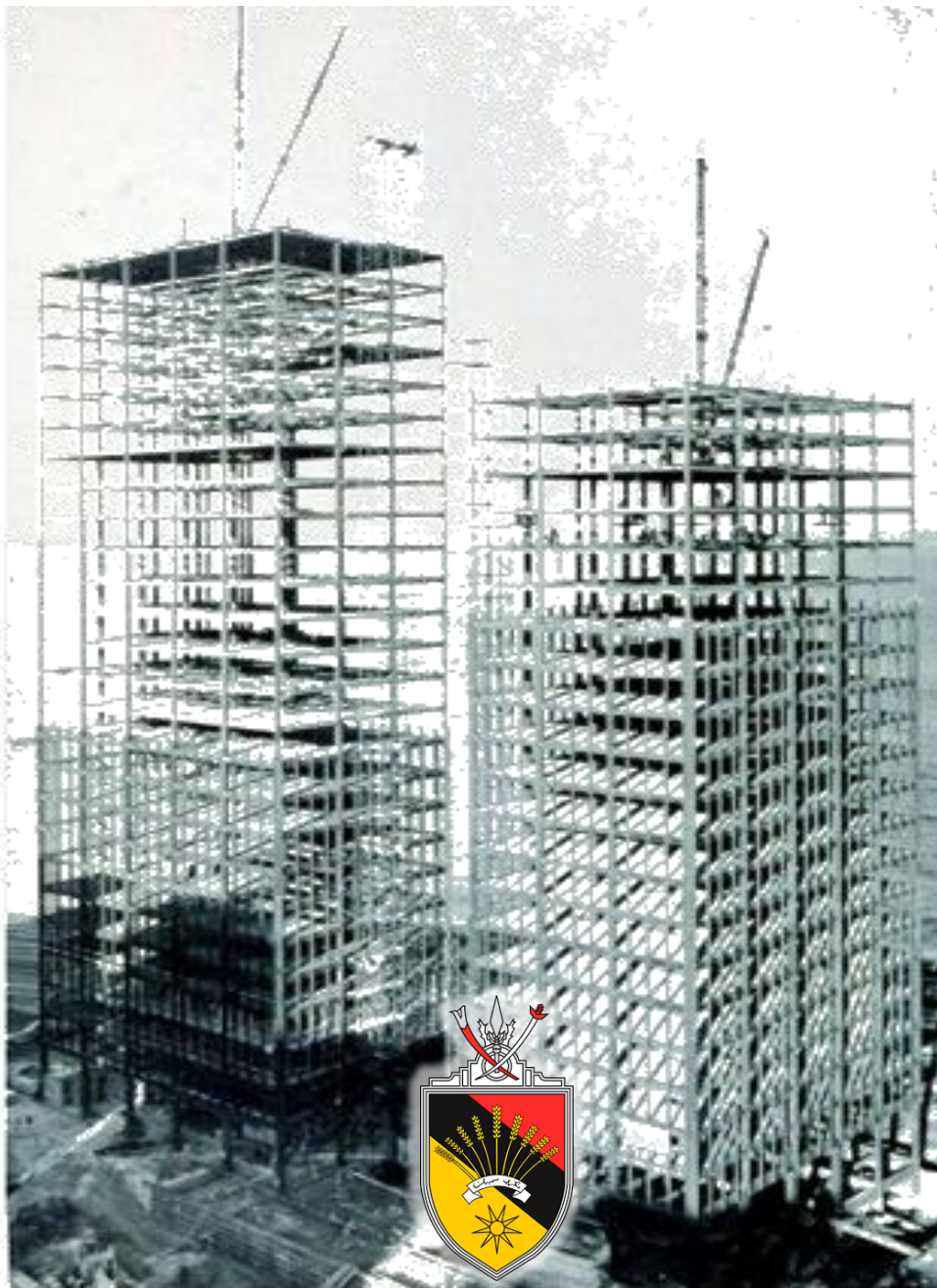


**GPP-01-JPBDNS-2017**

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN**

# **PANGSAPURI PERKHIDMATAN**

**NEGERI SEMBILAN**



**NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS**

**GPP-01-JPBDNS-2017**

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN**

**PANGSAPURI  
PERKHIDMATAN  
NEGERI SEMBILAN**

**PLAN**Malaysia@Negeri Sembilan

Perancangan Melangkaui Kelaziman

*Planning : Beyond Conventional*

**PLANMalaysia@Negeri Sembilan**  
**(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan)**  
**Kerajaan Negeri Sembilan Darul Khusus**

**Cetakan Pertama 2017**

© Hak Cipta Terpelihara

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula  
atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula  
atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa cara, elektronik,  
mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa kebenaran daripada  
Pengarah PLANMalaysia@Negeri Sembilan  
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan).

**APRIL 2017**

ISBN 000-000-00000-0-0

Diterbitkan di Malaysia

Oleh

Bahagian Kawalan Perancangan Dan Pemantauan Perancangan (BKPP)

**PLANMalaysia@Negeri Sembilan**

Perancangan Melangkaui Kelaziman

*Planning : Beyond Conventional*

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan)

Tingkat 3, Blok A, Wisma Negeri,

70646 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.

Tel : 06-765 9701, 06-765 9712 , 06-765 9710, 06-765 9078

Fax : 06 764 5622

Laman Sesawang : <http://jpbd.ns.gov.my>

## **PEMBERITAHUAN**

### **Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan**

ini hendaklah dibaca bersama dengan kandungan Rancangan Pemajuan khususnya Rancangan Tempatan Daerah atau Rancangan Kawasan Khas yang berkuatkuasa di Negeri Sembilan.

Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan ini tidak mengatasi mana-mana garis panduan lain sama ada dari segi subjek atau pun pertapakan, yang disediakan di bawah peruntukan perundangan lain oleh mana-mana pihak lain.

Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan ini juga perlu dibaca bersama dengan beberapa garis panduan berkaitan yang disediakan oleh Jabatan ini (**PLAN**Malaysia@Negeri Sembilan) diperingkat Negeri dan **PLAN**Malaysia di peringkat Semenanjung Malaysia.

**APRIL 2017**

**Garis Panduan Perancangan Dan Pembangunan  
Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan**

Ini telah dipersetujui oleh  
Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2017  
pada 17 Januari 2017 dan  
**telah diluluskan pemakaiannya oleh  
Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan  
Melalui Kertas Mesyuarat No. 499/2017  
pada 29 Mac 2017.**

**CETAKAN PERTAMA APRIL 2017**

**ISBN : 000-000-00000-0-0**

## **ISI KANDUNGAN**

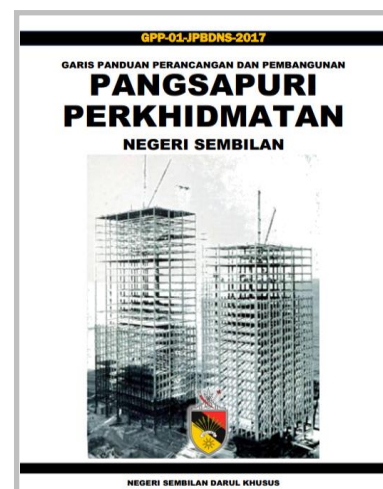
<b>BIL.</b>	<b>ISI KANDUNGAN</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>1.0</b>	<b>TUJUAN</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>LATAR BELAKANG</b>	<b>2</b>
2.1	DEFINISI DAN KONSEP PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN	4
2.2	PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN	5
2.3	ISU-ISU UMUM BERKAITAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN	8
<b>3.0</b>	<b>GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN DI NEGERI SEMBILAN</b>	<b>11</b>
3.1	GARIS PANDUAN UMUM	12
3.2	GARIS PANDUAN KHUSUS	27
<b>4.0</b>	<b>SYARAT-SYARAT KHAS</b>	<b>35</b>
<b>5.0</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>37</b>

## 1.0 TUJUAN

'Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan' (GPP Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan) disediakan bagi membantu Pihak Berkuasa Negeri Sembilan (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Sembilan dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan dalam mengurus dan mengawal pembangunan yang berkonsepkan pangsapuri perkhidmatan terutama semasa penyediaan rancangan pemajuan dan semasa memproses permohonan kelulusan kebenaran merancang yang dikemukakan oleh pemaju dan perunding di PBT .

Garis panduan ini juga bertujuan untuk memandu dan memudah cara pihak pemaju dan perunding dalam merancang dan merekabentuk pelan susun atur agar pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dicadangkan dapat diharmonikan dengan pembangunan sedia ada disekitar tapak cadangan selain memastikan pembangunan yang dicadangkan mengambil kira keperluan-keperluan sosial yang diperlukan pada masa kini dan masa akan datang khususnya kepada penghuni pangsapuri perkhidmatan yang dibangunkan.

Garis panduan ini juga berfungsi sebagai alat kawalan perancangan yang seragam bagi semua PBT di Negeri Sembilan dalam memastikan pembangunan pangsapuri perkhidmatan mengambil kira keperluan teknikal dan penyediaan ruang-ruang kemudahan untuk kegunaan penghuni pangsapuri perkhidmatan agar disediakan dengan adil dan telus.



## 2.0 LATAR BELAKANG

Pembangunan pangsapuri perkhidmatan menurut konsep asalnya adalah merupakan premis perniagaan yang mempunyai ciri-ciri penginapan yang disediakan untuk disewa kepada pelancong dan *expatriate* bagi tempoh jangka pendek atau jangka panjang sebagai alternatif penginapan selain daripada hotel. Lazimnya, ia disertakan dengan perkhidmatan tertentu seperti kemudahan rumah kelab, restoran, perkhidmatan *housekeeping*, perkhidmatan *laundrette*, *bussines centre*, kemudahan rekreasi eksklusif seperti gimnasium, kolam renang, kemudahan kawalan keselamatan dan lain-lain kemudahan.



*Projek pembangunan hartanah komersil (Pangsapuri Perkhidmatan) di Jalan Tebrau, Johor Bahru oleh pemaju IJM Properties Sdn. Bhd*

(Sumber : <https://www.skyscrapercity.com>)

*Commercial Development At Jalan Tebrau Client: IJM Properties S.B Usage : Commercial Shops and Service Apartment*



*Projek pembangunan Emporium Residence Service Aptment di Kuantan Waterfront City oleh pemaju Ideal Heights Development Sdn. Bhd.*

(Sumber : <http://kwrc.com.my/development/contact.html>)



Namun, perkembangan semasa menunjukkan pendekatan dan operasi pangsapuri perkhidmatan telah berubah di mana kebanyakan pangsapuri perkhidmatan telah dijadikan premis kediaman kekal oleh pemaju dan pemilik unit-unit pangsapuri perkhidmatan.

Keadaan ini telah menimbulkan situasi yang kurang selesa dari sudut penawaran kemudahan-kemudahan awam di sekitar kawasan pembangunan memandangkan pembangunan pangsapuri perkhidmatan ini tidak tertakluk kepada keperluan menyediakan kemudahan-kemudahan awam yang diperlukan kerana pembangunan pangsapuri perkhidmatan tersebut adalah pembangunan dalam kelas dan kategori komersial.

Selain itu, pembangunan pangsapuri perkhidmatan juga akan memberi kesan ke atas keperluan penyediaan perumahan kos rendah atau rumah mampu milik memandangkan permohonan kelulusan pembangunan pangsapuri perkhidmatan diproses atas dasar pembangunan komersial yang tidak tertakluk kepada syarat-syarat penyediaan rumah kos rendah atau rumah mampu milik.



*Ruang lantai yang luas dengan ciri-ciri kediaman disediakan untuk unit pangsapuri perkhidmatan mengubah fungsi hartanah mengikut keselesaan pemilik*

(Sumber : <http://kwrc.com.my/development/contact.html>)

## 2.1 DEFINISI DAN KONSEP PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN

Berasaskan konsep asal, ciri-ciri pembangunan dan kaedah pengoperasian pengurusan, pangsapuri perkhidmatan boleh didefinisikan secara umumnya sebagaimana berikut:

**“Pangsapuri perkhidmatan adalah satu bentuk pemajuan hartanah perdagangan untuk kegunaan penginapan komersial berkonsepkan hotel atau *resort* di mana pemilik utama atau pemilik petak-petak strata mengurus secara sendiri atau memajak atau menyewa kepada suatu entiti syarikat atau melantik sebuah syarikat pengurusan untuk menyewakannya secara harian, mingguan, bulanan atau dalam bentuk perkongsian masa penggunaan dalam setahun (*time sharing*) dengan menyediakan pakej-pakej perkhidmatan tertentu.”**

Konsep umum pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah sepertimana berikut:

- **Susunatur bercirikan penginapan** yang dilengkapi dengan kemudahan dan perkhidmatan tertentu di keseluruhan bangunan sebagai ruang harta bersama dan petak-petak aksesori;
- **Tidak diduduki secara kekal** oleh pemilik atau penyewa;
- **Diuruskan sebagai *resort*, hotel atau *suite*** oleh pemilik, pihak pengurusan atau pengusaha *resort* dan hotel; dan
- Komponen dan elemen pembangunan **diintegrasikan dengan komponen komersial lain** dalam plot pembangunan.

## 2.2 PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

Dari aspek **Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)**, pembangunan pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai **'perdagangan'** sebagaimana penetapan syarat nyata tanah menurut peruntukan seksyen 122, juga kadar-kadar bayaran proses permohonan pembangunan tanah, bayaran premium dan cukai tanah tahunan adalah berdasarkan kepada kategori **'perdagangan'**.

Dalam konteks perancangan bandar, pangsapuri perkhidmatan hanya boleh dibangunkan di kawasan yang dizonkan sebagai **'zon perdagangan'** sepertimana dinyatakan dengan jelas di dalam rancangan pemajuan. Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) juga mengenakan kadar-kadar bayaran untuk memproses permohonan kebenaran merancang pembangunan pangsapuri perkhidmatan berdasarkan kepada kategori **'perdagangan'**. Penggunaan pangsapuri perkhidmatan sebagai premis atau unit kediaman di atas tanah berstatus **'perniagaan'** pada dasarnya berlawanan dengan peruntukan undang-undang semasa.

Seksyen 20, **Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)** menegaskan bahawa adalah menjadi satu kesalahan menjalankan pemajuan yang berlawanan dengan kebenaran merancang yang telah diberikan. Operasi pangsapuri perkhidmatan sebagai kediaman kekal juga bermaksud telah wujud perubahan material ke atas penggunaan tanah dan bangunan (perenggan 2(2)(b) dan perenggan 2(3)(b) Akta 172). Ia juga bermaksud berlakunya pelanggaran kepada syarat nyata tanah asal sebagaimana dipohon untuk kelulusan iaitu pangsapuri perkhidmatan .

Merujuk kepada Seksyen 2, **Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS 1984)**, pangsapuri perkhidmatan tidak dikategorikan sebagai 'bangunan kediaman' dan pada asasnya tidak terikat kepada peraturan dan piawaian sebagai bangunan kediaman, khususnya yang berkaitan dengan piawaian saiz bilik dan sebagainya.

Peruntukan UKBS ini berbeza dengan peruntukan **Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) Pindaan 2007 (Akta 1289)** yang mengkategorikan pangsapuri perkhidmatan sebagai suatu pemajuan perumahan bagi maksud mendirikan rumah tempat tinggal. **Seksyen 3, Akta 118 mentafsirkan rumah tempat tinggal adalah meliputi 'mana-mana bangunan yang keseluruhannya atau sebahagiannya dibina, disesuaikan atau diniatkan bagi kediaman manusia dan sebahagiannya lagi bagi premis perniagaan dan lain-lain jenis kemudahan' (Akta A1289 – Pindaan kepada Akta 118 Tahun 2007)**. Berkaitan dengan urusan pembelian, **Seksyen 16A, Bahagian VI, Akta 118** telah memperuntukkan maksud '**pembeli rumah' meliputi pembeli pangsapuri perkhidmatan**. Peruntukan ini bermaksud pembeli pangsapuri perkhidmatan **boleh merujuk kepada Tribunal Bagi Tuntutan Pembeli Rumah** sekiranya berlaku apa-apa masalah dalam proses pembelian, pembinaan dan penyerahan.

Berhubung dengan peruntukan tentang pecahan hakmilik, subseksyen 6(1), **Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) Pindaan 2013 (Akta A1450)** pada asasnya tidak menghalang plot pembangunan pangsapuri perkhidmatan untuk dipecah bahagi dan dipecah milik kepada petak-petak individu dengan pegangan secara hakmilik strata mengikut kegunaan petak-petak strata tersebut serta perlu mematuhi peruntukan **Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)** bagi tujuan pengurusan dan penyelenggaraan pemilikan strata.

**Jadual 1 : Pangsapuri Perkhidmatan Dari Aspek Perundangan**

<b>DASAR / PERUNDANGAN</b>	<b>KEDUDUKAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN</b>
<b>KANUN TANAH NEGARA 1965 (AKTA 56)</b>	<p><b>Subseksyen 52(1) :</b> Kategori Tanah – Bangunan</p> <p><b>Seksyen 122 :</b> Syarat Nyata Tanah – Perdagangan (Pangsapuri Perkhidmatan)</p> <p><b>Bayaran Premium :</b> Kadar Perdagangan</p> <p><b>Bayaran Cukai Tanah :</b> Kadar Perdagangan</p>
<b>AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)</b>	<p><b>Zoning Dibenarkan :</b> Perdagangan</p> <p><b>Kelas Kegunaan Tanah :</b> Perhotelan – Pangsapuri Perkhidmatan</p>
<b>UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM 1984 (UKBS)</b>	<b>Pangsapuri perkhidmatan tidak dikategorikan sebagai 'bangunan kediaman' dan tidak terikat kepada peraturan dan piawaian sebagai bangunan kediaman.</b>
<b>AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (AKTA 638) Pindaan 2013 (AKTA A1450) dan AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA A757)</b>	<b>Membenarkan pemajuan berkonsepkan penginapan komersial memandangkan telah ada mekanisma pecahan petak-petak strata.</b>
<b>AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966 (AKTA 118) Pindaan 2007 (AKTA A1289)</b>	<p><b>Seksyen 3 :</b> Pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai suatu pemajuan perumahan atau rumah tempat tinggal samada keseluruhannya atau sebahagiannya lagi sebagai premis perniagaan dan lain-lain.</p> <p><b>Seksyen 16A, Bahagian IV:</b> Pembeli pangsapuri perkhidmatan juga tergolong sebagai 'pembeli rumah' dan boleh dirujuk kepada Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah'.</p>

## **2.3 ISU-ISU UMUM BERKAITAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN**

Pembangunan berkonsepkan pangsapuri perkhidmatan merupakan konsep pembangunan yang boleh meningkat nilai pulangan yang tinggi. Pembangunan dengan konsep ini juga membawa kepada satu ciri pembangunan bandar padat penghuni yang dapat memberikan kesan visual dan perspektif yang baik kepada kehidupan bandar yang aktif memandangkan bandar sentiasa dihuni terutama sekiranya pembangunan berkonsepkan pangsapuri perkhidmatan ini dibina di kawasan tumpuan perbandaran dan juga kawasan pembangunan yang berorientasikan pengangkutan (*transport oriented development-TOD*).

Walau bagaimanapun, terdapat juga sudut negatif dengan pembangunan berkonsepkan pangsapuri perkhidmatan jika tidak dikawal dan akhirnya mewujudkan keadaan perbandaran yang tidak selesa sehingga menghasilkan suatu sistem kehidupan bandar yang tidak berkualiti dan tidak harmoni. Terdapat beberapa isu umum berkaitan dengan pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dijadikan unit kediaman kekal sebagaimana berikut:

### **2.3.1 Ketidakjelasan kategori kegunaan tanah dan bangunan**

Dalam konteks undang-undang tanah dan perancangan, pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai suatu pembangunan perdagangan iaitu premis penginapan berorientasikan perhotelan, namun tren semasa menunjukkan sebahagian besar unit-unit di dalam bangunan pangsapuri perkhidmatan telah digunakan sebagai unit-unit penginapan kekal sama ada diduduki sendiri oleh pemilik mahupun disewakan.

### **2.3.2 Pengecualian pengenaaan syarat penyediaan rumah kos rendah atau rumah mampu milik**

Pembangunan pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai pembangunan perdagangan atau komersial. Keadaan ini menyebabkan pembangunan pangsapuri perkhidmatan tidak dikenakan syarat-syarat sepertimana yang dikenakan ke atas pembangunan kediaman seperti syarat penyediaan perumahan kos rendah atau perumahan mampu milik.

### **2.3.3 Pengecualian bagi memenuhi keperluan penyediaan kemudahan-kemudahan awam dan masyarakat.**

Pembangunan pangsapuri perkhidmatan lazimnya tidak mengambil kira keperluan menyediakan rizab kemudahan awam dan juga rekreasi awam memandangkan pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah di bawah kategori pembangunan perdagangan yang tidak terpakai untuknya penetapan tersebut. Akibat daripada perubahan tren pemilikan dan fungsi pangsapuri perkhidmatan yang telah diubah oleh pemilik pangsapuri perkhidmatan menjadi unit-unit hartanah perdagangan sebagai unit kediaman, keadaan tersebut telah memberi kesan dan implikasi ketidakcukupan penyediaan kemudahan-kemudahan awam di dalam dan di sekitar kawasan pembangunan pangsapuri perkhidmatan tersebut.

### **2.3.4 Pembangunan di lokasi yang tidak sesuai**

Tren semasa menunjukkan pangsapuri perkhidmatan mula dibangunkan di sepanjang jalan utama, di kawasan pinggir bandar yang sedang mengalami limpahan perbandaran dan juga di kawasan skim-skim perumahan sedia ada dengan kadar pembangunan ruang lantai/nisbah plot dan ketinggian bangunan yang tidak seimbang dengan kawasan sekitarnya.

### 2.3.5 Harga jualan yang tinggi

Kegunaan dan syarat tanah pangsapuri perkhidmatan yang ditetapkan sebagai perdagangan telah diambil peluang oleh pemaju untuk menjual hartanah tersebut dengan harga yang tinggi walaupun kos pembangunannya hampir sama dengan pemajuan perumahan berbilang tingkat yang biasa.

### 2.3.6 Kadar cukai tanah, taksiran dan tarif utiliti yang tinggi

Kegunaan dan syarat tanah pangsapuri perkhidmatan sebagai pembangunan komersial memberi beban kepada pemilik hartanah tersebut terutama yang menjadikan unit-unit tersebut sebagai kediaman jangka panjang kerana terpaksa membayar kadar cukai tanah dan cukai harta yang tinggi berbanding dengan hartanah pangsapuri biasa. Kadar yang dikenakan oleh penyedia perkhidmatan utiliti juga adalah berdasarkan kepada tarif komersial yang mana mempunyai kadar yang jauh lebih tinggi berbanding tarif bagi hartanah berstatus kediaman.



Rajah 1 : Ketidajelasan zoning perancangan bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dijadikan unit kediaman kekal di kalangan pemilik akan menimbulkan ketidakharmonian guna tanah.



### 3.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

Penyediaan 'Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan' adalah berteraskan kepada 3 garis panduan perancangan sedia ada yang diguna pakai di Negeri Sembilan bagi maksud pembangunan hartanah berbilang tingkat iaitu:

- i. **Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan**  
Kod JPBD 11/97, diperakui melalui Jawatankuasa Perancang Negeri pada 2 April 2001 dan diluluskan melalui MMKN pada 29 Ogos 2001
- ii. **Garis Panduan Perancangan Perumahan Berbilang Tingkat**  
Kod JPBD 2/99, diperakui melalui Jawatankuasa Perancang Negeri pada 24 April 2007 dan diluluskan melalui MMKN pada 26 Mac 2008
- iii. **Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat**  
Kod JPBD 19/97, diperakui melalui Jawatankuasa Perancang Negeri pada 5 Feb. 2002 dan diluluskan melalui MMKN pada 17 April 2002

Selain itu, penyediaan garis panduan ini juga adalah berdasarkan kepada beberapa garis panduan dan piawaian lain seperti :-

- i. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS);
- ii. Garis Panduan Perancangan Kawasan Lapang dan Rekreasi;
- iii. Garis Panduan Perancangan Taman Atas Bumbung;
- iv. Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan;
- v. Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kereta Bertingkat;
- vi. Garis Panduan Rekabentuk Sejagat (*Universal Design*); dan
- vii. Panduan Pelaksanaan Rekabentuk Bandar Selamat (*Crime Prevention Through Environmental Design-CPTED*).

Garis panduan ini disediakan dengan memperincikan aspek-aspek berkaitan dengan garis panduan umum yang menyentuh perkara-perkara asas serta dasar yang berkaitan dan garis panduan khusus yang menyentuh perkara-perkara teknikal dan piawaian perancangan berkaitan.

## **3.1 GARIS PANDUAN UMUM**

Garis panduan umum menggariskan **8 aspek utama** yang perlu diambil kira dalam perancangan dan pengawalan pembangunan pangsapuri perkhidmatan. Ia meliputi aspek berkaitan kerangka dan konsep-konsep pembangunan pangsapuri perkhidmatan, kawalan kelulusan, zon perancangan, kemudahan masyarakat dan pematuhan kepada perundangan lain yang berkaitan bagi pembangunan berbentuk strata.

### **3.1.1 Zon Perancangan Guna Tanah dan Kelas Kegunaan Tanah**

Permohonan bagi tujuan pembangunan pangsapuri perkhidmatan **hanya dibenarkan di kawasan yang telah dizonkan sebagai zon komersial dan zon perdagangan/pelancongan** di dalam Rancangan Pemajuan juga tertakluk kepada kelas kegunaan tanah dan kelas kegunaan bangunan (*use class order*) yang ditetapkan di dalam Rancangan Pemajuan. **Pembangunan pangsapuri perkhidmatan hendaklah dikategorikan sebagai pembangunan 'perniagaan'**. Bagi pemajuan pangsapuri perkhidmatan yang dicadangkan didalam zon selain zon komersial adalah tertakluk kepada keperluan membuat pengubahan zoning.

### 3.1.2 Konsep Pembangunan dan Operasi Pengurusan Pangsapuri Perkhidmatan

Pembangunan pangsapuri perkhidmatan boleh dibangunkan dan dimiliki samada secara pemilikan tunggal atau unit-unit dijual secara berasingan. Sekiranya unit-unit pangsapuri perkhidmatan akan dijual secara unit-unit individu, adalah tertakluk kepada pematuhan Akta Hak Milik Strata 1985, Akta 318 (Pindaan 2013, Akta A1450) serta Akta Pengurusan Strata 2013, Akta 757.

#### i. Konsep Pembangunan

Dimajukan sebagai pemajuan harta tanah dengan status komersial berbilang tingkat untuk kegunaan penginapan komersial berkonsepkan hotel atau resort bagi tujuan sewaan sama ada secara harian, mingguan, bulanan atau satu jangka masa yang tidak kekal berbentuk perkongsian penggunaan (*time sharing*).

#### ii. Tiga Kaedah Operasi Pengurusan

- Unit-unit pangsapuri perkhidmatan **dimiliki sepenuhnya oleh pemaju atau syarikat pengurusan** dan menjalankan operasi berasaskan perhotelan atau *resort*;
- Sebahagian unit-unit pangsapuri perkhidmatan **dimiliki atau dijual kepada individu dan dipajak atau disewakan di bawah satu badan pengurusan** untuk diuruskan sebagai unit penginapan komersial yang disewa atau dipajak dan diuruskan berkonsepkan hotel atau *resort*; dan
- Keseluruhan unit pangsapuri perkhidmatan yang dibangunkan **dijual sebagai unit penginapan komersial** dan ditawarkan dengan kemudahan-kemudahan bertaraf hotel atau *resort*.

Semua konsep dan kaedah pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Hak Milik Strata 1985, Akta 318 Pindaan 2013 (Akta 1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Pangsapuri perkhidmatan yang dibangunkan dengan kaedah dan pemilikan sepenuhnya oleh pemaju atau syarikat dan diuruskan sebagai satu pembangunan hotel atau *resort* perlu memperoleh lesen menjalankan perniagaan perhotelan daripada PBT.

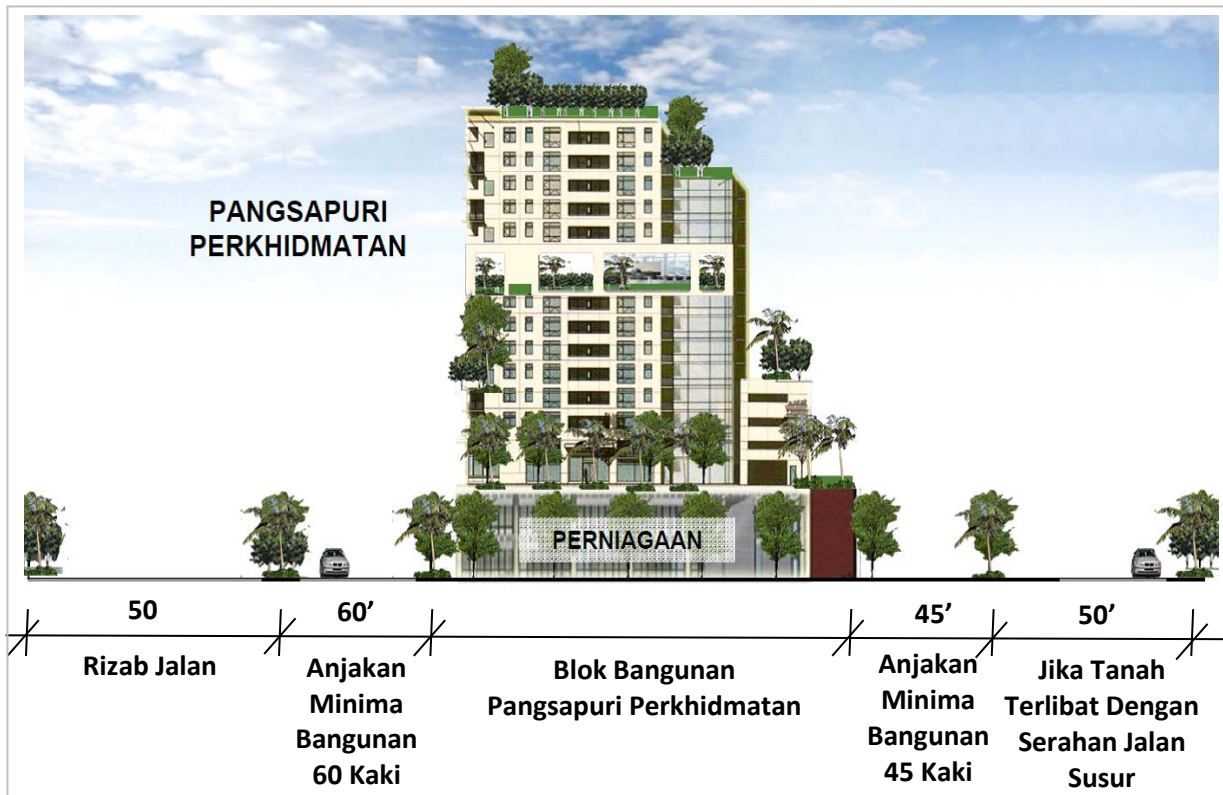
### **3.1.3 Rekabentuk dan Konsep Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan**

Tiga reka bentuk dan konsep pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang disyorkan dan boleh dijadikan panduan amalan pembinaan di Negeri Sembilan adalah seperti berikut:

#### **i. Pangsapuri Perkhidmatan Secara Bangunan Tunggal (*Free Standing Building*)**

Pangsapuri perkhidmatan secara '*free standing building*' merupakan pembangunan yang melibatkan satu blok pangsapuri perkhidmatan atau lebih di dalam satu-satu tapak (*main title*) dengan aktiviti perniagaan berskala kecil (di aras bawah atau podium atau di aras-aras tertentu dalam blok pembangunan pangsapuri perkhidmatan tersebut) dan dilengkapi dengan kemudahan-kemudahan *ancillary* seperti pejabat pengurusan, rumah kelab, kemudahan *laundrette*, restoran, kemudahan dewan serbaguna, surau dan pusat penjagaan kanak-kanak. Konsep pembangunan pangsapuri perkhidmatan kategori ini lebih mudah dan jelas untuk dikenali.

Rajah 2 : Reka Bentuk Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Sebagai Bangunan Tunggal atau 'Free Standing Building'.



## ii. Pangsapuri Perkhidmatan Sebagai Sebahagian Daripada Komponen Pembangunan Bercampur (Blok Berasingan)

Memandangkan pangsapuri perkhidmatan adalah premis hartanah yang dikategorikan sebagai premis hartanah perdagangan, maka dibolehkan untuk pangsapuri perkhidmatan dibangunkan bersekali dengan komponen pembangunan yang lain seperti ruang perniagaan berskala kecil, pembangunan berkonsepkan *small office home office* (SOHO) dan sebagainya di dalam satu-satu plot tapak (*main tittle*). Bagi kategori ini, blok pangsapuri perkhidmatan dibina secara berasingan dengan bangunan atau komponen yang lain serta mempunyai akses laluan secara berasingan daripada aktiviti pembangunan lain samada dibina di atas plot tanah secara berasingan bangunan atau dibina di atas satu podium tetapi melalui kaedah pembinaan menara-menara blok yang berasingan.

Rajah 3 : Gambaran Pangsapuri Perkhidmatan Sebagai Sebahagian Daripada Komponen Pembangunan Bercampur (Blok Berasingan).



### iii. Pangsapuri Perkhidmatan Sebagai Sebahagian Daripada Komponen Pembangunan Bercampur (Blok Bercampur)

Pangsapuri perkhidmatan adalah premis hartanah yang dikategorikan sebagai premis hartanah perdagangan yang dibangunkan bersekali dengan komponen pembangunan yang lain seperti ruang perniagaan berskala kecil, pembangunan berkonsepkan *small office home office* (SOHO) dan sebagainya di dalam satu-satu plot tapak (*main tittle*). Bagi kategori ini, unit-unit pangsapuri perkhidmatan dibina secara bersama atau disekalikan dengan unit hartanah lain di dalam satu blok yang sama. Pembinaan blok boleh samada secara blok berasingan tetapi di dalam satu plot tapak, blok bercampur di dalam satu plot tapak atau di atas podium.

Rajah 4 : Gambaran Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) Di Dalam Kompleks Perniagaan



### 3.1.4 Penyediaan Kemudahan Awam dan Perkhidmatan Ancilari (*Ancillary Services Facilities*)

Semua pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah tertakluk kepada penyediaan kemudahan bagi kegunaan ramai meliputi kemudahan pusat jagaan kanak-kanak, kemudahan tadika atau taska, kemudahan surau, kemudahan dewan serbaguna, mini perpustakaan, ruang rekreasi dan pejabat pengurusan dan keperluan keluasan ruang lantai bagi penyediaan kemudahan tersebut tertakluk kepada jumlah janaan penghuni berdasarkan pecahan kadar penghunian setara bagi setiap unit dan jenis pangsapuri perkhidmatan yang telah ditetapkan seperti di Jadual 2.



Foto1 : Gambaran penyediaan ruang pusat jagaan kanak-kanak



Foto2 : Gambaran penyediaan ruang solat



Foto3:  
Gambaran penyediaan ruang bagi kegunaan ramai menjalankan aktiviti  
keraian/majlis/kenduri



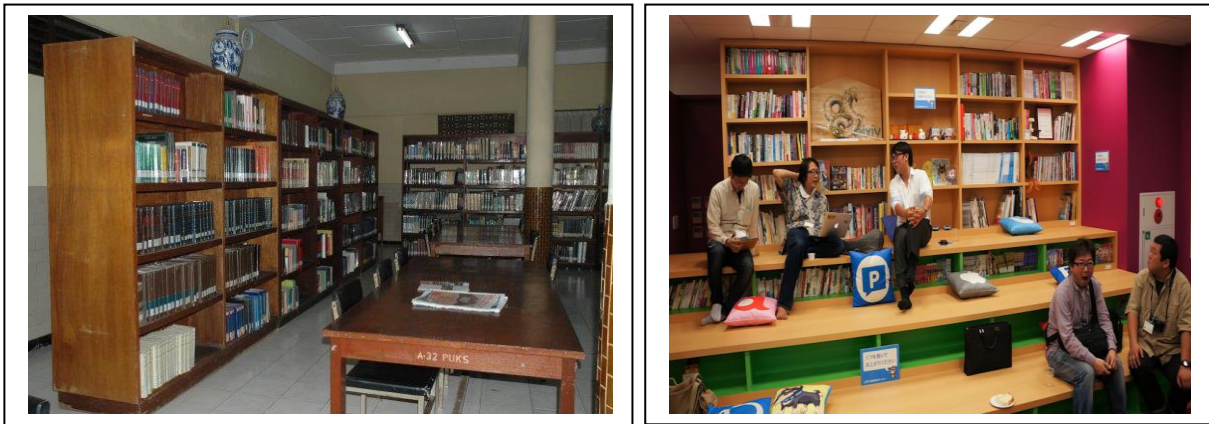


Foto4:  
Gambaran penyediaan ruang bacaan atau mini perpustakaan yang dilengkapi dengan kemudahan internet dan wifi.

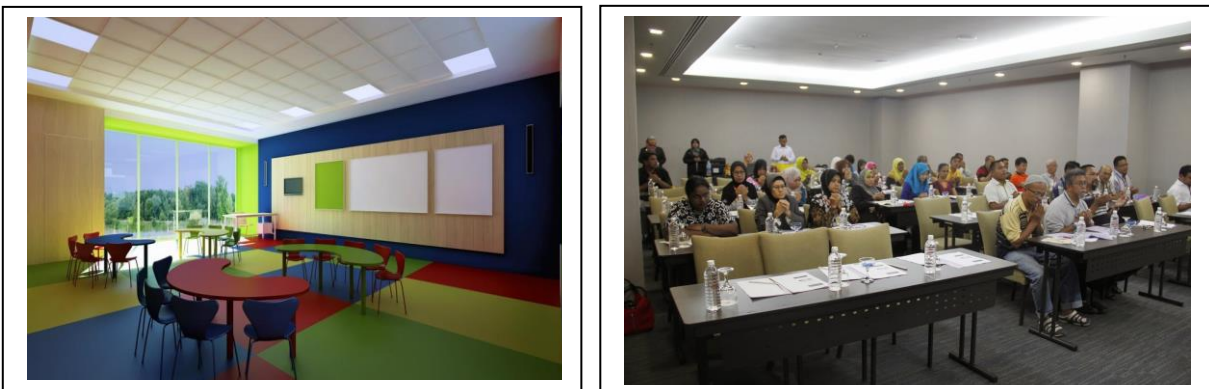


Foto5:  
Gambaran penyediaan ruang dewan komuniti atau dewan serbaguna yang boleh dijadikan tempat penghuni pangsapuri perkhidmatan menjalankan aktiviti dan program kemasyarakatan termasuklah mesyuarat dan perhimpunan.

Jadual 2 : Jenis Unit Pangsapuri Perkhidmatan Dengan Luas Lantai Dan Bilangan Bilik Serta Kadar Penghunan Bagi Setiap Unit.

Jenis Pangsapuri Perkhidmatan Berdasarkan Jumlah Bilik Minima	Luas Lantai Bersih Minima (Kaki Persegi)	Kiraan Kadar Penghunan
Unit 1 Bilik/Studio + 1 Bilik Air	Minima 350 KP	1 orang/unit
Unit 2 Bilik + 2 Bilik Air	Minima 650 KP	2 orang/unit
Unit 3 Bilik ke Atas + 2 Bilik Air	Minima 850 KP	3 orang/unit

Kemudahan-kemudahan untuk golongan orang kurang upaya (OKU) seperti laluan pejalan kaki mesra OKU dengan penyediaan *ramp* yang sesuai di kawasan lintasan pejalan kaki, *beep sound* pada tiang lampu isyarat, reka bentuk lif khas bersesuaian serta kemudahan lain yang memberikan keselesaan dan menyokong kepada interaksi golongan OKU perlu disediakan. Selaras dengan peruntukan Akta Hak Milik Strata 1985, Akta 318 Pindaan 2013 (Akta 1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), semua jenis kemudahan di dalam kawasan pembangunan berhakmilik strata dikategorikan sebagai harta bersama (*common property*) dan tidak diserahkan kepada kerajaan tetapi perlu diurus dan diselenggara oleh badan pengurusan atau sub-badan pengurusan yang ditubuhkan atau syarikat yang dilantik.

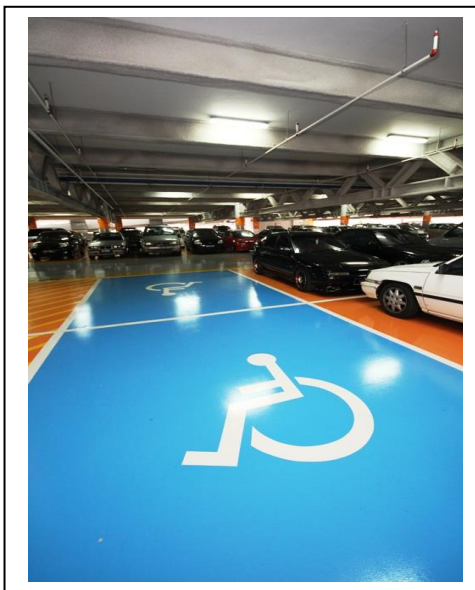


Foto6:  
Gambaran penyediaan fasiliti dan kemudahan bagi golongan OKU dalam persekitaran pembangunan pangsapuri perkhidmatan dan unit-unit pangsapuri perkhidmatan khas untuk OKU.

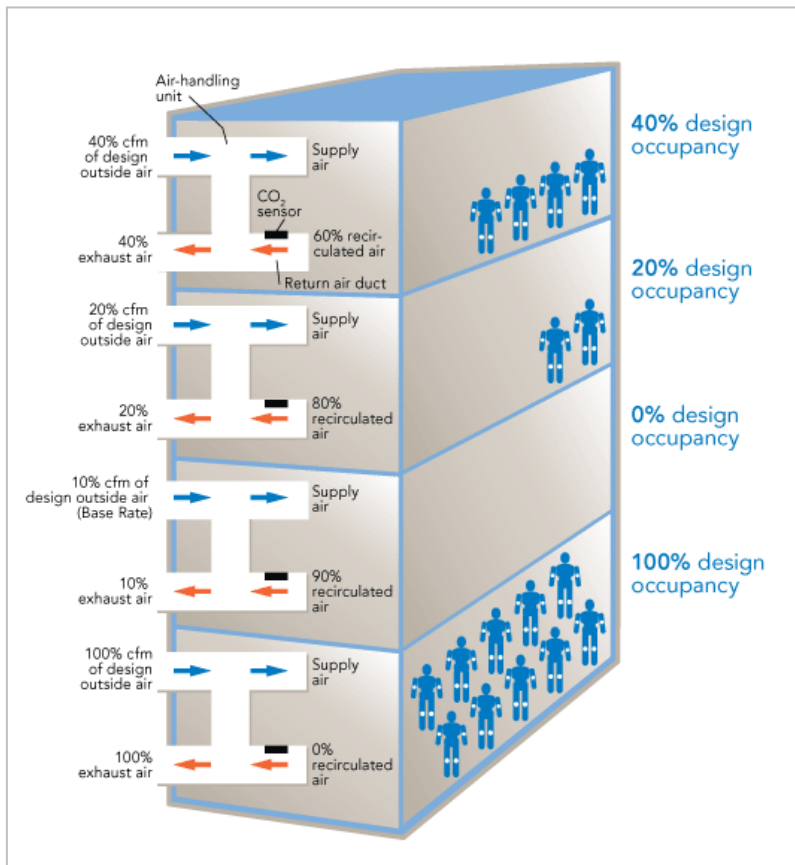
### 3.1.5 Pengurusan dan Penyuraian Trafik

Intensiti pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dicadangkan perlu mengambil kira keupayaan sistem sirkulasi dan jalan raya sedia ada di sekitar kawasan pembangunan dengan menyediakan cadangan pengurusan tarik dan lalu lintas serta cadangan penyuraian trafik selain menjalankan kerja-kerja penaiktarafan jalan sedia ada. Setiap cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan disyaratkan untuk mengemukakan Laporan Penilaian Impak Trafik (*Traffic Impact Assessment, TIA*) semasa peringkat permohonan kebenaran merancang.

### 3.1.6 Penerapan Konsep Pembangunan Hijau

Kerajaan Negeri Sembilan telah menyediakan Dasar Teknologi Hijau Negeri Sembilan 2011-2020 sebagai komitmen Kerajaan Negeri untuk mengaplikasikan elemen teknologi hijau. Bagi menyokong kepada dasar tersebut, perancangan dan reka bentuk bangunan yang dicadangkan hendaklah menerapkan dan mengapikasi konsep bangunan hijau sekurang-kurangnya pada kadar 40 peratus meliputi aspek spesifikasi reka bentuk dan bahan binaan. Antaranya:

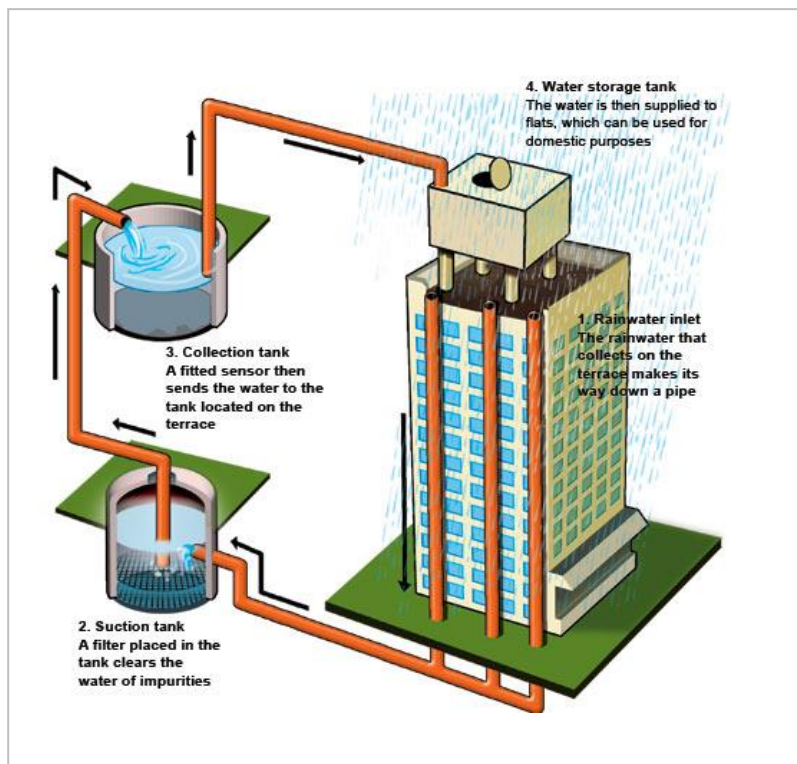
- i. Reka bentuk unit-unit pangsapuri perkhidmatan perlu mempunyai sistem *ventilasi* udara yang baik bagi menggalakkan aliran udara secara semula jadi;
- ii. Pemasangan sistem pengumpulan air hujan (*rain water harvesting*) untuk tujuan kitar semula air hujan;



Sumber :  
<http://e3tnw.org/ItemDetail.aspx?id=541>

Rajah :

**Contoh Penerapan Konsep Pembinaan Bangunan Yang Mengutamakan Proses Pengaliran Udara Secara Semulajadi Dalam Rekabentuk Bangunan**

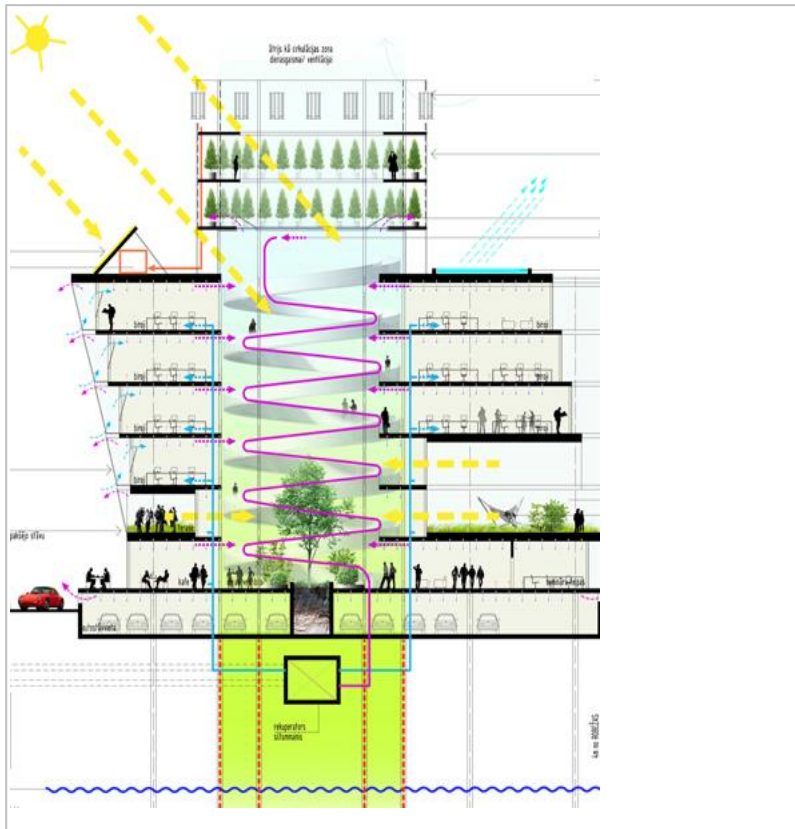


Sumber :  
<https://www.tes.com/lessons/zq5fXhhqR4rWiw/future-city-rain-water-harvesting>

Rajah :

**Contoh Pelaksanaan Pemasangan Sistem Pengumpulan Air Hujan**

- iii. Menekankan aspek penggunaan cahaya semula jadi (*natural lighting*) yang maksima bagi mengurangkan penggunaan tenaga;



**Rajah :**

**Contoh Penerapan  
Rekabentuk  
Bangunan Dengan  
Mengutamakan  
Sumber  
Pencahaya  
Semulajadi**

Sumber :  
<https://www.nrja.lv>

- iv. Bahan binaan landskap kejur seperti perabot jalan dan laluan pejalan kaki hendaklah menggunakan bahan mesra alam;





- v. Menekankan pengurusan sisa dengan menyediakan kemudahan pengasingan sisa di punca;



- vi. Penggunaan lampu *LED* atau lampu yang menggunakan sumber tenaga rendah; dan



- vii. Pemasangan *photovoltaic* dalam usaha penjanaan sumber tenaga dari sumber yang boleh diperbaharui.



### 3.1.7 Nama Pemajuan

Nama pemajuan atau blok bangunan pangsapuri perkhidmatan yang dicadangkan perlu dimasukkan terma-terma seperti 'pangsapuri perkhidmatan' atau 'pangsapuri komersial' bagi mengelakkan kekeliruan kepada pembeli yang menganggap mereka membeli hartanah berstatus kediaman. Selain itu, hendaklah mengutamakan bahasa kebangsaan dalam menamakan satu-satu pembangunan.



### 3.1.8 Lain-Lain Keperluan

Memastikan papan iklan dan bahan-bahan pengiklanan dengan jelas menyatakan bahawa pembangunan yang dicadangkan sebagai 'pangsapuri perkhidmatan' atau 'penginapan komersial'. Dokumen Perjanjian Jual Beli perlu berpandukan kepada konsep dan prinsip harta tanah pangsapuri perkhidmatan untuk tujuan penginapan komersial juga perlu dinyatakan dengan jelas dan salinan-salinan dokumen perjanjian serta bahan iklan hendaklah dikemukakan kepada PBT.



## 3.2 GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis panduan khusus menggariskan 12 komponen utama yang perlu diambil kira dalam perancangan dan pengawalan pembangunan pangsapuri perkhidmatan. Ia meliputi piawaian-piawaian yang perlu dipatuhi dalam perancangan dan pengawalan pembangunan pangsapuri perkhidmatan dari aspek pertapakan, saiz tapak yang dibenarkan, bilangan unit yang dibenarkan, luas lantai dan jumlah bilik yang diperlukan, intensiti pembangunan antara unit pangsapuri perkhidmatan dan kegunaan aktiviti lain, keperluan anjakan bangunan, keperluan penyediaan kawasan lapang dan tanaman perimeter, kemudahan tempat letak kenderaan, kemudahan-kemudahan awam yang asas dan kemudahan utiliti lain.

Jadual 3 : Garis Panduan Khusus Perancangan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Di Negeri Sembilan.


BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
1.	<b>Zon Guna Tanah</b>	Zon komersial/perdagangan/pelancongan.
2.	<b>Lokasi</b>	Keutamaan kepada lokasi-lokasi berikut : a. Perlingkungan pusat bandar utama; b. Berhampiran terminal-terminal pengangkutan seperti ' <i>Integrated Transport Terminal</i> ', LRT dan komuter; c. Berhampiran dengan kawasan-kawasan institusi dan pusat pengajian tinggi seperti universiti dan kolej; dan d. Kawasan pembangunan semula bandar/ ' <i>brownfield</i> '.
3.	<b>Keluasan Tapak</b>	Minimum 2 ekar dan keluasan minimum ini tidak terpakai bagi kawasan ' <i>brownfield</i> '.

<b>BIL.</b>	<b>KOMPONEN</b>	<b>PIAWAIAN/GARIS PANDUAN</b>
4.	<b>Luas Lantai Minima dan Bilangan Bilik Minima</b>	<p>Unit Studio/1 Bilik+ 1 Bilik Air :Min.350 kp Unit 2 Bilik + 2 Bilik Air: Min.650 kp Unit 3 Bilik Ke Atas + 2 Bilik Air:Min.850 kp</p> <p>Luas lantai maksima yang dibenarkan bagi mana-mana unit pangsapuri perkhidmatan adalah pada kadar 1,200 kaki persegi sahaja.</p> <p>Ukuran bilik-bilik dan ruang dalam setiap unit yang disediakan hendaklah mematuhi ukuran piawai yang sesuai bagi tujuan penginapan yang telah ditetapkan di dalam Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984 (UKBS 1984).</p>
5.	<b>Nisbah Plot dan Kawasan <i>Plinth</i></b>	<p>Merujuk nisbah plot dan kawasan <i>plinth</i> seperti yang ditetapkan di dalam rancangan pemajuan bagi satu-satu tapak dan pengiraannya tidak termasuk ruang-ruang guna sama serta podium tempat letak kereta.</p>
6.	<b>Kawalan Ketinggian Bangunan</b>	<p>Merujuk kepada kawalan ketinggian bangunan yang terkandung di dalam rancangan pemajuan serta syarat yang ditetapkan oleh pihak Jabatan Penerbangan Awam (DCA).</p>
7.	<b>Anjakan Bangunan</b>	<p>Anjakan bangunan bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah seperti:</p>

BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
		<p>i. Bagi plot tanah yang terlibat dengan keperluan membuat serahan untuk penyediaan jalan susur selebar minima 50 kaki, anjakan hadapan yang diperlukan adalah minima 45 kaki dan 25 kaki di bahagian sisi dan belakang.</p> <div data-bbox="667 817 1372 1422" style="text-align: center;"> </div> <p>ii. Bagi plot tanah yang tidak terlibat dengan keperluan membuat serahan untuk penyediaan jalan susur, anjakan hadapan yang diperlukan adalah minima 60 kaki dan 25 kaki di bahagian sisi dan belakang.</p>

BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
		 <p>Selain anjakan bangunan dengan sempadan lot, jarak antara bangunan/blok podium/blok menara juga diperlukan seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podium – Podium : Minima 40 Kaki</li> <li>• Hadapan – Hadapan : Minima 80 kaki</li> <li>• Hadapan –Tepi : Minima 40 kaki</li> <li>• Tepi – Tepi : Minima 40 kaki</li> <li>• Tepi – Belakang : Minima 40 kaki</li> <li>• Belakang – Belakang : Minima 40 kaki</li> </ul> 

BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
8.	<p><b>Jaluran Tanaman</b> <b>(Perimeter Planting)</b></p>	<p>Minimum 5 kaki disekeliling tapak pembangunan. Penyediaan jaluran tanaman adalah termasuk dalam kawasan anjakan. Rekabentuk jaluran tanaman juga boleh disesuaikan dengan susunatur tempat letak kereta dan laluan kenderaan.</p> <div data-bbox="662 645 1364 1093" style="text-align: center;"> <p>A SIMPLE PARKING LOT DETENTION</p> </div>
9.	<p><b>Kawasan Lapang</b></p>	<p>a. 10% daripada keseluruhan tapak pembangunan dan boleh menggunakan pendekatan kiraan 7:3 bagi pangsapuri perkhidmatan yang menyediakan kemudahan seperti surau, pusat jagaan kanak-kanak, dewan komuniti dan kemudahan utiliti lain; dan</p> <div data-bbox="678 1601 1380 1960" style="text-align: center;"> </div>

BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
		<p>b. Dilengkapi dengan kemudahan rekreasi seperti padang permainan, gelanggang badminton/tenis/<i>squash</i> dan <i>jogging track</i>.</p> 
10.	<p><b>Tempat Letak Kenderaan</b></p> <p><i>Nota :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TLK – <i>Tempat Letak Kereta</i></li> <li>• TLM – <i>Tempat Letak Motosikal</i></li> <li>• OKU – <i>Orang Kelainan Upaya</i></li> </ul>	<p><b>Bagi luas lantai untuk kegunaan unit pangsapuri perkhidmatan:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Satu unit pangsapuri perkhidmatan (tanpa mengira keluasan lantai) : 1 TLK</li> <li>b. TLM : 20% daripada jumlah TLK yang diperlukan</li> <li>c. Tambahan 20% TLK dan TLM untuk kegunaan pelawat daripada jumlah TLK dan TLM yang diperlukan</li> <li>d. TLK OKU : Minima 2 unit atau 2% daripada jumlah keseluruhan TLK yang disediakan</li> <li>e. TLM OKU : Minima 2 unit atau 2 % daripada jumlah keseluruhan TLM yang disediakan</li> </ol>

BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
		<p><b>Bagi luas lantai untuk kegunaan aktiviti perniagaan/unit <i>retail</i> yang disediakan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TLK : 1 TLK/500 kp ruang lantai aktiviti perniagaan</li> <li>• TLM : 1 TLM/1000 kp ruang lantai aktiviti perniagaan</li> <li>• Tambahan minima 2% bagi kegunaan TLK OKU dan TLM OKU daripada jumlah TLK dan TLM yang disediakan dalam ruang lantai perdagangan/unit <i>retail</i></li> </ul> <p>Rekabentuk dan saiz penyediaan kemudahan tempat letak kenderaan hendaklah mematuhi Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan dan Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kereta Bertingkat.</p>
11.	Kemudahan Ruang Guna Sama / Ruang Awam <b>(Wajib)</b>	<p>a. <b>Kemudahan surau</b> berkeluasan minimum 2,000 kp bagi setiap pembangunan pangsapuri perkhidmatan dengan jumlah unit kurang daripada 400 unit atau menjana tampungan penghuni kurang daripada 1,600 orang dan bagi setiap tambahan 100 unit atau 400 orang, perlu tambahan ruang lantai kemudahan surau pada kadaran 500 kaki persegi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surau lelaki dan perempuan perlu disediakan secara berasingan; dan</li> </ul>

BIL.	KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lengkap dengan kemudahan tempat mengambil wudhuk.</li> <li>b. <b>Pusat jagaan kanak-kanak</b> dengan keluasan minimum 850 kp;</li> <li>c. <b>Dewan komuniti</b> berkeluasan minimum 1,000 kp bagi setiap pembangunan pangsapuri perkhidmatan dengan jumlah unit kurang daripada 400 unit;</li> <li>d. <b>Dewan serbaguna</b> berkeluasan minima 2,000 kp bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan dengan jumlah unit lebih dari 400 unit. Tambahan ruang bagi setiap 100 unit seterusnya diperlukan pada kadar minima 500 kp;</li> <li>e. <b>Mini perpustakaan</b> dengan kemudahan <i>IT</i> dan <i>wifi</i> berkeluasan minima 850 kp;</li> <li>f. <b>Pejabat Pengurusan</b> berkeluasan minima 850 kp;</li> <li>g. <b>Tempat pembuangan sampah berpusat</b> tertakluk kepada Garis Panduan Pengurusan Sisa Pepejal Bagi Pembangunan Baru, Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam, 2012; dan</li> <li>h. <b>Keperluan pemasangan dan perlindungan kebakaran</b> tertakluk kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Peraturan/Arahan Semasa Ketua Pengarah JBPM.</li> </ul>



<b>BIL.</b>	<b>KOMPONEN</b>	<b>PIAWAIAN/GARIS PANDUAN</b>
12.	<b>Kemudahan Awam</b> (Kemudahan Eksklusif-Pilihan)	a. Sistem Sekuriti 24 jam dan CCTV; b. Gimnasium; d. Kolam renang; c. Akses lif yang khusus bagi kegunaan penghuni pangsapuri perkhidmatan; d. Rumah kelab/restoran; dan e. Taman rekreasi atas bumbung.

## 4.0 SYARAT-SYARAT KHAS

Keperluan kepada pembentukan syarat-syarat khas dalam pembangunan berkonsepkan pangsapuri perkhidmatan adalah penting bagi tujuan menjaga kepentingan kesemua pihak terutama dikalangan pembeli dan pemilik hartanah berkenaan.

Selain itu, syarat-syarat khas juga dapat memastikan pembangunan pangsapuri perkhidmatan ini diharmonikan dengan sebaik mungkin dengan pembangunan sekitar sedia ada dan akan datang terutama dalam aspek penyediaan kemudahan-kemudahan awam yang sepatutnya perlu disediakan oleh pihak pemaju sedari awal pemajuan sebagai jaminan kepada berubahnya tren penggunaan pangsapuri perkhidmatan tersebut kepada bentuk penghunian jangka panjang atau unit kediaman kekal yang memerlukan kepada kemudahan-kemudahan awam seumpama pembangunan kediaman yang lazim. Antara syarat-syarat khas yang perlu dipatuhi oleh pemaju dalam memperoleh kelulusan pembangunan berkonsepkan pangsapuri perkhidmatan adalah:-

- 4.1 Semua cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan **hendaklah dilayan sebagai pembangunan berstatus komersial dan segala yuran memproses permohonan kelulusan di PBT hendaklah dikemukakan berdasarkan bayaran yang dikenakan bagi maksud pembangunan perniagaan.**
- 4.2 Semua cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan **hendaklah dirujuk ke JPN bagi mendapatkan arahan/nasihat.**
- 4.3 Semua cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan tertakluk kepada keperluan untuk **menyediakan unit pangsapuri perkhidmatan dengan rekabentuk yang direka khas untuk golongan OKU sekurang-kurangnya 2% atau minima 2 unit** daripada jumlah keseluruhan unit yang dibangunkan.
- 4.4 Bagi cadangan pembangunan **pangsapuri perkhidmatan yang akan dibangunkan dengan menjana kadar penghunian melebihi 5,000 penghuni, pembangunan tersebut adalah tertakluk kepada sebarang garis panduan dan dasar yang terpakai sebagaimana pembangunan perumahan yang biasa** termasuklah pematuhan kepada Garis Panduan Kemudahan Masyarakat dan Dasar Perumahan Negeri Sembilan (DPNS) yang sedang berkuat kuasa.

## 5.0 PENUTUP

'Garis Panduan Perancangan dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan' telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung dengan definisi, kategori dan jenis pembangunan pangsapuri perkhidmatan, garis panduan umum, garis panduan khusus dan syarat-syarat khas serta piawaian perancangan berkaitan dengan pembangunan pangsapuri perkhidmatan khususnya bagi pemakaian di Negeri Sembilan untuk dijadikan panduan di kalangan PBT dan agensi-agensi teknikal yang berkait rapat dalam menguruskan permohonan-permohonan kelulusan pelan pembangunan pangsapuri perkhidmatan.

---

## CATATAN

Sebarang Pertanyaan Sila Hubungi:

## **PLAN**Malaysia@Negeri Sembilan

Perancangan Melangkaui Kelaziman

*Planning : Beyond Conventional*

**(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan)**

**Tingkat 3, Blok A, Wisma Negeri,**

**70646 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

**Tel : 06-765 9701, 06-765 9712 , 06-765 9710, 06-765 9078**

**Fax : 06 764 5622**

**Laman Sesawang : <http://jpbd.ns.gov.my>**

---

**ISBN 000-000-00000-0-0**

---