student' serta bilangan 'faculty/staff' hendaklah diperolehi daripada pemohon.

Contoh pengiraan :

i) 60% daripada jumlah bilangan pelajar akan diambil kira dalam pengiraan bilangan tempat letak kereta seperti berikut :-

a) "Commuting student" : 1 tempat letak kereta untuk 5 pelajar

$$(187 \text{ orang}) = 1847 \times 60\% \times 1/5 = 222 \text{ petak}$$

b) "Resident student" : 1 tempat letak kereta untuk 10 pelajar

$$(326 \text{ orang}) = 326 \times 60\% \times 1/10 = 20 \text{ petak}$$

ii) 35% daripada jumlah bilangan pelajar akan diambil kira dalam pengiraan bilangan tempat letak kereta seperti berikut :-

a) "Commuting/Resident" : 1 tempat letak motosikal untuk 3 orang

$$= 2173 \times 35\% \times 1/3 = 254 \text{ petak}$$

iii) a) "Faculty/Staff" : 1 tempat letak kereta untuk 2 "Faculty/Staff"

$$= 200/2 = 100 \text{ petak}$$

b) "Visitor" : 10% daripada jumlah letak kereta "Faculty/Staff"

$$= \frac{10 \times 100}{100} = 10 \text{ petak}$$

**g. Kadar piawaian ruang letak motosikal**

Perdagangan/pejabat 2/300 meter persegi

Industri 1/50 meter persegi

Pelajaran 1/5 pelajar

Sukan 1/100 meter persegi

Stadium 1/20 meter persegi

Institusi/Hospital 1/100 meter persegi