

MANUAL GARIS PANDUAN PERANCANGAN (GPP) NEGERI SEMBILAN



Item Type				
Surface	10	10	10	10
Chassis	10	10	10	10
Brace	10	10	10	10
Wire	10	10	10	10
Base	10	10	10	10
Hardware	10	10	10	10

Total

Affordable Housing for Rent

Code	Description
10	1 bed 2 person apartment
20	2 bed 2 person apartment
30	3 bed 2 person house
40	2 bed 5 person house
50	3 bed 5 person house

DISEDIAKAN OLEH:

PLANMalaysia@Negeri Sembilan

PRAKATA



Alhamdulillah syukur ke hadrat Ilahi kerana dengan limpah kurniaNya, Manual Garis Panduan Negeri Sembilan ini telah dapat disediakan. Manual ini merupakan kompilasi garis panduan khusus yang telah diterima pakai di peringkat Negeri Sembilan melalui kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Kompilasi ini melibatkan sebanyak 16 Garis Panduan Perancangan yang diterima pakai di Negeri Sembilan dari tahun 2010 sehingga 2017.

Manual Garis Panduan Negeri Sembilan ini disediakan bagi memudahkan rujukan dalam proses kebenaran merancang dan lain-lain permohonan di kawasan pihak berkuasa tempatan di Negeri Sembilan. Manual ini juga sesuai dijadikan bahan rujukan di peringkat agensi teknikal dan masyarakat.

Manual edisi pertama ini merangkumi aspek-aspek perancangan seperti kejuruan, alam sekitar, infrastruktur dan utiliti dan elemen sokongan pembangunan dan akan ditambahbaik dari masa ke semasa bagi pemakaian yang menyeluruh dalam bidang perancangan bandar

Adalah diharapkan manual ini mampu membantu secara berkesan bagi mempertingkatkan kualiti kehidupan masyarakat seiring dengan visi Negeri Sembilan Moden 2045 iaitu "Memajukan Negeri Mensejahterakan Rakyat".

TPr. Hasnan bin Iberahim

Pengarah

PlanMalaysia@Negeri Sembilan

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan)

ISI KANDUNGAN

Garis Panduan Perancangan Pembangunan
Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan

1 – 6

Dasar Perumahan Negeri Sembilan

7 – 9

Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang

10 – 12

Garis Panduan Perancangan Terminal Kenderaan
Berat

13 – 14

Garis Panduan Perancangan Taman Atas Bumbung

15 – 17

Garis Panduan Perancangan Padang Golf

18 – 20

Garis Panduan Perancangan Taman Tema

21 – 24

Garis Panduan Perancangan Penubuhan Tadika Dan
Taska

25 – 26

Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian Bagi
Pembangunan Semula Kawasan *Brownfield*

27 – 30

Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat
(*Universal Design*)

31 – 38

Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau

39 – 43

Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan
Utiliti

44 – 45

Garis Panduan Perancangan Industri Burung Walit

46 – 52

Garis Panduan Perancangan *Gated Community And
Guarded Neighbourhood*

53 – 56

Garis Panduan Perancangan Papan Iklan Luar

57 – 65

Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di
Kawasan Bukit Dan Tanah Tinggi

66 – 78

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN



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.**

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

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

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



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



GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Dalam Kompleks Perniagaan (Pembangunan Bercampur)



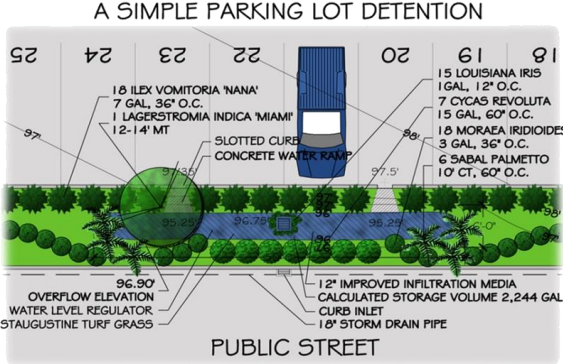
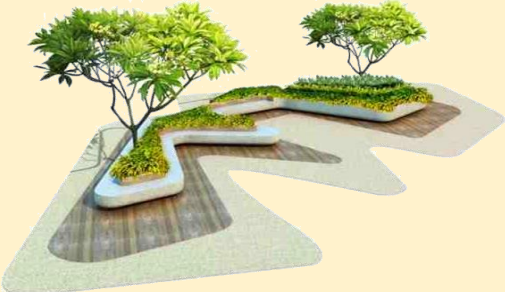
Jenis Unit Pangsapuri Perkhidmatan Dengan Luas Lantai Dan Bilangan Bilik Serta Kadar Penghunian Bagi Setiap Unit

Jenis Pangsapuri Perkhidmatan Berdasarkan Jumlah Bilik Minima	Luas Lantai Bersih Minima (Kaki Persegi)	Kiraan Kadar Penghunian
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

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
Zon Guna Tanah	Zon komersial/perdagangan/pelancongan.
Lokasi	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> '.
Keluasan Tapak	Minimum 2 ekar dan keluasan minimum ini tidak terpakai bagi kawasan ' <i>brownfield</i> '.
Luas Lantai Minima dan Bilangan Bilik Minima	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 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).
Nisbah Plot dan Kawasan <i>Plinth</i>	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.
Kawalan Ketinggian Bangunan	Merujuk kepada kawalan ketinggian bangunan yang terkandung di dalam rancangan pemajuan serta syarat yang ditetapkan oleh pihak Jabatan Penerbangan Awam (DCA).
Anjakan Bangunan	Anjakan bangunan bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah seperti: a. 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; b. 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. Selain anjakan bangunan dengan sempadan lot, jarak antara bangunan/blok podium/blok menara juga diperlukan seperti berikut: Podium – Podium : Minima 40 Kaki Hadapan – Hadapan : Minima 80 kaki Hadapan – Tepi : Minima 40 kaki Tepi – Tepi : Minima 40 kaki Tepi – Belakang : Minima 40 kaki Belakang – Belakang : Minima 40 kaki

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
Jaluran Tanaman (Perimeter Planting)	Minimum 5 kaki di sekeliling tapak pembangunan. Penyediaan Jaluran tanaman adalah termasuk dalam kawasan anjakan. 
Kawasan Lapang	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  b. Dilengkapi dengan kemudahan rekreasi seperti padang permainan, gelanggang badminton/tenis/squash dan jogging track. 

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

KOMPONEN	PIAWAIAN/GARIS PANDUAN
Tempat Letak Kenderaan <i>Nota :</i> • <i>TLK – Tempat Letak Kereta</i> • <i>TLM – Tempat Letak Motosikal</i> • <i>OKU – Orang Kelainan Upaya</i>	Bagi luas lantai untuk kegunaan unit pangsapuri perkhidmatan: - Satu unit pangsapuri perkhidmatan (tanpa mengira keluasan lantai) : 1 TLK; - TLM : 20% daripada jumlah TLK yang diperlukan - TLK OKU : Minima 2 unit atau 2% daripada jumlah keseluruhan TLK yang disediakan; dan - TLM OKU : Minima 2 unit atau 2 % daripada jumlah keseluruhan TLM yang disediakan. Bagi luas lantai untuk kegunaan aktiviti perniagaan/unit retail yang disediakan: - TLK : 1 TLK/500 kp ruang lantai aktiviti perniagaan; - TLM : 1 TLM/1000 kp ruang lantai aktiviti perniagaan; dan - 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>. Reka bentuk dan saiz penyediaan kemudahan tempat letak kenderaan hendaklah mematuhi Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan dan Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kereta Bertingkat.
Kemudahan Ruang Guna Sama/Ruang Awam (Wajib)	Kemudahan surau 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; • Surau lelaki dan perempuan hendaklah disediakan secara berasingan; dan • Lengkap dengan kemudahan tempat mengambil wudhuk. Pusat jagaan kanak-kanak dengan keluasan minimum 850 kp; Dewan komuniti berkeluasan minimum 1,000 kp bagi setiap pembangunan pangsapuri perkhidmatan dengan jumlah unit kurang daripada 400 unit; Dewan serbaguna berkeluasan minima 2,000 kp bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan dengan jumlah unit kurang dari 400 unit. Tambahan ruang dewan serbaguna bagi setiap 100 unit seterusnya diperlukan pada kadaran 500 kp; Mini perpustakaan dengan kemudahan <i>IT</i> dan <i>wifi</i> berkeluasan minima 850 kp; Pejabat Pengurusan berkeluasan minima 850 kp; Tempat pembuangan sampah berpusat tertakluk kepada Garis Panduan Pengurusan Sisa Pepejal Bagi Pembangunan Baru, Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam, 2012; dan Keperluan pemasangan dan perlindungan kebakaran tertakluk kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Peraturan/Arahan Semasa Ketua Pengarah JBPM.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

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

Syarat-syarat Khas Garis Panduan Perancangan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Di Negeri Sembilan

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.
Semua cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan hendaklah dirujuk ke JPN bagi mendapatkan arahan/nasihat.
Semua cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan tertakluk kepada keperluan untuk menyediakan unit pangsapuri perkhidmatan dengan reka bentuk yang direka khas untuk golongan OKU sekurang-kurangnya 2% atau minima 2 unit, yang mana lebih tinggi daripada jumlah keseluruhan unit yang dibangunkan. <i>Nota : Pindaan Perenggan 4.3 dipersetujui oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) Bil.4/2018 pada 23 Oktober 2018.</i>

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN (DPNS)

JENIS PEMBANGUNAN	DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN	CATATAN PELAKSANAAN
Pembangunan Perumahan Bertanah (Landed) (Pembangunan perumahan bertanah sepenuhnya dalam kawasan projek)	Perumahan Bertanah a. Pembangunan 10 ekar dan ke atas : 50% Rumah Mampu Milik (RMM) seperti berikut : i. 15% RMM Type A : sehingga RM80,000 (20'x60') (Luas Binaan : 900kps) ii. 15% RMM Type B : sehingga RM250,000 (20'x65') iii. 20% RMM Type C : sehingga RM400,000 (22'x70') b. Pembangunan 10 ekar dan ke atas : 50% kuota bumiputera (30% kuota bumiputera dan 20% kuota bumiputera terbuka) c. Pembangunan di bawah 10 ekar seperti berikut : i. 30% rumah mampu milik berharga tidak melebihi RM250,000 ii. 30% kuota bumiputera	RMM Type A : a. Wajib dibina oleh pemaju; b. Pemilihan dan tapisan pemohon dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan; c. Kelayakan Pendapatan Isi Rumah : Tidak melebihi RM3,500; d. Tempoh Moratorium : 5 tahun; e. Pembinaan perumahan Type B dan C boleh dikecualikan sekiranya keseluruhan kawasan pembangunan perumahan dibangunkan Type A; dan f. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. RMM Type B : a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan; dan b. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. RMM Type C : a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan; b. Peratus pembinaan perumahan Type C boleh dikurangkan jika peratus pembinaan perumahan Type A dan B melebihi paras minimum yang ditetapkan; dan c. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas.
		Diskaun Harga Untuk Pembeli Bumiputera Bagi Rumah Kuota Bumiputera : a. Kuota Bumiputera : 10% diskaun; b. Kuota Bumiputera Terbuka : 5% diskaun; c. Diskaun harga bagi RMM Type B, RMM Type C dan rumah harga bebas

Sumber: DPNS

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN (DPNS)

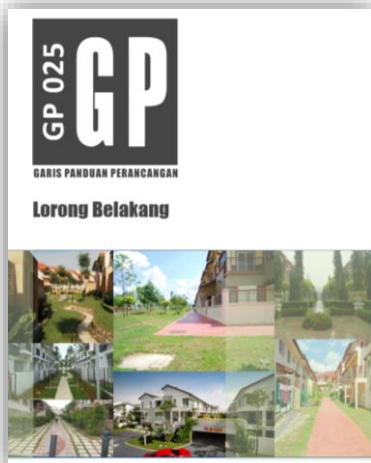
JENIS PEMBANGUNAN	DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN	CATATAN PELAKSANAAN
Pembangunan Perumahan Berbilang Tingkat (Strata Bertingkat) (Pembangunan perumahan strata bertingkat sepenuhnya dalam kawasan projek)	<u>Pembangunan Strata Bertingkat</u> a. Pembangunan 5 ekar dan ke atas : 50% Rumah Mampu Milik (RMM) seperti berikut : i. 15% RMM Type A : sehingga RM80,000 (<i>Net Floor Area</i> : Minimum 800kps) ii. 15% RMM Type B : sehingga RM250,000 (<i>Net Floor Area</i> : Minimum 1,000kps) iii. 20% RMM Type C : sehingga RM400,000 (<i>Net Floor Area</i> : Minimum 1,200kps) b. Pembangunan 5 ekar dan ke atas : 50% kuota bumiputera (30% kuota bumiputera dan 20% kuota bumiputera terbuka) c. Pembangunan di bawah 5 ekar seperti berikut : i. 30% RMM berharga tidak melebihi RM250,000 ii. 30% kuota bumiputera	<u>RMM Type A :</u> a. Wajib dibina oleh pemaju; b. Pemilihan dan tapisan pemohon dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan; c. Kelayakan Pendapatan Isi Rumah : Tidak melebihi RM3,500; d. Tempoh Moratorium : 5 tahun; e. Pembinaan perumahan Type B dan C boleh dikecualikan sekiranya keseluruhan kawasan pembangunan perumahan dibangunkan Type A; dan f. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. <u>RMM Type B :</u> a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan; dan b. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. <u>RMM Type C :</u> a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan; b. Peratus pembinaan perumahan Type C boleh dikurangkan jika peratus pembinaan perumahan Type A dan B melebihi paras minimum yang ditetapkan; dan c. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. <u>Diskaun Harga Untuk Pembeli Bumiputera Bagi Rumah Kuota Bumiputera :</u> a. Kuota Bumiputera : 10% diskaun; b. Kuota Bumiputera Terbuka : 5% diskaun; c. Diskaun harga bagi RMM Type B, RMM Type C dan rumah harga bebas



Sumber: Malaysia JMB Insurance Organisation

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN (DPNS)

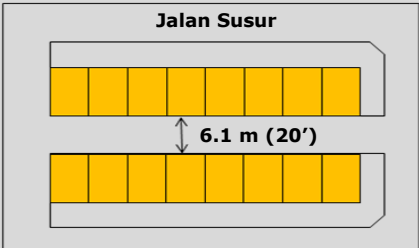
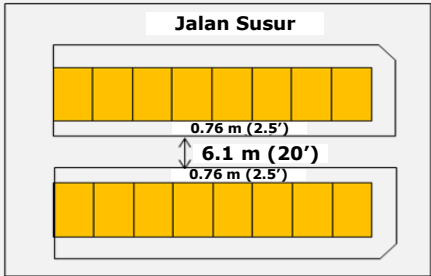
JENIS PEMBANGUNAN	DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN	CATATAN PELAKSANAAN
Pembangunan Perumahan Bercampur (Pembangunan perumahan bertanah dan strata bertingkat dalam kawasan projek)	<u>Pembangunan Bercampur</u> a. Pembangunan 10 ekar dan ke atas : 50% Rumah Mampu Milik (RMM) seperti berikut : i. 15% RMM Type A : sehingga RM80,000 - Perumahan bertanah (<i>Landed</i>) : 20'x60' (luas binaan : 900kps) ii. 15% RMM Type B : sehingga RM250,000 - Perumahan bertanah (<i>Landed</i>) : 20'x65' - Perumahan strata bertingkat : <i>Net Floor Area</i> minimum 1,000kps iii. 20% RMM Type C : sehingga RM400,000 - Perumahan bertanah (<i>Landed</i>) : 22'x70' - Perumahan strata bertingkat : <i>Net Floor Area</i> minimum 1,200kps b. Pembangunan 10 ekar dan ke atas : 50% kuota bumiputera (30% kuota bumiputera dan 20% kuota bumiputera terbuka) c. Pembangunan di bawah 10 ekar seperti berikut : i. 30% RMM berharga tidak melebihi RM250,000; dan ii. 30 % kuota bumiputera	<u>RMM Type A :</u> a. Wajib dibina oleh pemaju; b. Pemilihan dan tapisan pemohon dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan; c. Kelayakan Pendapatan Isi Rumah : Tidak melebihi RM3,500; d. Tempoh Moratorium : 5 tahun; e. Pembinaan perumahan Type B dan C boleh dikecualikan sekiranya keseluruhan kawasan pembangunan perumahan dibangunkan Type A; dan f. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. <u>RMM Type B :</u> a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan; dan b. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. <u>RMM Type C :</u> a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan; b. Peratus pembinaan perumahan Type C boleh dikurangkan jika peratus pembinaan perumahan Type A dan B melebihi paras minimum yang ditetapkan; dan c. Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas. <u>Diskaun Harga Untuk Pembeli Bumiputera Bagi Rumah Kuota Bumiputera :</u> a. Kuota Bumiputera : 10% diskaun; b. Kuota Bumiputera Terbuka : 5% diskaun; c. Diskaun harga bagi RMM Type B, RMM Type C dan rumah harga bebas



Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2015 pada 26 Ogos 2015 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 2765/2015 pada 21 Oktober 2015 dengan pindaan.**

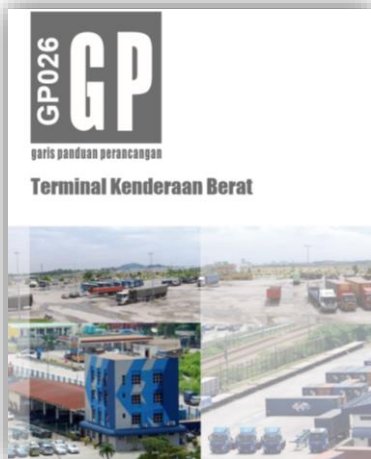
PERKARA	GARIS PANDUAN
SKOP	Skop garis panduan ini adalah tertumpu pada penyediaan lorong belakang di kawasan perumahan teres baharu sahaja sama ada perumahan teres yang dicadang secara konvensional (pemilikan lot secara individu) atau secara hak milik strata berdasarkan peruntukan Akta Pemilikan Strata 1985 (Akta 318) . Ia meliputi penjelasan tentang prinsip-prinsip perancangan yang perlu digunapakai serta garis panduan umum dan khusus dari aspek perancangan fizikal, undang-undang dan sosial yang perlu dipatuhi bagi memastikan penyediaan lorong belakang di kawasan perumahan dapat memenuhi keperluan dan hasrat pemilik rumah di kawasan berkenaan.
DASAR DAN PERUNDANGAN SEMASA Dasar-dasar dan Perundangan Lain Yang Berkaitan	i. Bahagian IV – Subseksyen 12(1) Akta Bekalan Elektrik 1990 (Akta 447); ii. Bahagian IV – Subseksyen 45(1) & (5) Akta Industri Perkhidmatan Air 2006 (Akta 665); iii. Seksyen 215 Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 (Akta 558); iv. Guideline on Technical Standards and Infrastructure Requirements dan Technical Standards of In-Building Fibre Cabling for Fiber-To-The-Premise di bawah Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 (Akta 588); v. Malaysian Sewerage Industry Guidelines (MSIG) Volume 3 Sewer Network & Pump Station. vi. Akta Pemilikan Strata 1985 (Akta 318).

GARIS PANDUAN PERANCANGAN LORONG BELAKANG

PERKARA	GARIS PANDUAN
GARIS PANDUAN UMUM 6.2 Lorong Belakang Perumahan dan Aktiviti Guna Tanah Lain	Lorong Belakang Perumahan dan Aktiviti Guna Tanah Lain i. Bagi lot perumahan teres yang bersempadan dengan lot peniagaan (kedai teres), penyediaan lorong belakang hendaklah dibuat secara berasingan iaitu 6.1 meter (20 kaki) bagi lot perumahan teres dan 6.1 meter (20 kaki) bagi lot perniagaan menjadikan jumlah kelebaran minimum adalah 12 meter (40 kaki) bagi pembangunan bersempadan seperti ini; dan ii. Bagi perumahan yang bersebelahan dengan berbukit/ tanah tinggi perlu merujuk Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, 2009 yang disediakan oleh JPBD SM.
GARIS PANDUAN KHUSUS 7.1 Lorong Belakang Tanpa Anjakan	Kelebaran minimum bagi penyediaan lorong belakang tanpa anjakan ialah 6.1 meter (20 meter). 
GARIS PANDUAN KHUSUS 7.2 Lorong Belakang Dengan Anjakan	i. Kelebaran minimum bagi penyediaan lorong belakang dengan anjakan bangunan adalah 6 meter (20 kaki) bagi semua jenis perumahan teres; ii. Kelebaran anjakan di kedua-dua belah bangunan ialah 0.76 meter (2.5 kaki); dan iii. Pengubahsuaian/penyambungan rumah di bahagian ruang anjakan 0.76 meter (2.5 kaki) adalah tidak dibenarkan. 

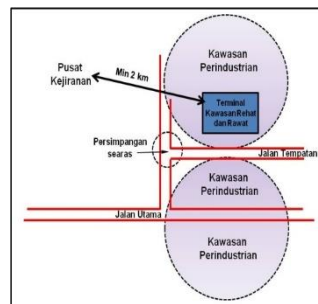
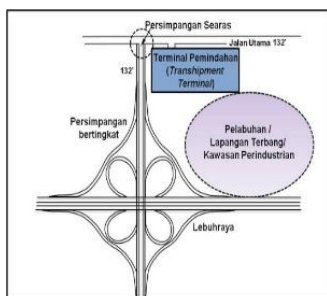
GARIS PANDUAN PERANCANGAN LORONG BELAKANG

PERKARA	GARIS PANDUAN
GARIS PANDUAN KHUSUS 7.3 Perumahan Berhampiran Kawasan Berbukit	i. Bagi lorong belakang perumahan yang dibina berhampiran kaki cerun yang dipotong atau cerun semula jadi yang menegak atau hampir menegak (melebihi 70°) di mana tidak ada sebarang langkah kejuruteraan untuk memperbaiki diambil untuk menstabilkan cerun itu atau menebat kesan gelongsoran tanah, ia hendaklah tidak terletak di dalam zon sekurang-kurangnya dua (2) kali ganda ketinggian cerun. ii. Manakala bagi lorong belakang perumahan yang dibina berhampiran rabung cerun yang dipotong atau cerun semula jadi yang menegak atau hampir menegak (melebihi 70°) di mana terdapat langkah kejuruteraan bagi penstabilan cerun dijalankan hendaklah tidak terletak di dalam zon sekurang-kurangnya sekali (1) ganda ketinggian cerun itu.
7.4 Panjang Maksimum	Panjang maksimum yang dibenarkan bagi setiap deret blok rumah teres hendaklah tidak melebihi 97.56 meter (320 kaki) . Bagi satu deret blok, panjang optimum adalah 12-16 unit.
7.5 Lorong Belakang bagi Rumah Teres di Belakang Tanah Lapang	Bagi rumah teres yang mempunyai tanah lapang di bahagian belakang, penyediaan lorong belakang sebagai ruang pejalan kaki dengan kelebaran sekurang-kurangnya 4.57 meter (15 kaki) (Foto 15) adalah dibenarkan bersempadan dengan garisan bangunan di bahagian belakang. 
7.6 Lorong Belakang Sebagai Courtyard	i. Penyediaan lorong belakang boleh digantikan dengan <i>courtyard</i> atau elemen landskap hanya bagi skim perumahan hak milik strata sahaja dengan syarat: (a) Urusan penyelenggaraan lorong belakang yang dijadikan courtyard adalah di bawah tanggungjawab pemaju atau badan pengurusan; (b) Tidak boleh dikira sebagai sebahagian daripada kawasan lapang. ii. Terhad kepada 16 unit rumah teres dalam satu blok atau maksimum 97.56 meter (320 kaki) sebagaimana rumah teres biasa.



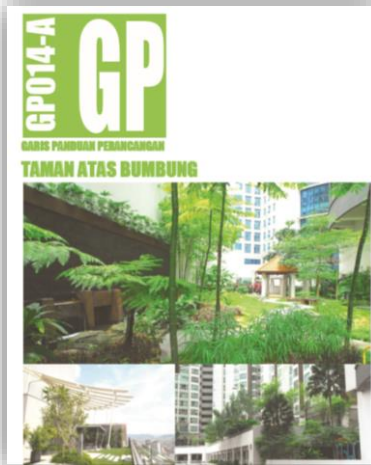
Garis Panduan Perancangan Terminal Kendaraan Berat ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2014 pada 21 Januari 2014 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1152/2014 pada 16 April 2014 dengan pindaan.**

KATEGORI TERMINAL	TERMINAL PEMINDAHAN (<i>Transshipment Terminal</i>)	TERMINAL KAWASAN REHAT DAN LETAK KENDERAAN
Fungsi Dan Saiz	Berfungsi sebagai: ▪ tempat pemindahan muatan; ▪ gudang simpanan; ▪ pengelasan barangan; dan ▪ tempat penyenggaraan. Diwujudkan bagi mengelakkan kenderaan berat memasuki kawasan perumahan/pusat bandar. Keluasan : dicadangkan 5–20 hektar (menampung 40 hingga 100 lot kenderaan berat).	Berfungsi sebagai tempat persinggahan dan tempat letak kenderaan berat dengan kemudahan yang terhad. Juga diwujudkan bagi mengelakkan kenderaan berat dari memasuki kawasan perumahan/pusat bandar. Keluasan: dicadangkan 2-5 hektar (boleh menampung 20 - 50 lot kenderaan berat).
Konsep Perletakan	Dicadangkan ditempatkan: ▪ berhampiran lebuhraya/jalan utama (rangkaian jalan 40.2 meter); dan ▪ mempunyai laluan berkembar (dual carriageway). Akses ke tapak perlu disokong oleh kemudahan persimpangan bertingkat atau persimpangan searas – memudahkan pergerakan membelok.	Dicadang berhampiran jalan utama (rangkaian jalan 30.5 meter). Akses keluar-masuk ke tapak perlu disokong oleh kemudahan persimpangan searas dengan rizab minimum selebar 20 meter.



KATEGORI TERMINAL	TERMINAL PEMINDAHAN (<i>Transshipment Terminal</i>)	Terminal Kawasan Rehat dan Letak Kenderaan
Kriteria Perletakan Terminal	Kedudukan paling sesuai adalah di dalam lingkungan kawasan pembangunan industri: ▪ 500 meter hingga 1 kilometer dari jalan utama; ▪ Minimum 5 km dari kawasan perumahan bagi mengelakkan konflik lalu lintas dan kesan pencemaran; dan ▪ Sekitar 10 - 15 km dari pusat bandar terhampir bagi memudahkan operasi penghantaran dan pengambilan barangan.	Sesuai di sekitar/pinggir kawasan pembangunan bercampur iaitu sama ada di kawasan perindustrian, perumahan serta perdagangan: ▪ 300 – 500 meter dari jalan utama; ▪ Minimum 2 km dari kawasan perumahan/penempatan bagi mengelakkan kesesakan lalu lintas dan kesan pencemaran; dan ▪ 5 – 10 km dari pusat bandar terhampir bagi mengelakkan konflik lalu lintas.
Kemudahan	▪ Gudang simpanan; ▪ Ruang tidur dan berehat; ▪ Kafeteria dan kedai runcit; ▪ Bangunan pentadbiran; ▪ Mini Gimnasium; ▪ Surau/Tandas; ▪ Lampu kawasan/CCTV; ▪ Pondok kawalan; ▪ Bengkel baik pulih ringan kenderaan; dan ▪ Tempat letak kenderaan awam.	▪ Tempat letak kenderaan awam; ▪ Lampu kawasan/CCTV; ▪ Alat pemadam kebakaran; ▪ Kafeteria/kedai runcit; ▪ Surau; ▪ Tandas; dan ▪ Pagar kawasan.
Landskap	Zon/ruang penampakan (penanaman pokok) perlu disediakan di sekeliling kawasan terminal: ▪ Berhadapan dengan jalan utama – minimum 10 meter; dan ▪ Bersempadan dengan kegunaan lain – minimum 6 meter.	
Pelaksanaan Pembangunan Dan Pengurusan Terminal	<u>KAEDAH 1 : Pelaburan Pihak Swasta</u> ▪ <i>Private Funding Investment</i> – PFI <u>KAEDAH 2 : Dibangun oleh Badan/Agensi Persekutuan dan Diurus Secara Penswastaan</u> ▪ <i>Public Private Partnership</i> (PPP) <u>KAEDAH 3 : Dibangun dan Diurus oleh Agensi Negeri/PBT</u> ▪ Inisiatif pembangunan dan pengurusan oleh agensi negeri	

GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN ATAS BUMBUNG



Garis Panduan Perancangan Taman Atas Bumbung ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2014 pada 21 Januari 2014 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1150/2014 pada 16 April 2014 dengan pindaan:**

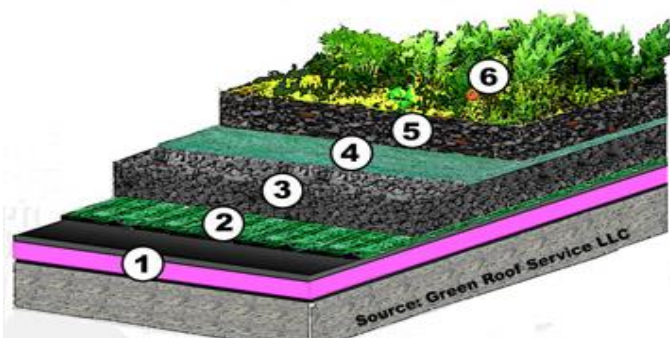
- Mengubah terma '*Green Building Index*' (GBI) kepada penerapan teknologi hijau; dan
- GPP ini hendaklah dibaca bersama GPP Reka Bentuk Sejagat (*Universal Design*) yang diluluskan oleh MMK Negeri Sembilan pada 5 Disember 2012.

Keadaan Bumbung Bangunan	Kos dan masa yang efektif untuk membina taman atas bumbung pada bumbung bangunan baru.
Kapasiti Struktur Bumbung	Analisis keupayaan struktur bumbung oleh jurutera bangunan, arkitek dan arkitek landskap.
Akses Ke Bumbung	- Akses untuk pembinaan dan penyelenggaraan taman atas bumbung. - Kemudahsampaian penduduk - Laluan kecemasan.
Berat Beban Taman	- Analisis oleh jurutera bangunan, arkitek dan arkitek landskap profesional berdaftar. - Ambilkira sistem penyimpanan air, <i>growing medium</i>, jenis tumbuhan, jenis bekas tanaman, kelengkapan/peralatan pengudaraan dan pencahayaan. - <i>Carrying capacity</i> taman atas bumbung.
Kos	Ambil kira struktur bumbung, sistem pengairan, bahan binaan, pengangkutan, penyelenggaraan, khidmat profesional dan lain-lain
Tujuan/Fungsi Taman	Reka bentuk bergantung kepada tujuan dan fungsi taman.
Orientasi	Bersesuaian dengan orientasi sinaran matahari.
Sistem Pengairan	- Reka bentuk menggalakkan <i>rain water harvesting</i> sistem. - Dilakukan oleh tukang paip atau kontraktor profesional.
Sistem Perparitan	- Untuk penyaluran lebih air hujan. - Komponen seperti longkang atau parit, <i>downspouts</i>, <i>discharge outlets</i> dll.
CCTV	Perlu disediakan untuk keselamatan.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN ATAS BUMBUNG

Jenis Tanaman	- Pemilihan jenis tanam bergantung kepada ketinggian bangunan, ketebalan <i>growing medium</i>. - Jenis tanaman mempengaruhi kekerapan dan kos penyelenggaraan. - Taman Atas Bumbung Ekstensif - rumput, lumut, kaktus, tumbuh-tumbuhan lain yang mampu tumbuh di kawasan kering atau kurang air. - Taman Atas Bumbung Intensif – pokok renek, palma, paku-pakis, buluh, herba, bunga dll.
Bahan Kemasan Lantai	Tidak licin, tahan lasak dan tahan lama, mudah diselenggara.
Landskap	- Jenis tanaman yang bersesuaian . - Tidak berduri, tidak beracun.
Peralatan Permainan	Selamat, bebas dari permukaan tajam, kukuh, daya tahan yang tinggi.
'Fire-break'	Perlu disediakan: - Bahan yang tidak mudah terbakar. - Penanaman <i>fire retardant plant</i>. - Sistem percikan api. - Perakuan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
Sistem Penebat	- Penggunaan lantai dua lapis (<i>double slab</i>).
Penyelenggaraan	- Bangunan bukan kegunaan awam perlu diselenggara oleh pemaju atau pemilik bangunan - <i>Management Corporation</i> – memastikan penyelenggaraan mencapai piawai yang ditetapkan - Memastikan kesinambungan penyelenggaraan, digalakkan yuran atau kos penyelenggaraan untuk tempoh 3 – 5 tahun dikira bersekali dengan kos pembinaan - Pemasangan sistem pengesan kebocoran elektronik - <i>Waterproofing membrane</i> perlu diganti selepas tempoh 30-50 tahun

KOMPONEN ASAS LAPISAN TAMAN ATAS BUMBUNG



- 1 – Dek Bumbung, penebat, kalis air
- 2 – Lapisan penyimpanan & perlindungan
- 3 – Sistem pengaliran
- 4 – Lapisan perintang akar
- 5 – Medium untuk tanaman
- 6 – Tumbuh-tumbuhan

GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN ATAS BUMBUNG

KOMPONEN YANG DIBENARKAN

- Gelanggang permainan 'indoor'
- Bilik persalinan
- Sauna
- Tandas
- Air pancut/terjun
- Kolam renang
- Lampu hiasan
- Laluan pejalan kaki/laluan refleksologi
- Pasu bunga
- Bangku/meja
- *Barbeque grill*
- Pokok renek/menjalar/rumput
- Tong sampah
- *Rock-garden*
- *Bollard*
- Papan tanda
- Wakaf/gazebo
- Peralatan permainan (buai, gelongsor, jongkang-jongkit)
- Plot tanah untuk bercucuk tanam
- Lain-lain komponen yang bersesuaian, mematuhi kehendak undang-undang dan mendapat kelulusan PBT



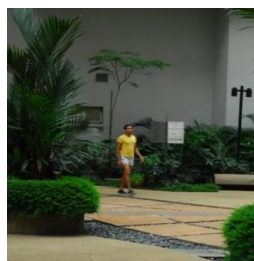
AKTIVITI REKREASI DAN SUKAN

Sesuai

- *Jogging*
- Tinju
- Boling padang
- Silat
- Yoga
- Senamrobik
- Bersenam
- *Indoor game*
- Aktiviti rekreasi dan sukan pasif lain yang bersesuaian serta dibenarkan oleh pihak pengurusan taman atas bumbung



Table-football



Jogging

Kurang Sesuai

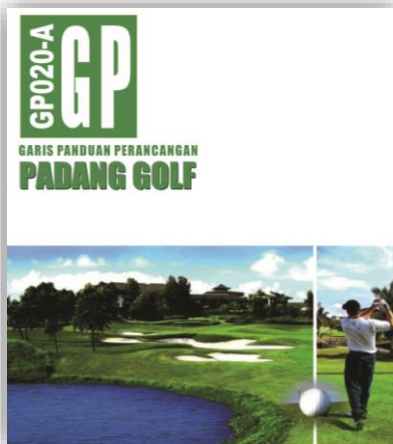
- Layang-layang
- Bola sepak
- Hoki
- *Squash*
- Berbasikal
- Bola jaring
- Kriket



Layang-layang



Berbasikal



Garis Panduan Perancangan Padang Golf ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2014 pada 21 Januari 2014 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1151/2014 pada 16 April 2014 dengan pindaan:**

- i. Padang golf 18 lubang yang berkeluasan kurang 100 ekar boleh dipertimbangkan untuk diluluskan tertakluk kepada kesesuaian reka bentuk yang dicadangkan; dan
- ii. Jarak minimum *fairway* bagi lapang sasaran golf adalah 320 yards atau 292.61 meter.

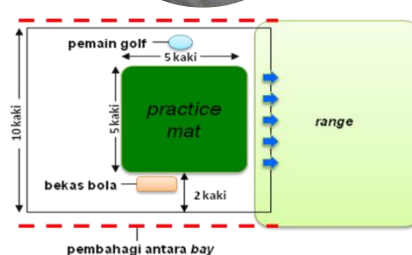
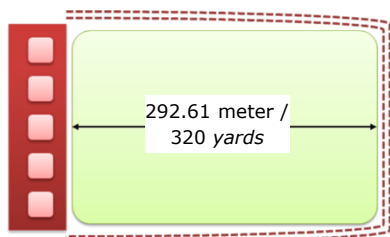
Klasifikasi Guna Tanah	Berdasarkan klasifikasi kegunaan tanah di dalam rancangan pemajuan, padang golf dan lapang sasaran golf diklasifikasikan sebagai Tanah Lapang dan Rekreasi
Zon Penampakan	- <i>tee box</i> dan <i>green</i> perlu berada pada kedudukan dengan jarak minimum 250 meter daripada aktiviti guna tanah di sekitarnya - zon penampakan dengan jarak minimum 30 meter (100 kaki) perlu disediakan dari kedudukan <i>fairway</i> sekiranya terdapat aktiviti guna tanah berselari di sekitarnya atau bersebelahan dengan <i>green</i>
Jenis Padang Golf	- <i>proprietary club</i>; - <i>membership club</i>; dan - kelab golf awam

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PADANG GOLF

Keluasan Pembangunan

Jumlah Lubang	Keluasan Minimum (ekar)
9	75
18	kurang daripada 100 ekar boleh dipertimbangkan tertakluk kepada kesesuaian reka bentuk yang dicadangkan

Jarak minimum fairway bagi lapang sasaran golf:



Lokasi Pembangunan Padang Golf Dan Lapang Sasar

DIBENARKAN	i. Zon Pelancongan ii. Zon Pertanian iii. Zon Perindustrian iv. Zon Rekreasi dan Sukan v. Zon Institusi vi. Zon Perumahan (<i>dibenarkan untuk dibangun/diintegrasikan di dalam kawasan padang golf setelah memenuhi syarat yang telah ditetapkan</i>) vii. Persisiran Pantai (<i>dibenarkan dengan syarat yang ditetapkan di dalam GPP Pemuliharaan dan Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar</i>) viii. Tapak bekas lombong dan bekas tapak pelupusan sisa pepejal dan toksik (<i>dibenarkan dengan syarat yang ditetapkan di dalam GPP Pengenalpastian Bagi Pembangunan Semula Kawasan Brownfield</i>)
TIDAK DIBENARKAN	i. Kawasan ekologi semula jadi (kawasan sensitif alam sekitar) yang meliputi: - Persisiran pantai - Dataran banjir, tanah lembab, tasik dan sungai - Tadahan air - Simpanan mineral dan bencana geologi - Pertanian makanan - Warisan semulajadi antikuiti - Rizab hidupan liar - Hutan simpan kekal - Pembangunan di kawasan bukit dan tanah tinggi kecuali Bukit Tinggi dan Cameron Highland yang telah dikenal pasti sebagai kawasan pengurusan khas ii. Kawasan kegunaan khas iii. Rizab utiliti

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PADANG GOLF

Komponen Pembangunan Padang Golf, Lapang Sasar Dan Akademi Golf

Jenis	Komponen Asas	Kemudahan Sokongan	Kemudahan Sokongan Lain (Pilihan)
Padang Golf	<i>Tee box, fairway, water hazard, sand bunker dan green</i>	▪ Rumah Kelab (6-10 ekar) ▪ TLK ▪ Halfway Hut	▪ Kedai peralatan golf (<i>proshop</i>) ▪ bilik rehat kedi ▪ bilik rawatan kecemasan ▪ kolam renang ▪ Gimnasium ▪ Bilik mesyuarat /seminar, ▪ bilik media ▪ bilik menunggu tetamu kenamaan ▪ kawasan tempat letak kereta sementara, ruang tempat duduk pengunjung
Lapang Sasar Golf	<i>Driving bay, range dan target marker</i>	▪ Struktur bangunan ▪ Tempat Letak Kenderaan ▪ Jaring Keselamatan	Ruang tempat duduk, kafeteria, kedai peralatan golf (<i>proshop</i>), pusat servis peralatan golf, <i>putting green</i> , <i>chipping green</i> , <i>practice bunker</i> dan lain-lain
Akademi Golf	Menempatkan reruang khusus untuk sesi pembelajaran, dilengkapi dengan range dan beberapa kemudahan sokongan serta peralatan khas untuk menyokong fungsinya. Pejabat pentadbiran, ruang menunggu, classroom, tandas (lelaki dan wanita), ruang solat (lelaki dan wanita), bilik persalinan (lelaki dan wanita), tempat letak kereta dan buggy (mengikut keperluan), dan pantri (jika perlu)		



Padang Golf



Lapang Sasar



Akademi Golf

GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN TEMA



Taman Tema



Garis Panduan Perancangan Taman Tema ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2014 pada 21 Januari 2014 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1153/2014 pada 16 April 2014 dengan pindaan:**

- i. Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (*Universal Design*) yang diluluskan oleh MMKN pada 5 Disember 2012 melalui Kertas Mesyuarat No. 3485/2012.

Pemilihan Lokasi	Pemilihan lokasi perlu mengambil kira jarak yang sesuai dari lebuh raya/jalanraya utama, pembangunan sekitar dan stesen pengangkutan awam.
Perancangan Tapak	- Keadaan asal topografi dan saliran hendaklah dikekalkan. - Tumbuhan dan pokok asal hendaklah dipelihara dan perlu memelihara ekosistem kawasan tersebut. - Pembangunan taman tema tidak bercanggah dengan keadaan persekitaran. - Menyediakan zon penamparan (buffer zone).
Jenis Taman Tema	- Taman tema individu/sesebuah (hanya satu tema sahaja, contoh: rekreasi air). - Taman tema dalam kompleks perniagaan (satu tema atau lebih, contoh: hiburan dan pendidikan). - Taman tema bersepadu (gabungan 2 tema atau lebih, contoh: rekreasi air, adventure). - Taman tema replika (mempunyai konsep dan reka bentuk yang sama di pelbagai lokasi).
Keluasan Taman Tema	Keluasan mestilah bersesuaian dengan tema yang hendak dibangunkan dengan syarat saiz yang dicadangkan tidak berpotensi menyebabkan gangguan kepada guna tanah sekitar.
Zon Perancangan	Pembangunan taman tema dibenarkan dalam zon pelancongan, rekreasi dan perniagaan.
Kawalan Kepadatan	Pembinaan/bangunan (<i>built up area</i>) hendaklah tidak melebihi 40% dari keseluruhan kawasan pembangunan.
Peralatan Permainan	- Peralatan permainan perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan yang tinggi, tidak merbahaya, selesa digunakan dan sesuai dengan peringkat umur dan golongan OKU. - Penyediaan peralatan permainan perlu merujuk NIOSH, SIRIM, Jabatan Jentera dan Mesin. - Mempunyai identiti yang sesuai dengan tema keseluruhan. - Maklumat dan amaran bagi peralatan permainan yang ekstrem perlu ditunjukkan secara terperinci dan jelas.

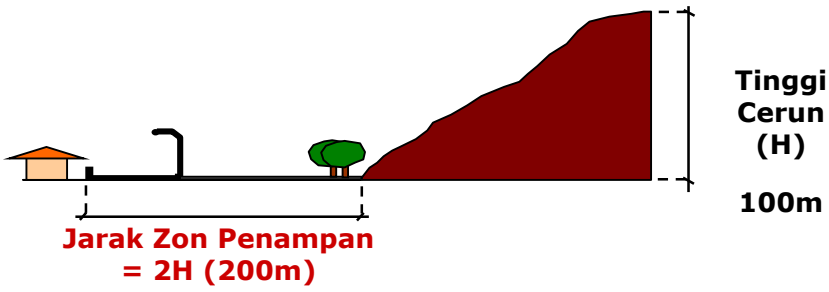
GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN TEMA

Kemudahan Sokongan	- Perletakan kemudahan sokongan seperti tempat duduk, tandas dan tong sampah perlu disediakan dengan secukupnya di tempat yang sesuai dalam jarak mudah sampai dengan berjalan kaki. - Reka bentuk kemudahan sokongan perlu menepati reka bentuk Universal Design.
Laluan Pejalan Kaki	- Rangkaian laluan pejalan kaki perlu menyeluruh dan mudah sampai ke komponen-komponen taman tema. - Reka bentuk perlu menarik, mesra pengguna dan mempunyai ciri keselamatan yang tinggi.
Landskap	- Pemilihan spesis pokok perlu bersesuaian dengan fungsi sama ada estetik, teduhan atau penampan. - Pokok perlu diselenggara dengan baik bagi menjamin keselamatan pengguna. - Reka bentuk elemen landskap kejur perlu sesuai bagi menyerlah identiti taman tema. - Perlu mengambil kira faktor seperti cuaca dan orientasi matahari bagi mewujudkan suasana selesa kepada pengunjung. - Mematuhi prosedur dan garis panduan penanaman pokok seperti dalam Garis Panduan Landskap Negara, 2008
Papan Tanda	- Perletakan papan tanda perlu menggunakan warna yang menarik, jelas dan diletakkan di kawasan strategik yang mudah dilihat. - Bahan binaan perlu mempunyai ciri keselamatan dan mesra pengguna. - Perlu mengikut syarat-syarat yang digariskan dalam GP Papan Iklan Luar, JPBD 2009
Infrastruktur Dan Utiliti	Kemudahan utiliti seperti air, telekomunikasi, elektrik dan perparitan hendaklah disediakan sewajarnya.
Laluan Kecemasan	Laluan kecemasan perlu disediakan sebagai langkah berhati-hati sekiranya berlaku kecemasan (cth: kebakaran, bencana semulajadi seperti banjir, kejadian ribut dan tanah runtuh).

GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN TEMA

KOMPONEN	AKTIVITI UTAMA	PERTIMBANGAN PERANCANGAN
REKREASI AIR 	Taman tema yang berasaskan sumber rekreasi air seperti tasik, laut, kolam air panas, marina, badan air buatan manusia yang menyediakan pelbagai aktiviti rekreasi aktif.	Dibenarkan di lokasi yang mempunyai badan air semulajadi atau buatan manusia seperti bekas lombong.
HIBURAN 	Taman tema yang berasaskan sumber hiburan terkawal seperti aktiviti permainan untuk golongan kanak-kanak dan golongan dewasa.	Dibenarkan dengan syarat tidak berpotensi menyebabkan kesesakan trafik yang ketara dan gangguan kepada aktiviti guna tanah berhampiran.
KEBUDAYAAN / SENI 	Taman tema yang berasaskan sumber kebudayaan dan seni yang mempamerkan ketulenan budaya dan kesenian bangsa tertentu yang boleh memberi pendedahan dan pendidikan kepada pengunjung.	Dibenarkan di kawasan yang mempunyai sumber kebudayaan /kesenian dengan syarat tidak menyebabkan gangguan kepada aktiviti guna tanah sekitar.
SAFARI 	Taman tema yang berasaskan sumber hidupan liar di mana pengunjung boleh merasai pengalaman berada di dalam zon kawasan hidupan liar dalam keadaan terkawal dilengkapi dengan langkah keselamatan.	Dibenarkan dengan syarat tidak menyebabkan gangguan kepada guna tanah sekitar.
CABARAN / ADVENTURE 	Taman tema yang berasaskan sumber cabaran lasak / 'adventure' / 'extreme park' dan sebagainya.	Dibenarkan dengan syarat tidak menyebabkan gangguan kepada guna tanah sekitar.
UNDER WATER 	Taman tema yang berasaskan sumber 'under water' yang boleh memberi pendidikan, pendedahan dan kesedaran terhadap hidupan dan ekologi dalam air.	Dibenarkan dibina di dalam bangunan dan luar bangunan.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAMAN TEMA

Pembangunan Taman Tema Di Kawasan Bukit	- Perlu merujuk kepada GP Tanah Tinggi dan Kawasan Bukit, 2009 (JPBD). - Perlu menyediakan anjakan 1H : 2H jarak dari lereng bukit ke kawasan pembangunan 
Pembangunan Taman Tema Di Kawasan Pantai	- Bangunan kekal tidak dibenarkan dalam lingkungan 20 meter atau 66 kaki dari MHWL (Mean High Water Level). - Menyediakan laluan awam selebar 6 meter (20 kaki).
Pembangunan Taman Tema Di Kawasan Sungai	- Pemajuan kekal di kawasan rizab sungai tidak dibenarkan. - Anjakan minimum bangunan kekal ialah 20 meter (66 kaki). - Pembinaan bangunan mesti menghadap sungai.
Pembangunan Taman Tema Di Kawasan Bekas Lombong	- Tertakluk di bawah bidang kuasa Jabatan Teknikal berkaitan seperti Jabatan Pengairan dan Saliran dan Jabatan Mineral dan Geosains.
PIAWAIAN PERANCANGAN TAMAN TEMA	
Sistem Lalulintas Dan Jalanraya	- Jalan masuk utama ke kawasan taman tema perlulah dibangunkan dalam bentuk dua hala dengan kelebaran rizab jalan adalah 40 meter atau 132 kaki (2 rantai). - Jalan masuk perlu dilengkapi dengan pembahagi jalan serta laluan pejalan kaki di kedua-dua belah jalan.
Penyediaan Tempat Beribadat	Setiap pembangunan taman tema perlu menyediakan kawasan beribadat bagi pengunjung Islam samada dalam bentuk surau / bilik solat dengan keluasan yang bersesuaian dengan keluasan projek dan bilangan pengunjung.
Penyediaan Tempat Letak Kenderaan	Penyediaan tempat letak kenderaan hendaklah mengikut piawaian perancangan semasa.
Penyediaan Zon Penamparan (Buffer Zone)	Setiap pembangunan taman tema perlu menyediakan zon penamparan berlandskap pada kelebaran 10 meter atau 33 kaki (1/2 rantai) di semua bahagian sempadan kawasan pembangunan.

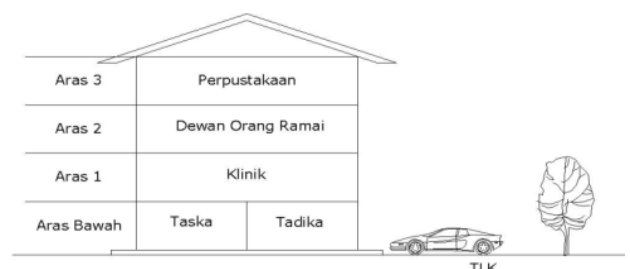


Garis Panduan Penubuhan Tadika dan Taska
ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri
Bil. 9/2012 pada 15 Oktober 2012 dan **telah diluluskan**
pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK)
Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No.
168/2014 pada 22 Januari 2014.

KATEGORI	TADIKA	TASKA
Fungsi Dan Saiz	Mana-mana tempat di mana pendidikan pra-sekolah disediakan untuk 10 orang murid atau lebih. (Akta Pendidikan 1996 [Akta 550], Kementerian Pelajaran Malaysia.)	Mana-mana premis yang menerima masuk 4 atau lebih kanak-kanak di bawah umur 4 tahun dari lebih daripada 1 isi rumah untuk dijaga dengan upah. (Akta Taman Asuhan Kanak-Kanak 1984 [Akta 308], Jabatan Kebajikan Masyarakat)

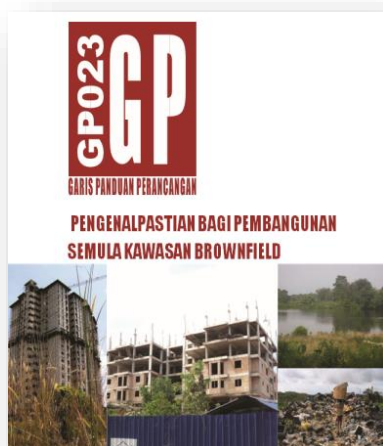
JENIS TASKA	DEFINISI
TASKA di Rumah	Menerima masuk 4 hingga 9 orang kanak-kanak dalam rumah orang yang didaftarkan.
TASKA di Institusi	Menerima masuk 10 orang kanak-kanak atau lebih.
TASKA di Tempat Kerja	Taman asuhan kanak-kanak yang disediakan di mana-mana tempat kerja.
TASKA Komuniti (TASKOM)	- Menerima masuk 10 orang kanak-kanak atau lebih; - Di kawasan keluarga berpendapatan rendah (pendapatan isi rumah RM2,000 di kawasan bandar dan kurang RM1,200 di luar bandar); dan - Menerima bantuan daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri.

KATEGORI PREMIS TADIKA DAN TASKA
Di tapak khas yang telah didirikan bangunan.
Di tapak khas yang belum didirikan bangunan.
Di tempat kerja/ institusi/ bangunan perniagaan dan bangunan berintegrasi dengan kemudahan masyarakat.
Di kawasan kediaman (dengan syarat-syarat tertentu).



Contoh Konsep Penyediaan Tadika Dan Taska Secara Berintegasi Dengan Kemudahan Masyarakat

KATEGORI	TADIKA	TASKA
Fungsi Dan Saiz	Mana-mana tempat di mana pendidikan pra-sekolah disediakan untuk 10 orang murid atau lebih. (<i>Akta Pendidikan 1996 [Akta 550], Kementerian Pelajaran Malaysia.</i>)	Mana-mana premis yang menerima masuk 4 atau lebih kanak-kanak di bawah umur 4 tahun dari lebih daripada 1 isi rumah untuk dijaga dengan upah. (Akta Taman Asuhan Kanak-Kanak 1984 [Akta 308], Jabatan Kebajikan Masyarakat)
Perancangan Tapak	Hendaklah selaras dengan cadangan dan strategi pembangunan RT dan RKK. PBT boleh mengenakan syarat penyediaan tapak khas kepada pemaju semasa permohonan Kebenaran Merancang. Nisbah penyediaan Tadika dan TASKA mengikut bilangan unit rumah – 1 Tadika dan 1 TASKA bagi 200 unit rumah. Lokasi dan keadaan tapak: ▪ Dalam jarak berjalan kaki tidak melebihi 400m (kawasan perumahan); ▪ Tidak dibenarkan di kawasan berbukit, curam dan berisiko bencana; ▪ Tidak dibenarkan di sepanjang jalan atau berhampiran jalan utama; dan ▪ Sirkulasi lalu lintas baik dan tempat letak kereta mencukupi.	
Reka Bentuk Bangunan	▪ Minimum 15kp (1.4mp) bagi setiap kanak-kanak atau 1,786kp (166mp); ▪ Maksimum 25 kanak-kanak bagi setiap kelas	▪ Minimum 26.9kp (2.5m) bagi setiap kanak-kanak di rumah; ▪ Minimum 37.6kp (3.5m) bagi setiap kanak-kanak di institusi, tempat kerja dan TASKOM. Reka bentuk sejagat (<i>universal design</i>). Jalan keluar dan tangga kecemasan bagi bangunan 2 tingkat atau di aras pertama. Pencahayaan dan pengudaraan semula jadi. Material dan kemasan dalaman dari bahan yang tidak berbahaya dan mengikut had ketinggian kanak-kanak.
Tempoh Sah Laku	Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan – 2 Tahun Pendaftaran Tadika dan TASKA – 5 Tahun Lesen Premis Perniagaan – 1 Tahun (maksimum 3 tahun)	



Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian bagi Pembangunan Semula Kawasan *Brownfield* ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 9/2012 pada 15 Oktober 2012 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan di Peringkat Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan Di Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 3484/2012 pada 5 Disember 2012.**

DEFINISI *BROWNFIELD*

“Kawasan yang telah dibangunkan tetapi ditinggalkan atau terbiar atau mempunyai struktur pembangunan yang usang atau kawasan pembangunan yang tidak siap sepenuhnya dan terbengkalai. Kawasan *brownfield* mungkin tercemar atau tidak tercemar dan merupakan tanah Kerajaan atau tanah persendirian.”

KATEGORI *BROWNFIELD*

KATEGORI	KETERANGAN
Kategori A	Bekas lombong atau kuari
Kategori B	Kawasan bekas tapak pelupusan sisa pepejal yang telah penuh atau tidak lagi digunakan secara kekal
Kategori C	Kawasan kilang atau perniagaan atau perumahan atau institusi yang telah ditinggalkan melebihi 10 tahun
Kategori D	Projek-projek pembangunan terbengkalai yang tidak siap dalam tempoh pelaksanaan pembangunan melebihi 10 tahun
Kategori E	Bangunan atau deretan lot-lot bangunan yang telah siap tetapi terbiar melebihi 10 tahun
Kategori F	Kawasan bekas depot atau stesen pengangkutan awam, kemudahan infrastruktur dan utiliti

PERKARA-PERKARA YANG PERLU DIAMBIL KIRA SEBELUM MEMBANGUNKAN KAWASAN *BROWNFIELD*

- Mengenal pasti kategori kawasan *brownfield*;
- Menentukan jenis dan perolehan hakmilik tanah;
- Mengenal pasti nilai warisan tapak atau bangunan;
- Melaksanakan penilaian tapak; dan
- Menentukan elemen reka bentuk bagi pembangunan semula kawasan *brownfield*.

CADANGAN PEMBANGUNAN MENGIKUT KATEGORI

KATEGORI A	PEMBANGUNAN YANG DICADANGKAN
BEKAS LOMBONG / KUARI  Taman Tasik Taiping Sumber : http://taipingdankenangan.blogspot.com	• Perumahan • Institusi • Kawasan Rekreasi • Tempat Peranginan Golf • Kawasan Warisan • Pertanian dan Penternakan • Pembangunan Pelbagai  The Mines Wonderland di Mines Resort City, Sri Kembangan (Mac 2007)

KATEGORI B	PEMBANGUNAN YANG DICADANGKAN
BEKAS TAPAK PELUPUSAN SISA PEPEJAL  Penjanaan tenaga elektrik melalui tenaga solar dan gas metana atas bekas tapak pelupusan sisa pepejal di Pajam, Negeri Sembilan	• Kawasan Rekreasi dan Padang Golf • Kawasan Penghasilan Tenaga Berasaskan Biogas • Projek Berteknologi Fertigasi 

CADANGAN PEMBANGUNAN MENGIKUT KATEGORI

KATEGORI C	PEMBANGUNAN YANG DICADANGKAN
KAWASAN KILANG/PERNIAGAAN/ PERUMAHAN/ INSTITUSI YANG TELAH DITINGGALKAN MELEBIHI 10 TAHUN  Jaya One, Seksyen 13, Petaling Jaya Sumber : http://www.jtaeuraudit.com	• Perumahan • Perniagaan dan Perkhidmatan • Institusi • Kilang • Hotel dan <i>Resort</i> • Pembangunan Pelbagai  Bekas Kilang Kim Fashion yang terbiar di Kawasan Perindustrian Senawang
KATEGORI D	PEMBANGUNAN YANG DICADANGKAN
PROJEK-PROJEK TERBENGKALAI MELEBIHI 10 TAHUN  Bangunan Plaza Rakyat, KL  Pembangunan sebelum dan selepas Queensbay Mall, Pulau Pinang	• Perumahan • Perniagaan dan Perkhidmatan • Institusi • Kilang • Hotel dan <i>Resort</i> • Pusat Membeli Belah • Pembangunan Pelbagai 

CADANGAN PEMBANGUNAN MENGIKUT KATEGORI

KATEGORI E	PEMBANGUNAN YANG DICADANGKAN
------------	------------------------------

**DERETAN LOT-LOT BANGUNAN
TERBIAR MELEBIHI 10 TAHUN**

- **Perniagaan dan Perkhidmatan**
- **Rumah Kedai/Kedai Pejabat**
- **Institusi**



Deretan Unit Rumah Kedai Lama dan terbiar di
Jalan Chung On Siew, Ipoh, (Februari 2007)



Deretan kedai lama dan terbiar di Taman
Seremban Jaya, Senawang (September 2012)

KATEGORI F	PEMBANGUNAN YANG DICADANGKAN
------------	------------------------------

**BEKAS DEPOT/STESEN
PENGANGKUTAN
AWAM/KEMUDAHAN
INFRASTRUKTUR DAN UTILITI**

- **Perumahan**
- **Perniagaan dan Perkhidmatan**
- **Pembangunan Pelbagai**
- **Hub Pengangkutan Bersepadu**



Pembangunan hub pengangkutan KL Sentral

GARIS PANDUAN PERANCANGAN REKA BENTUK SEJAGAT (UNIVERSAL DESIGN)



Reka Bentuk Sejagat (Universal Design)



Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (Universal Design) ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 8/2012 pada 14 Ogos 2012 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 3484/2012 pada 5 Disember 2012.**

Definisi

Reka bentuk persekitaran dan produk yang boleh digunakan secara meluas oleh semua golongan individu tanpa memerlukan sebarang adaptasi atau rekaan khas (*Center for Universal Design, North Carolina State University, 1997*) dan merupakan konsep yang mana setiap individu mempunyai akses terhadap semua tempat dan kemudahan pada setiap masa. Reka bentuk sejagat adalah satu pendekatan baru yang muncul daripada konsep bebas halangan (barrier free) atau reka bentuk mudah akses (accessible design). Pendekatan reka bentuk sejagat ialah mengintegrasikan sebaik mungkin kemudahan-kemudahan untuk digunakan oleh semua golongan individu secara inklusif tanpa pengasingan.

GARIS PANDUAN KHUSUS

Nota: Oleh kerana garis panduan ini adalah merupakan garis panduan perancangan di bawah Akta 172, maka garis panduan perancangan kemudahan di dalam bangunan adalah bermaksud untuk memberi penekanan terhadap keperluan penyediaan kemudahan-kemudahan di bawah UKBS 1984 dan tidak bermaksud untuk mengatasinya.

Laluan Pejalan Kaki

Luar Bangunan

- (a) Laluan pejalan kaki disediakan tanpa sebarang halangan fizikal untuk memberi akses ke bangunan, kawasan rekreasi, terminal pengangkutan awam, tempat letak kereta dan sebagainya.
- (b) Laluan pejalan kaki hendaklah sentiasa diterangi cahaya, kukuh, rata, serap air dan tidak licin di dalam keadaan cuaca panas dan lembap [Klausu 4.1 dan 25.1, MS 1331:2003].
- (c) Saiz laluan pejalan kaki hendaklah sesuai untuk semua individu termasuk pengguna kerusi roda. Saiz lebar minimum adalah 1500 mm dan maksimum 3000 mm bagi kawasan laluan di perhentian bas dan teksis atau tempat melintas jalan [Klausu 4.2, MS 1331:2003].
- (d) Sekiranya kerb tidak disediakan di laluan pejalan kaki, perbezaan ketinggian pejalan kaki dengan jalan bersebelahan hendaklah maksimum 10 mm [Klausu 4.6, MS 1331:2003].
- (e) Guiding blocks/tactile blocks hendaklah disediakan di laluan utama pejalan kaki sebagai pemandu arah.

GARIS PANDUAN KHUSUS

Laluan Pejalan Kaki

Luar Bangunan

- (a) Laluan pejalan kaki disediakan tanpa sebarang halangan fizikal untuk memberi akses ke bangunan, kawasan rekreasi, terminal pengangkutan awam, tempat letak kereta dan sebagainya.
- (b) Laluan pejalan kaki hendaklah sentiasa diterangi cahaya, kukuh, rata, serap air dan tidak licin di dalam keadaan cuaca panas dan lembap [Klausula 4.1 dan 25.1, MS 1331:2003].
- (c) Saiz laluan pejalan kaki hendaklah sesuai untuk semua individu termasuk pengguna kerusi roda. Saiz lebar minimum adalah 1500 mm dan maksimum 3000 mm bagi kawasan laluan di perhentian bas dan teksi atau tempat melintas jalan [Klausula 4.2, MS 1331:2003].
- (d) Sekiranya *kerb* tidak disediakan di laluan pejalan kaki, perbezaan ketinggian pejalan kaki dengan jalan bersebelahan hendaklah maksimum 10mm [Klausula 4.6, MS 1331:2003].
- (e) *Guiding blocks/tactile blocks* hendaklah disediakan di laluan utama pejalan kaki sebagai pemandu arah.
- (f) Sekiranya *bollard* disediakan di sepanjang laluan pejalan kaki, jarak antara setiap bollard adalah minimum 900mm dan maksimum 1200mm untuk memberi laluan kepada pengguna kerusi roda.
- (g) Tanda amaran berbunyi/berlampu di kawasan-kawasan berbahaya atau kawasan pembinaan hendaklah disediakan untuk keselamatan individu yang menggunakan laluan pejalan kaki. [Klausula 28.1, MS 1331:2003].
- (h) Penutup longkang/parit hendaklah tidak licin dan sama rata dengan permukaan laluan pejalan kaki. Bukaan maksimum lubang di antara penutup longkang/parit adalah 13 mm [Klausula 4.5, MS 1331:2003].
- (i) Perabot jalan seperti pokok, pasu bunga, tiang lampu, papan tanda dan kerusi/bangku hendaklah diletakkan di tepi laluan pejalan kaki supaya tidak mengganggu pergerakan individu [Klausula 18.1 dan 22.2, MS 1331:2003].
- (j) Laluan pejalan kaki hendaklah tidak dikongsi bersama laluan sikal bagi mengelakkan risiko kemalangan.

Dalam Bangunan

- (a) Laluan pejalan kaki hendaklah disediakan tanpa sebarang halangan fizikal dari pintu masuk bangunan hingga ke setiap tingkat di dalam bangunan untuk memberi akses kepada individu terhadap kemudahan-kemudahan di dalam bangunan [Klausula 3.3, MS 1184:2002].
- (b) Saiz laluan pejalan kaki dan ramp hendaklah mempunyai ruang lega minimum 1200 mm untuk pengguna kerusi roda. Kecerunan maksimum adalah 1:12 [Klausula 5.1, MS 1884:2002].
- (c) Permukaan laluan pejalan kaki hendaklah daripada bahan yang tidak licin serta mempunyai warna dan tekstur yang berbeza bagi memaklumkan sebarang potensi halangan fizikal [Klausula 26, MS 1184:2002].
- (d) *Guiding blocks/tactile blocks* hendaklah disediakan di laluan utama pejalan kaki sebagai pemandu arah.

GARIS PANDUAN KHUSUS

Lintasan Pejalan Kaki	(a) <i>Step ramp/dropped kerb</i> hendaklah disediakan di lintasan pejalan kaki [Klausa 6.1, MS 1331:2003]. <i>Step ramp</i> hendaklah mempunyai warna dan tekstur yang berbeza dengan laluan pejalan kaki bersebelahan dan permukaannya hendaklah tidak licin [Klausa 6.4, MS 1331:2003]. (b) <i>Guiding blocks/tactile blocks</i> hendaklah disediakan di kedua-dua arah ke lintasan pejalan kaki [Klausa 17.3, MS 1331:2003]. (c) Lampu isyarat hendaklah mempunyai <i>visual and audio signals</i> untuk memberi panduan kepada individu untuk melintas jalan [Klausa 17.5, MS 1331:2003]. (d) Di jalan-jalan utama dimana trafik adalah sibuk (dimana pembahagi jalan adalah cukup luas atau lebih daripada 2700 mm), lintasan pejalan kaki hendaklah disusun atur secara berperingkat bagi mengelakkan kesesakan lalu lintas akibat daripada masa yang diambil oleh pelintas jalan kaki [Klausa 17.7, MS 1331:2003].
Guiding Blocks/ Tactile Blocks	(a) <i>Guiding blocks/tactile blocks</i> hendaklah disediakan untuk memandu arah orang kurang upaya penglihatan dan memberi amaran pada bahagian tertentu bagi mengelakkan halangan fizikal atau risiko kemalangan [Klausa 12, MS 1331:2003 dan Klausa 15, MS 1184:2002]. (b) Tempat yang hendaklah disediakan <i>guiding blocks/tactile blocks</i> termasuklah: ▪ Berhadapan pintu masuk bangunan, tangga, lif, eskalator dan <i>ramp</i>; ▪ Laluan utama pejalan kaki di luar dan di dalam bangunan; ▪ Lintasan pejalan kaki; dan ▪ Platform terminal pengangkutan awam. (c) Dua jenis permukaan laluan iaitu <i>Line-type guiding blocks/tactile blocks</i> dan <i>Dot-type guiding blocks/tactile blocks</i> adalah asas kepada menunjuk arah laluan [Klausa 12.5, MS 1331:2003 dan Klausa 15.4, MS 1184:2002]. (d) <i>Line-type guiding blocks/tactile blocks</i> menunjukkan arah laluan untuk diikuti [Klausa 12.5(a), MS 1331:2003 dan Klausa 15.4(a), MS 1184:2002]. (e) <i>Dot-type guiding blocks/tactile blocks</i> memberi tanda amaran bertujuan menangkis halangan fizikal dan bahaya serta menunjuk arah dan amaran sekiranya menghampiri selekoh dan simpang [Klausa 12.5(b), MS 1331:2003 dan Klausa 15.4(b), MS 1184:2002].

GARIS PANDUAN KHUSUS

Tempat Letak Kereta

- (a) Tempat letak kereta untuk pengguna kerusi roda hendaklah disediakan di luar dan di dalam semua bangunan awam dan komersial, terminal pengangkutan awam dan kediaman bertingkat serta kawasan rekreasi. Tempat letak kereta di luar bangunan hendaklah berbumbung khas untuk kemudahan pengguna kerusi roda.
- (b) Lokasi tempat letak kereta hendaklah berdekatan dengan pintu masuk utama bangunan [Klausu 21.1, MS 1331:2003].
- (c) Tempat letak kereta hendaklah disediakan di atas permukaan yang rata [Klausu 4.2, MS 1184:2002].
- (d) Untuk di luar bangunan, sekiranya terdapat laluan pejalan kaki bersebelahan dengan tempat letak kereta, *step ramp/dropped kerb* selebar minimum 1200 mm hendaklah disediakan sebagai akses ke laluan pejalan kaki [Klausu 21.5, MS 1331:2003].
- (e) Untuk di dalam bangunan, tempat letak kereta hendaklah sama rata dengan laluan pejalan kaki bersebelahan. Sekiranya tidak sama rata, *step ramp/dropped kerb* selebar minimum 1000 mm dan maksimum 1050 mm hendaklah disediakan [Klausu 4.3, MS 1184:2002].
- (f) Simbol tempat letak kereta untuk pengguna kerusi roda hendaklah disediakan dan dapat dilihat apabila memasuki kawasan tempat letak kereta. Tanda arah yang mencukupi hendaklah disediakan [Klausu 4.5, MS 1184:2002].
- (g) Simbol tempat letak kereta untuk pengguna kerusi roda juga hendaklah disediakan di atas permukaan ruang tempat letak kereta [Klausu 21.5, MS 1331:2003].
- (h) Jumlah ruang petak letak kereta untuk pengguna kerusi roda bagi sesebuah bangunan hendaklah minimum 1 ruang bagi setiap 25 petak letak kereta awam atau minimum 1 ruang bagi setiap 2 petak letak kereta awam sekiranya hanya terdapat 2 petak letak kereta.
- (i) Saiz minimum tempat letak kereta sudut tepat adalah 3600 mm lebar x 4800 mm panjang. Sekiranya kemudahan tempat letak kereta tersebut adalah selari dengan jalan raya, saiz minimum adalah 3600 mm lebar x 6600 mm panjang bagi membolehkan pengguna kerusi roda keluar daripada bahagian pemandu dan bergerak di antara tempat letak kereta untuk menuju ke laluan pejalan kaki bersebelahan.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN REKA BENTUK SEJAGAT (UNIVERSAL DESIGN)

GARIS PANDUAN KHUSUS

Hentian Bas	(a) Kemudahan seperti <i>step ramp/dropped kerb, ramp, guiding blocks/tactile blocks</i> dan <i>railings</i> hendaklah disediakan di hentian bas. (b) Aras lantai hentian bas hendaklah sama tinggi dengan aras lantai bas untuk memudahkan semua golongan individu menaiki atau menuruni bas. (c) Permukaan lantai hentian bas hendaklah tidak licin. (d) Pencahayaan yang mencukupi hendaklah disediakan di hentian bas. (e) Kerusi/bangku yang selamat, selesa dan dari bahan yang sesuai hendaklah disediakan di hentian bas. (f) Reka bentuk hendaklah memudahkan bas untuk berhenti bersebelahan dengan <i>kerb</i> untuk mengambil penumpang. (g) Nombor laluan bas yang timbul (<i>embossed</i>) hendaklah disediakan di bahagian dinding kaca hentian bas untuk panduan orang kurang upaya penglihatan [Klaus 5,18,19 dan 24, MS 1331:2003].
Pintu Masuk Utama Bangunan	(a) Semua pintu masuk utama bangunan hendaklah menyediakan akses kepada pengguna kerusi roda untuk memasuki bangunan [Klaus 6.1, MS 1184:2002]. (b) Sekiranya pintu masuk utama tidak boleh diakses oleh pengguna kerusi roda, tanda arah simbol pengguna kerusi roda/OKU hendaklah disediakan di pintu masuk utama tersebut untuk memaklumkan arah ke pintu masuk alternatif [Klaus 6.3 dan 28, MS 1184:2002]. (c) <i>Guiding blocks/tactile blocks</i> hendaklah disediakan di pintu masuk dan keluar bangunan. Permukaan lantai hendaklah menggunakan bahan dan <i>colour contrast</i> [Klaus 25.2, MS 1331:2003] di pintu masuk dan keluar bagi tujuan tanda amaran untuk orang kurang upaya penglihatan. (d) Pintu masuk bangunan hendaklah mempunyai lebar minimum 900 mm. Walaubagaimanapun, lebar minimum bagi pintu masuk hospital dan kompleks sukan adalah 1000 mm [Klaus 8.1, MS 1184:2002]. Ruang untuk berpusing (<i>turning radius</i>) bagi pengguna kerusi roda hendaklah disediakan dengan ukurlilit minimum 1200 mm [Klaus 8.3/ Klaus 14, MS 1184:2002]. (e) Pintu berkaca automatik sebaiknya hendaklah disediakan. Sekiranya tiada pintu sedemikian maka hendaklah disediakan pintu yang boleh dibuka dengan sebelah tangan dan menggunakan <i>lever handle</i> maksimum 1200 mm dari aras lantai [Klaus 27.1, MS 1184:2002].

GARIS PANDUAN PERANCANGAN REKA BENTUK SEJAGAT (UNIVERSAL DESIGN)

GARIS PANDUAN KHUSUS

Step Ramp/Dropped Kerb	<u>Luar Bangunan</u> (a) <i>Step ramp/dropped kerb</i> hendaklah disediakan di lintasan pejalan kaki, persimpangan lampu isyarat, hentian bas dan sebagainya [Klausu 6.1, MS 1331:2003]. (b) <i>Step ramp/dropped kerb</i> hendaklah mempunyai warna dan tekstur yang berbeza dengan laluan pejalan kaki bersebelahan dan permukaannya hendaklah tidak licin [Klausu 6.4, MS 1331:2003]. <u>Dalam Bangunan</u> (a) Sekiranya paras lantai termasuk di pintu masuk bangunan tidak melebihi daripada 215 mm sama ada di atas atau bawah laluan pejalan kaki, <i>step ramp/dropped kerb</i> hendaklah disediakan [Klausu 7.1, MS 1184:2002]. (b) <i>Step ramp/dropped kerb</i> hendaklah mempunyai permukaan yang tidak licin [Klausu 7.4, MS 1184:2002].
Ramp	(a) <i>Ramp</i> hendaklah disediakan di luar dan di dalam semua bangunan awam dan komersial, terminal pengangkutan awam, tempat letak kereta, kediaman bertingkat serta kawasan rekreasi bagi menghubungkan laluan pejalan kaki. (b) Kecerunan maksimum <i>ramp</i> adalah 1:12 [Klausu 7.2(a), MS 1331:2003 dan Klausu 5.1(b), MS 1184:2002]] dan kelebaran minimum 1200 mm [Klausu 7.2(d), MS 1331:2003 dan Klausu 5.1(a), MS 1184:2002]. (c) <i>Ramp</i> tanpa penghadang di kiri kanan hendaklah disediakan <i>kerb</i> dengan ketinggian minimum 100 mm untuk keselamatan pengguna kerusi roda dan pengguna bertongkat [Klausu 7.5, MS 1331:2003 dan Klausu 5.2(c), MS 1884:2002]. (d) <i>Guiding blocks/tactile blocks</i> hendaklah disediakan pada permulaan dan akhir kecerunan <i>ramp</i> bagi memberi amaran dan panduan kepada orang kurang upaya penglihatan. (e) Permukaan <i>ramp</i> hendaklah dari bahan yang tidak licin dan bersesuaian [Klausu 25, MS 1331:2003 dan Klausu 26, MS 1184:2002]. (f) Minimum 1 <i>ramp</i> hendaklah disediakan untuk setiap deretan rumah kedai/ pejabat.
Handrail	(a) <i>Handrail</i> hendaklah disediakan di laluan pejalan kaki, koridor bangunan, ramp dan tangga bangunan [Klausu 11, MS 1331:2003 dan Klausu 12, MS 1184:2002] untuk kegunaan dan keselamatan semua individu. (b) <i>Handrail</i> hendaklah dipasang minimum 840 mm dan maksimum 900 mm dari aras lantai [Klausu 11.2(a), MS 1331:2003 dan Klausu 12.1, MS 1184:2002]. (c) <i>Handrail</i> hendaklah mempunyai jarak minimum 50 mm dan maksimum 100 mm dari dinding bangunan [Klausu 11.2(d), MS 1331:2003 dan Klausu 12.5, MS 1184:2002]. (d) <i>Handrail</i> hendaklah mempunyai ukur lilit/lebar minimum 40 mm dan maksimum 60 mm serta hendaklah tidak licin dan selamat untuk digenggam [Klausu 11.3, MS 1331:2003 dan Klausu 12.2, MS 1184:2002].

GARIS PANDUAN PERANCANGAN REKA BENTUK SEJAGAT (UNIVERSAL DESIGN)

GARIS PANDUAN KHUSUS

Papan Tanda dan Simbol	(a) Simbol antarabangsa akses untuk pengguna kerusi roda/OKU adalah berwarna putih dengan latarbelakang berwarna biru [Klausu 20.4, MS 1331:2003 dan Klausu 28.1, MS 1184:2002]. (b) Lokasi minimum papan tanda akses untuk pengguna kerusi roda/OKU adalah di tempat letak kereta terbuka, laluan pejalan kaki, pintu masuk utama bangunan dan pintu masuk alternatif, kawasan resepsi, lobi lif, tandas dan pintu kecemasan [Klausu 28.3, MS 1184:2002]. (c) Saiz, jenis dan tulisan huruf papan tanda hendaklah jelas dan boleh dibaca [Klausu 28.6, MS 1184:2002]. (d) Papan tanda bertulisan braille hendaklah disediakan untuk kemudahan orang kurang upaya penglihatan [Klausu 28.7, MS 1184:2002]. (e) Papan tanda kenyataan/pelan petunjuk di dalam dan di luar bangunan hendaklah disediakan untuk menunjukkan lokasi kemudahan untuk pengguna kerusi roda/OKU seperti tandas, lif, pintu kecemasan, tempat letak kereta, hentian bas, kawasan rekreasi dan lain-lain [Klausu 20.3, MS 1331:2003 dan Klausu 28.5, MS 1184:2002]. (f) Papan tanda yang memaklumkan kepada pemandu kenderaan kawasan yang selalu digunakan oleh pengguna kerusi roda/OKU hendaklah disediakan untuk tujuan keselamatan [Klausu 20.1, MS 1331:2003].
Tangga, Lif dan Eskalator	(a) Tangga, lif dan eskalator hendaklah disediakan untuk memberi akses kepada individu di bangunan bertingkat [Klausu 9.1 dan 11.1, MS 1184:2002 dan Klausu 8.1 dan 10.1, MS 1331:2003]. (b) Spesifikasi penyediaan tangga hendaklah mengikut Klausu 9, MS 1184:2002. (c) <i>Guiding blocks/tactile blocks</i> hendaklah disediakan di tangga, lif dan eskalator [Klausu 12.1(a), MS 1331:2003 dan Klausu 15.1(a), MS 1884:2002] sebagai panduan halangan fizikal atau amaran potensi kemalangan kepada orang kurang upaya penglihatan. (d) Minimum 1 lif berdekatan dengan pintu masuk utama bangunan hendaklah boleh diakses oleh pengguna kerusi roda dan mempunyai ruang untuk berpusing 180 darjah [Klausu 9.4, MS 1331:2003 dan Klausu 10.4, MS 1184:2002].
Tandas	(a) Tandas untuk pengguna kerusi roda/OKU hendaklah disediakan di semua bangunan awam dan komersial, kawasan rekreasi, tempat tumpuan awam dan terminal pengangkutan awam. (b) Bilangan dan reka bentuk tandas hendaklah mengikut Klausu 16, 17, 18, 19, 20, 22 dan 26 MS 1184:2002 [Klausu 18.13, MS 1331:2003] dan MS 2015: Part 1: 2006. (c) Bilangan minimum tandas yang perlu dilengkapi dengan kemudahan untuk pengguna kerusi roda adalah 1 bagi setiap 10 tandas biasa [Klausu 5.5, MS 2015: Part 1: 2006] dimana saiz minimum tandas adalah 2000 mm x 2400 mm. Saiz minimum tandas untuk selain daripada pengguna kerusi roda adalah 1200 mm x 2400 mm dilengkapi dengan <i>grab bar</i>. (d) Simbol tandas lelaki/perempuan hendaklah timbul (<i>embossed</i>) atau bertulisan <i>braille</i> untuk panduan kepada orang kurang upaya penglihatan [Klausu 28.7, MS 1184:2002].

GARIS PANDUAN KHUSUS

Perabot Jalan

Telefon Awam

- (a) Minimum 1 telefon awam khas hendaklah disediakan di tempat awam.
- (b) Ciri-ciri telefon awam khas hendaklah mengambil kira:
 - Laluan/akses tanpa halangan ke telefon;
 - Papan tunjuk arah;
 - Reka bentuk telefon yang mudah di mana ketinggian slot duit, kad dan dail hendaklah maksimum 1000 mm daripada aras lantai;
 - Alat bantuan tambahan disediakan (sekiranya perlu);
 - Perletakan telefon tidak menghalang laluan; dan
 - Pencahayaan yang mencukupi.
- (c) Semua keperluan di atas hendaklah disediakan berdasarkan Klausula 27.4, MS 1184:2002.

Tempat Duduk/ Bangku Awam

- (a) Kemudahan tempat duduk/bangku hendaklah disediakan di tempat awam yang boleh digunakan oleh semua individu.
- (b) Tempat duduk/bangku untuk berehat juga hendaklah disediakan di tempat-tempat yang mudah sampai seperti di sepanjang laluan pejalan kaki.
- (c) Reka bentuk tempat duduk/bangku hendaklah menepati ciri-ciri keselesaan, kesesuaian ketinggian dan keselamatan. Penyandar, pemegang dan permukaan tempat duduk/bangku hendaklah sesuai untuk semua individu. Ketinggian tempat duduk/bangku adalah minimum 420mm dan maksimum 450mm daripada aras lantai.
- (d) Semua keperluan diatas hendaklah disediakan berdasarkan Klausula 19, MS 1331:2003.

Peti Surat/ Tong Sampah

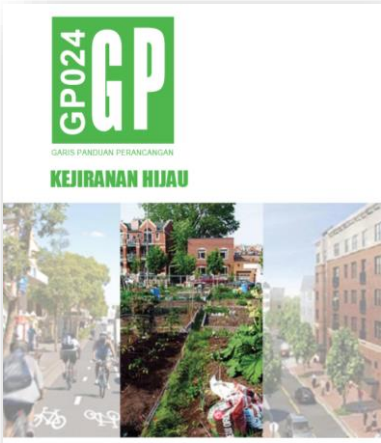
- (a) Perletakan, kesesuaian, reka bentuk dan ketinggian peti surat dan tong sampah hendaklah mengambilkira semua individu.
- (b) Ketinggian slot surat dan lubang tong sampah hendaklah maksimum 1000 mm daripada aras lantai [Klausula 18.8, MS 1331:2003].

Pagar Keselamatan

- (a) Pagar keselamatan hendaklah disediakan di sekeliling taman tasik dan kolam buatan manusia yang menjadi tempat tumpuan orang awam.
- (b) Reka bentuk dan bahan binaan hendaklah mempunyai ciri-ciri keselamatan dan ketahanan.
- (c) Ketinggian minimum adalah 1200 mm daripada aras lantai.
- (d) Pagar keselamatan hendaklah disokong oleh guiding blocks sebagai panduan kepada orang kurang upaya penglihatan.

Mesin Automated Teller Machine (ATM)

Perletakan, kesesuaian, reka bentuk dan ketinggian mesin ATM hendaklah mengambilkira keupayaan semua individu di mana ketinggian slot duit dan kad hendaklah maksimum 1000 mm daripada aras lantai [Klausula 27.4, MS 1184:2002].



Garis Panduan Kejiranan Hijau ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2012 pada 19 Jun 2012 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1028/2012 pada 4 April 2012.**

DEFINISI KEJIRANAN HIJAU

Kejiranan hijau boleh ditakrifkan sebagai **suatu kawasan kejiranan yang dirancang secara bersepadu dengan memberi keutamaan kepada perlindungan dan penggunaan sumber semulajadi, aplikasi teknologi hijau, amalan hijau dan kitar semula, yang bertujuan untuk memelihara alam sekitar, meningkatkan kesihatan awam, keselamatan dan kebajikan umum penduduk bandar.**

Ekologi Dan Alam Sekitar	Perancangan Tapak Yang Strategik • Elakkan Kawasan Sensitif Alam Sekitar • Utamakan Kawasan <i>Brownfield</i> • Galakkan <i>Infill Development</i> • Maksimakan Penggunaan Tanah • Kawasan Bersebelahan Kemudahan Jaringan Jalan Raya • Mengambil kira Peruntukan Akta 172 Seksyen 35A (Perintah Pemeliharaan Pokok)
Persekitaran Hijau	(i) Jaringan Hijau Gabungan kawasan hijau bersambung dan berangkaian yang diliputi oleh pelbagai elemen alam semulajadi dan buatan manusia Elemen tambahan jaringan hijau meliputi: - • Kebun Komuniti; • Tanaman di sepanjang jalan/laluan pejalan kaki; • Pengurusan air di larian secara semulajadi; dan • Bumbung hijau (ii) Kebun Komuniti Aktiviti tanaman makanan di kawasan kejiranan. Dilaksanakan di tanah kosong seperti tanah rezab dan kawasan lapang atau rezab utiliti.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN KEJIRANAN HIJAU

Rekabentuk Komuniti Dan Pengangkutan Bandar

Menggalakkan gaya hidup berjalan kaki dan berbasikal yang disokong dengan perkhidmatan pengangkutan awam yang berkesan, kepelbagaian guna tanah, kepadatan sederhana dan tinggi serta berbagai jenis rumah.

(i) Guna Tanah Pelbagai

- Pembangunan pelbagai secara melintang – guna tanah perumahan dengan kegunaan lain secara bersebelahan.
- Perumahan pelbagai secara menegak – guna tanah perumahan dengan kegunaan lain dalam satu bangunan.

(ii) Berbagai Jenis rumah

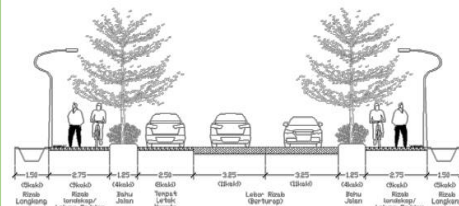
- Pelbagai jenis rumah mengikut saiz lot, harga dan kepadatan sebagai pilihan kepada penghuni.
- Menyediakan rumah mampu milik.

(iii) Pusat Kejiranan

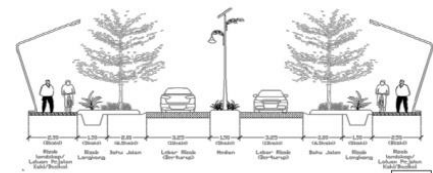
- Pengangkutan awam yang teratur dan lancar.
- Kawasan perniagaan yang terletak di jalan utama.
- Tempat tumpuan komuniti seperti kawasan lapang utama, perpustakaan, dewan orang ramai dan tempat ibadat.

(iv) Laluan Pejalan Kaki dan Sikal

Setiap hierarki jalan perlu disediakan laluan pejalan kaki dan sikal di kedua-dua belah jalan.

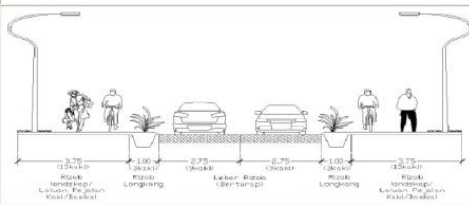


Jalan 20 meter (Pilihan 1)

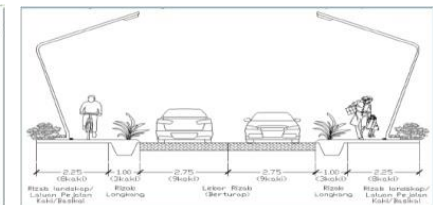


Jalan 20 meter (Pilihan 2)

Keratan Rentas Reka Bentuk Jalan



Jalan 15 meter (50 kaki)



Jalan 12 meter (40 kaki)

(v) Kemudahan Transit

- Stesen transit dalam lingkungan 10 minit berjalan kaki.
- Hentian bas di dalam lingkungan 5 minit berjalan kaki.
- Kemudahan tempat letak basikal dan motosikal di stesen transit

GARIS PANDUAN PERANCANGAN KEJIRANAN HIJAU

Ciri-ciri Bangunan Hijau	Bangunan yang dibina supaya bersifat bangunan hijau dari segi struktur bangunan, bahan pembinaan dan sumbernya, rekabentuk bangunan yang boleh memanfaatkan unsur semula jadi serta kualiti dalam bangunan.
Pengurusan Air, Tenaga Dan Sisa Pepejal	Aspek air (Pengurusan Sumber dan Air Larian) • Menggunakan air hujan yang dikumpul • Mengitar semula air sisa domestik • Menggunakan saliran mesra alam Aspek Tenaga • Manfaatkan sumber tenaga semula jadi • Menggunakan tenaga secara efisien • Menggabungkan pelbagai sumber tenaga (kedua-dua sumber tenaga konvensional dan <i>renewableenergy</i>) Sisa Pepejal • Mengurangkan penjanaan sisa • Menggunakan sisa untuk menjana tenaga (<i>wastetoenergy</i>) • Kitar semula sisa
Komuniti Hijau	• Wujudkan jalinan kerjasama erat di kalangan komuniti. • Sediakan kawasan dan kemudahan untuk pelaksanaan program dan aktiviti komuniti. • Nilai tambah Program Local Agenda 21 dan "<i>people centric</i>".
Inovasi	• Menggalak prestasi inovasi yang melebihi keperluan yang ditetapkan dalam Garis Panduan Perancangan ini. • Inovasi baru perlu berlandaskan/menyokong prinsip perancangan kejurangan hijau. • Justifikasi cadangan penggunaan teknologi termasuk mengambil kira potensi impak <i>life cycle</i> dari segi pengeluaran karbon

Hierarki Tanah Lapang Awam

Hierarki	Keluasan (Hektar)	Saiz Tadahan Penduduk	Fungsi
Taman Tempatan	8.0	12,000 – 50,000 orang	Kawasan rekreasi untuk kegunaan aktiviti sukan, sosial dan kebudayaan yang Menampung beberapa unit kejurangan.
Padang Kejurangan	2.0	3,000 – 12,000 orang	Kawasan rekreasi yang mempunyai padang permainan dan kompleks sukan kecil di dalam sesuatu kawasan kejurangan
Padang Permainan	0.2	1,000 – 3,000 orang	Kawasan rekreasi untuk kegunaan orang dewasa dan kanak-kanak bagi menampung keperluan 3 sub kejurangan.
Lot Permainan	0.2	300 – 1,000 orang	Kawasan rekreasi untuk kanak-kanak peringkat umur kurang 12 tahun di sesuatu kawasan sub-kejurangan.

Sumber: Draf Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang Dan Rekreasi, 2010

Kategori Kepadatan Mengikut Ciri Kejiranan

Kepadatan Kejiranan (unit/hektar & ekar)	Orang /hektar	Ciri-ciri Kejiranan	Panduan
Kepadatan Rendah 7 unit/hektar (3 unit/ekar)	< 30	Tidak dapat menyokong kemudahan aktiviti harian dan pengangkutan awam	Tidak digalakkan
Kepadatan Sederhana Rendah 8 – 29/hektar (4-12 unit/ekar)	131-240	Dapat menyokong pengangkutan awam Kekerapan bas yang rendah (tempoh masa menunggu melebihi 30 minit)	Kurang digalakkan
Kepadatan Sederhana 30 - 53 unit/hektar (13 – 21 unit/ekar)	131-240	Dapat menyokong pengangkutan awam. Kepadatan minimum untuk menggalakkan penduduk setempat berjalan kaki bagi tujuan menjalankan aktiviti harian. Kepadatan minimum untuk menyokong perkhidmatan bas dengan kekerapan 15 minit masa menunggu	Digalakkan
Kepadatan Sederhana Tinggi 54 – 89 unit/hektar (22 - 36 unit/ekar)	241 - 400	Kepadatan minimum untuk menyokong perkhidmatan rel. Kepadatan minimum untuk menggalakkan penduduk setempat berjalan kaki bagi tujuan keperluan harian	Digalakkan
Kepadatan Tinggi 90 – 113 unit/hektar (37 - 46 unit/ekar)	401-580	Tahap mandiri yang tinggi, menyokong pelbagai kemudahan pengangkutan awam, akses yang tinggi kepada kepelbagaian perkhidmatan dan barangan. Penggunaan tanah yang efisien.	Digalakkan

*Nota : Purata saiz isi rumah Malaysia adalah 4.5

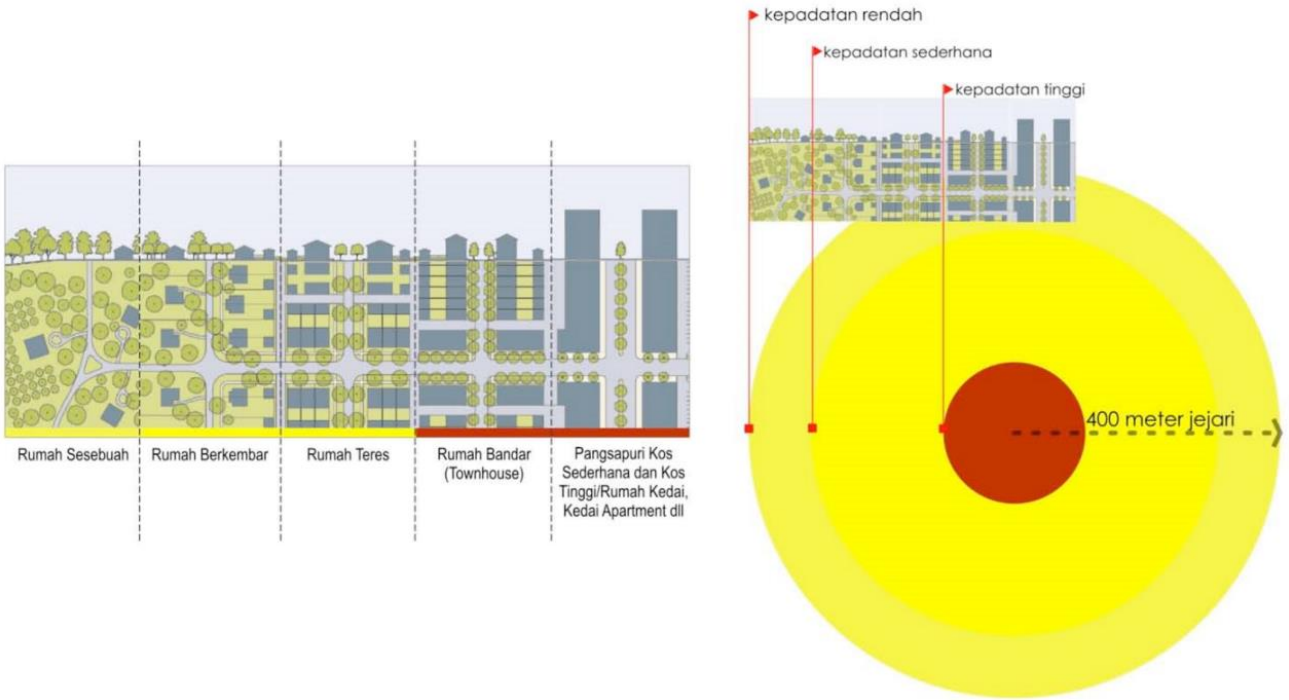
GARIS PANDUAN PERANCANGAN KEJIRANAN HIJAU

Kategori Kepadatan Mengikut Ciri Kejiranan

Kepadatan Kejiranan (unit/hektar & ekar)	Orang /hektar	Ciri-ciri Kejiranan	Panduan
Kepadatan amat tinggi > 114 unit/hektar (>46 unit/ekar)	> 580 orang	Kepadatan yang amat tinggi tidak digalakkan kecuali pusat bandar yang direkabentuk bandar yang berkualiti tinggi	Tidak digalakkan dalam modul kejiranan

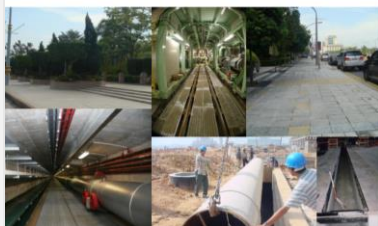
Zon Jenis Rumah Dalam Sesebuah Modul Kejiranan

Jenis Rumah	Kepadatan Rumah	Kategori Kepadatan Rumah
Rumah Sesebuah	3-6 unit/ekar	Rendah
Rumah Berkembar	7-10 unit/ekar	Rendah
Rumah Teres	11-20 unit/ekar	Sederhana
Rumah Bandar (Townhouse)	21-25 unit/ekar	Sederhana Tinggi
Pangsapuri Kos Sederhana dan Kos Tinggi	40-100 unit/ekar	Tinggi



GP006-A

GARIS PANDUAN PERANCANGAN
LALUAN KEMUDAHAN UTILITI



Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2011 pada 18 Julai 2011 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 370/2016 pada 3 Februari 2016.**

Garis panduan ini merangkumi perancangan rizab laluan kemudahan utiliti di **bawah tanah** bagi **pembangunan baru** dan **pembangunan semula**.

Perkhidmatan Utiliti

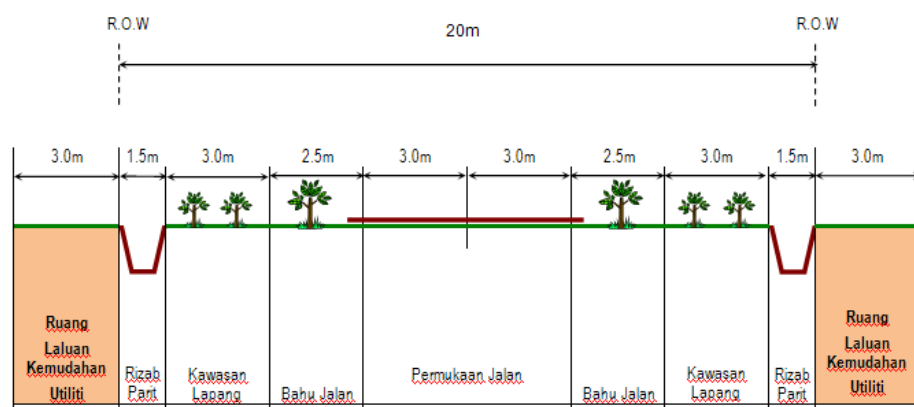
- Kabel elektrik
- Paip air
- Kabel komunikasi
- Paip gas
- Paip pembentungan; dan
- Lain-lain kemudahan utiliti yang memerlukan laluan (paip air pengudaraan sejuk, paip air pengairan, kabel lampu jalan)

Bentuk

- Penempatan laluan utiliti bawah tanah tanpa terowong tapi berkongsi laluan bersama
- Penempatan laluan utiliti bawah tanah di dalam binaan terowong utiliti bersepadu (common utiliti tunnel)

Laluan Utiliti Bawah Tanah Tanpa Terowong

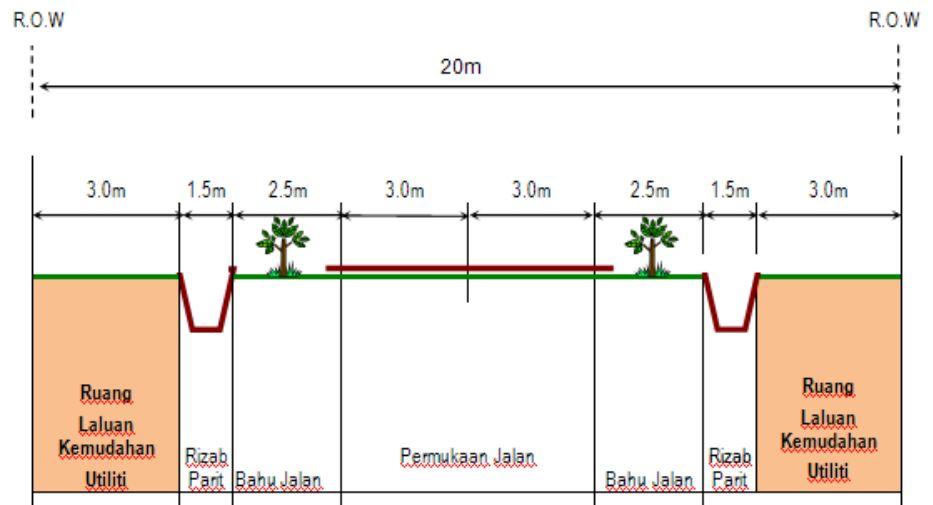
- Dalam koridor khas di luar rizab jalan
- Dalam rizab lebuh raya, jalan dan lorong



Lokasi laluan di luar rizab jalan

GARIS PANDUAN PERANCANGAN LALUAN KEMUDAHAN UTILITI

Garis panduan ini merangkumi perancangan rizab laluan kemudahan utiliti di **bawah tanah** bagi **pembangunan baru** dan **pembangunan semula**.



Lokasi laluan dalam rizab jalan

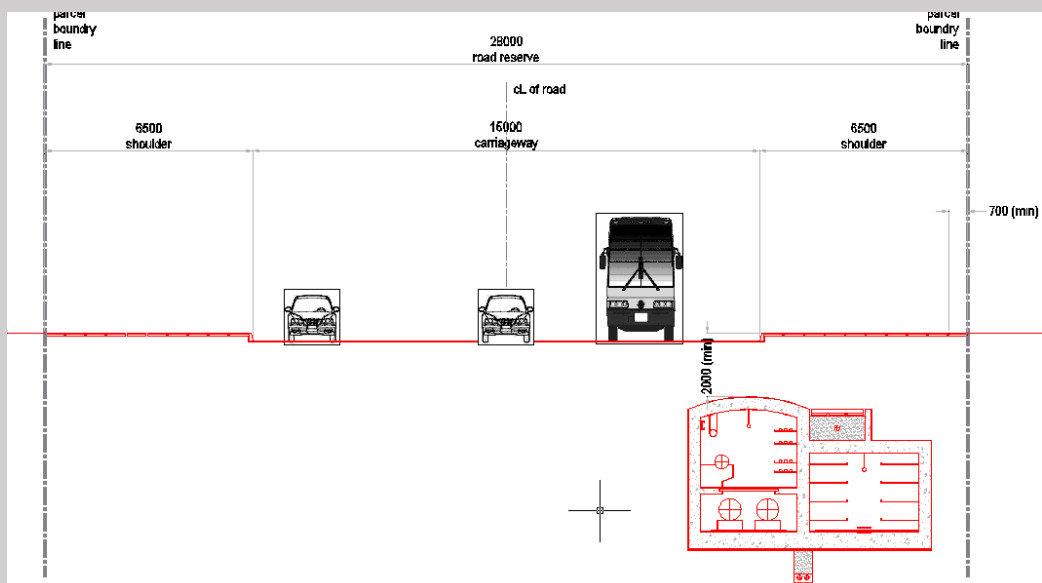
Terowong Utiliti Bersepadu

- Pembangunan bandar baru dan bandar utama yang mempunyai keluasan lebih 100 hektar
- Kawasan pembangunan utama dan pembangunan berprofil tinggi
- Boleh dibina di dalam koridor yang dikhaskan di bawah aktiviti guna tanah seperti kawasan lapang, dataran, jalan dan bangunan.

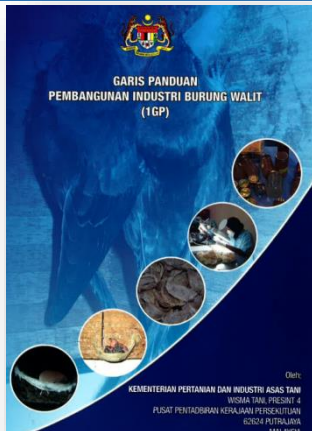
Reka bentuk :

- Secara menegak, melintang, kombinasi, dibahagikan kepada galeri berasingan;
- Saiz bergantung kepada jenis, saiz dan kuantiti paip, kabel atau saluran yang akan dimasukkan ke dalamnya;
- Dapat menampung tanggungan atas (overburden) dan elak penerobosan air-bumi; dan
- Dilengkapi saluran air dengan sistem penyedut untuk menyalur keluar air.

Keratan rentas :



GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN INDUSTRI BURUNG WALIT PERINGKAT NEGERI SEMBILAN



Garis Panduan Pembangunan Industri Burung Walit Peringkat Negeri Sembilan ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 4/2011 pada 19 April 2011 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1775/2011 pada 6 Julai 2011 dengan pindaan:**

- Meluluskan Garis Panduan Pembangunan Industri Burung Walit (1GP) dengan addendum untuk diterima pakai oleh PBT di Negeri Sembilan; dan
- Meluluskan penurunan kuasa kepada PBT untuk pengeluaran lesen dan pemantauan aktiviti burung walit di luar kawasan pentadbiran PBT.

PREMIS PERLADANGAN BURUNG WALIT

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PERLADANGAN SEDIA ADA

Kawasan Bandar

- Premis sedia ada yang terletak di kawasan bandar tetapi bukan di dalam kawasan petempatan dan kawasan perniagaan adalah dibenarkan terus beroperasi mengikut garis panduan yang disediakan di bawah GAHP;
- Premis sedia ada di pusat tumpuan utama aktiviti bandar adalah dibenarkan terus beroperasi sekiranya mengamalkan GAHP dan mendapat kelulusan PBT/PBN;
- Ubahsuai fasad, tambahan bangunan, penambahan tingkat dan pembesaran bangunan adalah tidak dibenarkan;
- Jack-roof* perlu sesuai dan harmoni dengan bangunan persekitaran;
- Mengemukakan permohonan pendaftaran aktiviti perladangan kepada Jabatan Perkhidmatan Veterinar (JPV);
- Mengemukakan permohonan lesen premis kepada PBT yang berkaitan;
- Dalam hal-hal tertentu, PBT boleh memberi kelulusan lesen sementara kepada premis sedia ada untuk tempoh setahun ke setahun bagi pembaharuan lesen tertakluk kepada status operasi premis, pembangunan tanah yang berhampiran dan pandangan penduduk setempat; dan
- PBT boleh menarik balik kelulusan lesen sementara kepada premis sedia ada dengan memberi notis dalam tempoh enam bulan kepada pengusaha untuk memindahkan aktiviti perladangan burung walit ke tapak lain sekiranya tanah-tanah berhampiran dibangunkan untuk pembangunan.

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PERLADANGAN SEDIA ADA

Kawasan Luar Bandar

- (a) Lokasi yang dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit adalah:
- i. Kawasan pertanian**
Kawasan ladang, perkebunan, akuakultur, aktiviti berkaitan dengan pelancongan berasaskan pertanian dan tanah pertanian kosong.

Tanah dengan kategori pertanian dan syarat nyata berkaitan aktiviti pertanian diberi pilihan untuk aktiviti berkaitan burung walit seperti yang berikut:

- Memohon kebenaran daripada PBN bagi penggunaan tanah pertanian untuk tujuan yang tiada kaitan dengan pertanian (permit khas) mengikut seksyen 115(g) Kanun Tanah Negara (KTN) dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil.1/2003;
- Memohon kepada PBN untuk tukar kategori dan syarat nyata tanah mengikut seksyen 124 KTN; atau
- Memohon kepada PBN untuk menyerah balik dan diberi milik semula tanah mengikut seksyen 204A KTN.

Pemilik tanah bermilik sebelum KTN dari jenis tanah desa atau bandar atau pekan dibawah hak milik Pejabat Tanah mengikut seksyen 53(2) KTN juga perlu membuat salah satu permohonan di atas.

ii. Kawasan pertanian industri -

Kawasan industri ringan dan kluster.

- (b) Lokasi yang tidak dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit ialah sekolah, klinik kesihatan, tempat ibadat, kawasan taman permainan, kawasan kegunaan khas, rizab utiliti dan kawasan sensitif alam sekitar, kawasan tadahan air dan hutan simpan.
- (c) Had ketinggian bangunan adalah tidak melebihi atau sama **12 meter**.
- (d) Mengemukakan permohonan pendaftaran aktiviti perladangan kepada JPV
- (e) Mengemukakan permohonan lesen premis kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang berkaitan.

Tapak / Bangunan Warisan

Jawatankuasa Kerja Teknikal Tapak Bangunan Warisan (TWGBW) akan bersidang untuk menilai setiap permohonan premis perladangan burung walit di kawasan warisan.

- (a) Tapak/bangunan warisan adalah seperti mana yang telah diiktirak sebagai Tapak Warisan Dunia oleh UNESCO
- (b) Premis sedia ada dibenarkan terus beroperasi sehingga TWGBW bersidang dan keputusan diumumkan
- (c) Sebarang bentuk aktiviti untuk mengubah apa-apa fasad dan struktur luaran atau dalaman bangunan warisan perlu mendapat kelulusan TWGBW terlebih dahulu.

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PERLADANGAN SEDIA ADA	<u>Sekitar Lapangan Terbang</u> (a) Sempadan zon penampian di sekitar lapangan terbang adalah berdasarkan Rancangan Tempatan kawasan berkaitan. (b) Aktiviti perladangan burung walit adalah tidak dibenarkan di dalam kawasan kawalan dan sekitar 10 km daripada lapang terbang. (c) Aktiviti perladangan burung walit yang berada dalam lingkungan 40 km daripada lapangan terbang hendaklah dirujuk dan mendapat kebenaran dari Jabatan Penerbangan Awam (DCA)
ASPEK PERANCANGAN PREMIS PERLADANGAN BARU	<u>Kawasan Bandar</u> (a) Lokasi yang tidak dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit ialah di pusat tumpuan utama aktiviti bandar. (b) Premis baru di kawasan bandar perlu mengikut GAHP. (c) Premis baru burung walit yang menggunakan bangunan sedia da perlu mengekalkan pintu dan tingkat sedia ada. Penutupan tingkap sedia ada perlu dibuat dari bahagian dalam bangunan. (d) Laluan keluar masuk burung walit secara <i>top entry</i> adalah digalakkan. (e) Reka bentuk bangunan termasuk jack-roof perlu menggunakan struktur yang kukuh, bersesuaian dan harmoni dengan bangunan sekitar. (f) Jarak zon penampian minimum 50 meter antara dinding premis burung walit dengan bangunan kediaman di dalam zon kediaman dan rizab kemudahan awam terhampir. (g) Menggunakan permohonan pendaftaran aktiviti perladangan kepada JPV. (h) Mengemukakan permohonan lesen premis baru kepada PBT yang berkaitan. <u>Kawasan Luar Bandar</u> (a) Lokasi yang dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit adalah: i. Kawasan pertanian Kawasan ladang, perkebunan, akuakultur, aktiviti berkaitan dengan pelancongan berasaskan pertanian dan tanah pertanian kosong. - Tanah dengan kategori pertanian dan syarat nyata berkaitan aktiviti pertanian diberi pilihan untuk aktiviti berkaitan burung walit seperti yang berikut: ▪ Memohon kebenaran daripada PBN bagi penggunaan tanah pertanian untuk tujuan yang tiada kaitan dengan pertanian (permit khas) mengikut seksyen 115(g) Kanun Tanah Negara (KTN) dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan bil. 1/2003; ▪ Memohon kepada PBN untuk tukar kategori dan syarat nyata tanah mengikut seksyen 124 KTN; atau ▪ Memohon kepada PBN untuk menyerah balik dan diberi milik semula tanah mengikut seksyen 204A KTN. - Pemilik tanah bermilik sebelum KTN dari jenis tanah desa atau bandar atau pekan dibawah hak milik Pejabat Tanah mengikut seksyen 53(2) KTN juga perlu membuat salah satu permohonan di atas.

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PERLADANGAN BARU	ii. Kawasan industri Kawasan industri ringan dan kluster (kurang daripada 50 buah premis dalam satu-satu kawasan). Jenis bangunan ialah teres, berkembar dan sesebuah iii. Kawasan perkampungan Tidak dibenarkan aktiviti burung walit di kampung-kampung di bawah kategori seperti yang berikut: ▪ Kampung Tradisi ▪ Kampung Tersusun ▪ Kampung Baru Cina ▪ Kampung FELDA ▪ Kampung FELCRA ▪ Kampung Orang Asli ▪ Petempatan Ladang (b) Lokasi yang tidak dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit walaupun dalam bentuk sementara adalah: i. Kawasan ekologi semula jadi atau kawasan sensitif alam sekitar iaitu kawasan hutan simpan kekal, kawasan hidupan liar, kawasan tanah tinggi dan lereng bukit, kawasan tadahan air, kawasan semula jadi dan antikuiti ii. Kawasan rizab utiliti iii. Kawasan rizab awam dan institusi seperti hospital, klinik, dewan orang ramai, sekolah, padang permainan, dan tempat ibadat iv. Zon industri berat dan industri khas v. Zon kediaman dan perniagaan vi. Zon kegunaan khas (c) Syarat tanah ialah pertanian atau industri. (d) Reka bentuk bangunan termasuk <i>jack-roof</i> perlulah menggunakan struktur yang kukuh, bersesuaian dan harmoni dengan kawasan sekitar. (e) Had ketinggian bangunan adalah tidak melebihi atau sama 12 meter. (f) Premis baru burung walit yang menggunakan bangunan sedia ada perlu mengekalkan pintu dan tingkap sedia ada. Penutupan tingkap sedia ada perlu dibuat dari bahagian dalam bangunan. (g) Laluan keluar masuk burung walit secara <i>top-entry</i> adalah digalakkan. (h) Jarak zon penampakan minimum 50 meter antara dinding premis burung walit dengan bangunan kediaman di dalam zon kediaman dan rizab kemudahan awam terhampir. (i) Mengemukakan permohonan pendaftaran aktiviti perladangan kepada JPV. (j) Mengemukakan permohonan kebenaran merancang, pelan/permit bangunan dan lesen premis kepada PBT yang berkaitan (k) Laluan masuk/aksesibiliti ke premis perladangan burung walit di dalam kawasan perindustrian hendaklah mematuhi piawaian jalan bagi pembangunan perindustrian. Premis perladangan burung walit di dalam kawasan pertanian atau perkampungan perlu mempunyai akses yang sempurna dari premis ke laluan awam. Sekiranya akses masuk melibatkan tanah persendirian, kebenaran bertulis perlu diperoleh daripada pemilik tanah tersebut.
---	---

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN INDUSTRI BURUNG WALIT PERINGKAT NEGERI SEMBILAN

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PERLADANGAN BARU	<u>Tapak/Bangunan Warisan</u> (a) Tapak/bangunan warisan adalah seperti mana yang telah diiktiraf sebagai Tapak Warisan Dunia oleh UNESCO atau telah diwartakan oleh Pesuruhjaya Warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 [Akta 645]. (b) Premis baru dibenarkan setelah TWGBW bersidang dan keputusan diumumkan. (c) Sebarang bentuk aktiviti untuk mengubah apa-apa fasad dan struktur luaran atau dalaman bangunan warisan perlu mendapat kelulusan TWGBW terlebih dahulu.
	<u>Sekitar Lapangan Terbang</u> (a) Sempadan zon penampakan di sekitar lapangan terbang adalah berdasarkan Rancangan Tempatan kawasan berkaitan. (b) Aktiviti perladangan burung walit adalah tidak dibenarkan di dalam kawasan kawalan dan sekitar 10 km daripada lapang terbang. (c) Aktiviti perladangan burung walit yang berada dalam lingkungan 40 km daripada lapangan terbang hendaklah dirujuk dan mendapat kebenaran dari Jabatan Penerbangan Awam (DCA).

PREMIS PEMROSESAN SARANG BURUNG WALIT

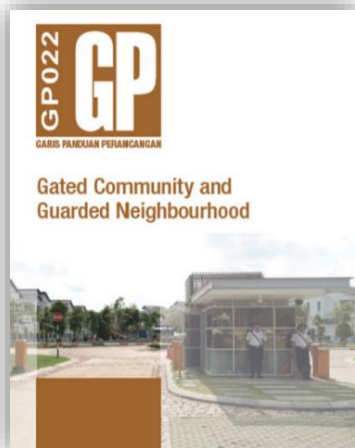
ASPEK PERANCANGAN PREMIS PEMROSESAN SEDIA ADA	<u>Kawasan Bandar</u> (a) Premis sedia ada yang terletak di pusat tumpuan utama aktiviti bandar dan dalam kawasan bandar adalah dibenarkan terus beroperasi mengikut GMP (MS 2333:2010); (b) Ubah suai fasad, tambahan bangunan dan pembesaran bangunan dalaman berpandukan GMP (MS 2333:2010); (c) Mendaftar dengan JPV untuk mendapatkan sijil GMP (MS 2333:2010) atau sijil VHM bagi tujuan daya jejak untuk kawalan penyakit haiwan; (d) Mendaftar dengan KKM bagi tujuan persijilan HACCP dan GMP; (e) Memohon lesen premis kepada PBT berkaitan.
	<u>Kawasan Luar Bandar</u> (a) Lokasi yang dibenarkan untuk aktiviti perladangan burung walit adalah: i. Kawasan pertanian Kawasan ladang, perkebunan, akuakultur, aktiviti berkaitan dengan pelancongan berasaskan pertanian dan tanah pertanian kosong. Tanah dengan kategori pertanian dan syarat nyata berkaitan aktiviti pertanian diberi pilihan untuk aktiviti berkaitan burung walit seperti yang berikut: ▪ Memohon kebenaran daripada PBN bagi penggunaan tanah pertanian untuk tujuan yang tiada kaitan dengan pertanian (permit khas) mengikut seksyen 115(g) Kanun Tanah Negara (KTN) dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil.1/2003; ▪ Memohon kepada PBN untuk tukar kategori dan syarat nyata tanah mengikut seksyen 124 KTN; atau ▪ Memohon kepada PBN untuk menyerah balik dan diberi milik semula tanah mengikut seksyen 204A KTN. Pemilik tanah bermilik sebelum KTN dari jenis tanah desa atau bandar atau pekan dibawah hak milik Pejabat Tanah mengikut seksyen 53(2) KTN juga perlu membuat salah satu permohonan di atas.

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN INDUSTRI BURUNG WALIT PERINGKAT NEGERI SEMBILAN

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PEMROSESAN SEDIA ADA	ii. Kawasan industri Kawasan industri ringan dan kluster. (b) Lokasi yang tidak dibenarkan untuk aktiviti pemprosesan sarang burung walit iaitu di sekolah, klinik kesihatan, tempat ibadat, kawasan taman permainan, kawasan tadahan air dan hutan simpanan kekal. (c) Mendaftar dengan JPV untuk mendapatkan sijil GMP(MS 2333:2010) atau sijil VHM bagi tujuan daya jejak untuk kaalan penyakit haiwan. (d) Mendaftar dengan KKM bagi tujuan persijilan HACCP dan GMP. (e) Memohon lesen premis kepada PBT. <u>Tapak/Bangunan Warisan</u> TWGBW akan bersidang untuk menilai setiap permohonan premis pemprosesan sarang burung walit di kawasan warisan. (a) Tapak/bangunan warisan adalah seperti mana yang telah diiktiraf sebagai Tapak Warisan Dunia oleh UNESCO atau telah diwartakan oleh Pesuruhjaya Warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 (b) Premis sedia ada dibenarkan terus beroperasi sehingga TWGBW bersidang dan keputusan diumumkan (c) Sebarang bentuk aktiviti untuk mengubah apa-apa fasad dan struktur luaran atau dalaman bangunan warisan perlu mendapat kelulusan TWGBW terlebih dahulu.
ASPEK PERANCANGAN PREMIS PEMPROSES BARU	<u>Kawasan Bandar</u> (a) Aktiviti pemprosesan sarang burung walit di pusat tumpuan utama aktiviti bandar adalah dibenarkan dengan mengikut GMP (MS 2333:2010); (b) Ubah suai fasad, tambahan bangunan dan pembesaran bangunan dalaman berpandukan GMP (MS 2333:2010); (c) Mendaftar dengan JPV untuk mendapatkan sijil GMP (MS 2333:2010) atau sijil VHM bagi tujuan daya jejak untuk kawalan penyakit haiwan; (d) Mendaftar dengan KKM bagi tujuan persijilan HACCP dan GMP; (e) Memohon lesen premis kepada PBT berkaitan. <u>Kawasan Luar Bandar</u> i. Kawasan pertanian Kawasan ladang, perkebunan, akuakultur, aktiviti berkaitan dengan pelancongan berasaskan pertanian dan tanah pertanian kosong. Tanah dengan kategori pertanian dan syarat nyata berkaitan aktiviti pertanian diberi pilihan untuk aktiviti berkaitan burung walit seperti yang berikut: ▪ Memohon kebenaran daripada PBN bagi penggunaan tanah pertanian untuk tujuan yang tiada kaitan dengan pertanian (permit khas) mengikut seksyen 115(g) Kanun Tanah Negara (KTN) dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan bil. 1/2003; ▪ Memohon kepada PBN untuk tukar kategori dan syarat nyata tanah mengikut seksyen 124 KTN; atau ▪ Memohon kepada PBN untuk menyerahkan balik dan diberi milik semula tanah mengikut seksyen 204A KTN Pemilik tanah bermilik sebelum KTN dari jenis tanah desa atau bandar atau pekan dibawah hak milik Pejabat Tanah mengikut seksyen 53(2) KTN juga perlu membuat salah satu permohonan di atas.

ASPEK PERANCANGAN PREMIS PEMROSES BARU	ii. Kawasan industri Kawasan industri ringan dan kluster. iii. Kawasan perkampungan Tidak dibenarkan aktiviti burung walit di kampung-kampung di bawah kategori seperti yang berikut: ▪ Kampung Tradisi ▪ Kampung Tersusun ▪ Kampung Baru Cina ▪ Kampung FELDA ▪ Kampung FELCRA ▪ Kampung Orang Asli ▪ Petempatan Ladang (b) Lokasi yang tidak dibenarkan untuk aktiviti pemprosesan sarang burung walit ialah sekolah, klinik kesihatan, tempat ibadat, kawasan taman permainan, kawasan kegunaan khas, rizab utiliti dan kawasan sensitif alam sekitar, kawasan kegunaan khas, rizab utiliti dan kawasan sensitif alam sekitar, kawasan tadahan air dan hutan simpanan kekal. (c) Syarat tanah ialah pertanian atau industri. (d) Had ketinggian bangunan tidak melebihi atau sama 12 meter. (e) Mengikut keperluan yang digariskan dalam GMP (MS 2333:2010). (f) Mendaftar dengan JPV untuk mendapatkan sijil GMP (MS 2333:2010). (g) Mendaftar dengan KKM bagi tujuan persijilan HACCP dan GMP. (h) Mengemukakan permohonan lesen premis kepada PBT berkaitan. (i) Laluan masuk/aksesibiliti ke premis pemprosesan burung walit di dalam kawasan perindustrian hendaklah mematuhi piawaian jalan bagi pembangunan perindustrian. Premis pemprosesan burung walit di dalam kawasan pertanian atau perkampungan perlu mempunyai akses yang sempurna dari premis ke laluan awam. Sekiranya akses masuk melibatkan tanah persendirian, kebenaran bertulis perlu diperolehi daripada pemilik tanah tersebut .
	<u>Tapak/Bangunan Warisan</u> TWGBW akan bersidang untuk menilai setiap premis pemprosesan sarang burung walit di kawasan warisan. (a) Tapak/bangunan warisan adalah seperti mana yang telah diiktiraf sebagai Tapak Warisan Dunia oleh UNESCO atau telah diwartakan oleh Pesuruhjaya Warisan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 [Akta 645]. (b) Premis baru dibenarkan beroperasi setelah diputuskan oleh TWGBW. (c) Perubahan apa-apa fasad dan struktur luaran atau dalaman dengan kebenaran TWGBW.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD (Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal)



Garis Panduan Perancangan *Gated Community And Guarded Neighbourhood* (Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal) ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 2/2011 pada 14 Februari 2011 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 764/2011 pada 16 Mac 2011 dengan 'Addendum'**

Garis Panduan Skim *Gated Community* (GC)

Garis Panduan Umum	Pembangunan GC hanya dibenarkan di lokasi-lokasi tertentu dan hanya terhad di kawasan pembangunan. Luas minimum kawasan yang boleh dipertimbangkan untuk pembangunan skim GC jenis kediaman bertanah (<i>landed properties</i>) ialah 1.0 hektar. Bagi pembangunan skim GC yang mempunyai banyak skim, luas maksimum bagi setiap skim adalah 10.0 hektar.
Saiz Keluasan Pembangunan	▪ Keluasan setiap skim GC jenis kediaman bertanah (<i>landed properties</i>) adalah antara 1.0 hektar (minimum) hingga 10.0 hektar (maksimum) atau 200 – 500 unit kediaman setiap skim. ▪ Kepadatan penduduk yang dibenarkan adalah berdasarkan piawaian kepadatan yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan (RT).
Perancangan Tapak	▪ Pemilihan tapak perlu bersesuaian dan mematuhi dasar, zon perancangan dan garis panduan pembangunan perumahan yang ditetapkan di dalam RT. ▪ GC tidak dibenarkan di kawasan yang terdapat sungai atau saliran semula jadi.
Lokasi Pembangunan	▪ GC hanya boleh dibangunkan di kawasan pembangunan terutamanya di kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi (mengikut rekod Polis Diraja Malaysia). ▪ GC hanya dibenarkan di kawasan yang mempunyai jaringan jalan perhubungan yang baik dan di kawasan pembangunan sedia ada (<i>developed area</i>). ▪ Skim GC tidak dibenarkan dibangunkan di kawasan perkampungan dan penempatan luar bandar.
Sistem dan Hierarki Jalan Raya	▪ Laluan terus antara skim GC perlu disediakan. ▪ Sekurang-kurang 2 laluan keluar masuk disediakan. ▪ Perancangan pembangunan GC perlu memastikan laluan masuk ke kawasan lot lapisan kedua tidak terhalang. ▪ Hierarki jalan perlu mengikut piawaian yang telah ditetapkan oleh PBT (jalan utama, jalan pengumpul dan jalan tempatan) ▪ Digalakkan menyediakan laluan keluar-masuk 2 lorong untuk penduduk dan pelawat. ▪ Lebar minimum jalan masuk utama adalah 20 meter. ▪ Lebar minimum jalan dalaman adalah 12 meter (7 meter untuk laluan kenderaan 2 hala, 2.5 meter untuk laluan pejalan kaki dan 2.5 meter untuk utiliti dan longkang).

GARIS PANDUAN PERANCANGAN GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD (Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal)

Garis Panduan Skim *Gated Community (GC)*

Reka Bentuk Perumahan dan Anjakan Bangunan	<u>Rumah sesebuah dan rumah berkembar</u> ▪ Garisan anjakan bangunan hadapan yang menghadap jalan (12 meter atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki). ▪ Garisan anjakan bangunan di bahagian tepi dan belakang daripada sempadan petak tanah (<i>land parcel</i>) adalah 3.048 meter (10 kaki). <u>Rumah teres</u> ▪ Garisan anjakan bangunan hadapan yang menghadap jalan (12 meter atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki). ▪ Garisan anjakan bangunan di bahagian tepi bagi <i>corner lot</i> yang bersempadan dengan jalan adalah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki). ▪ Panjang maksima yang dibenarkan bagi setiap deretan rumah teres adalah 97.5 meter (320 kaki). ▪ Lebar lorong belakang minimum adalah 6.096 meter (20 kaki). <u>Rumah pangsa/kondominium</u> ▪ Kawasan <i>plinth</i> hendaklah tidak melebihi 70% daripada keluasan tapak. <u>Saiz petak tapak (<i>land parcel</i>) minimum</u> ▪ Rumah teres - 6.1 m X 18.3 m ▪ Rumah bandar (<i>town house</i>) - 7.3 m X 18.3 m ▪ Rumah berkembar - 15 m X 27.4 m ▪ Rumah sesebuah - 18.3 m X 27.4 m
Pembinaan Pagar/Tembok	▪ Hanya dibenarkan di kawasan yang tidak melibatkan jalan raya terus (<i>through road</i>). ▪ Ketinggian maksimum pagar adalah 2.75 meter (9 kaki). ▪ 50% daripada pagar perlu terbuka dan dapat dilihat daripada luar (50% X tinggi pagar X panjang pagar). ▪ Pagar persendirian kekal (<i>double gated</i>) bagi setiap land parcel adalah tidak dibenarkan.
Laluan Keluar - Masuk	▪ Sekurang-kurangnya 2 pintu (laluan) masuk perlu disediakan: (i) pintu pertama digunakan sebagai laluan keluar masuk utama (ii) pintu kedua digunakan sebagai laluan keluar masuk yang akan dibuka semasa berlaku kecemasan ▪ Perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan melalui penyediaan road hump dan pemasangan CCTV. ▪ Pemasangan boom gate di pintu masuk tidak dibenarkan jika melibatkan jalan raya awam.
Pembinaan Pondok Pengawal	▪ Sebarang pembinaan pagar/struktur di atas rizab jalan raya awam perlu mendapat kelulusan lesen pendudukan sementara (TOL) daripada pentadbir tanah dan kelulusan daripada PBT. ▪ Saiz pondok yang dibenarkan tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter. ▪ Kedudukan/anjakan pondok pengawal dari jalan awam utama hendaklah tidak kurang daripada 6 meter. ▪ Kemudahan tandas perlu disediakan.
Landskap dan Penanaman Pokok	▪ Penanaman pokok renek tidak boleh melebihi ketinggian pagar dan tidak terlalu rimbun. ▪ Pemaju perlu memaklumkan secara jelas kepada pembeli rumah mengenai kos-kos penyelenggaraan landskap yang perlu ditanggung oleh mereka.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD (Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal)

Garis Panduan Skim *Gated Community (GC)*

Ketinggian Bangunan	- Ketinggian bangunan yang dibenarkan bagi rumah banglo/berkembar/kluster/teres adalah 4 tingkat daripada <i>basement</i> (18.5 meter). - Jika lantai dibina pada paras tanah maka lantai yang pertama ditetapkan sebagai tingkat pertama termasuk <i>basement</i>.
Penyediaan Tempat Letak Kereta/ Motosikal	<u>Rumah sesebuah/berkembar/kluster</u> 1 rumah : 3 TLK + 10% untuk pelawat <u>Rumah teres</u> 1 rumah : 2 TLK + 10% untuk pelawat <u>Perumahan bercampur</u> - Kos rendah - 1 rumah : 1 TLK + 10% untuk pelawat - Kos sederhana rendah - 1 rumah : 2 TLK + 10% untuk pelawat - Kos sederhana dan tinggi - 1 rumah : 3 TLK + 10% untuk pelawat
Laluan Khas Utiliti	Laluan khas utiliti selebar 2.5 meter (8.2 kaki) perlu disediakan.
Perletakan Kemudahan Awam	- Setiap skim GC digalakkan menyediakan sekurang-kurangnya satu plot kawasan lapang/rekreasi dengan saiz yang sesuai. Kawasan lapang yang dirancang perlu berfungsi (<i>functional open space</i>). - Peruntukan kawasan lapang/rekreasi ini tidak dikira sebagai sebahagian daripada 10% tanah lapang awam seperti yang disyaratkan di dalam keseluruhan skim pembangunan.
Perletakan Kemudahan Awam	- Kemudahan sekolah hanya boleh disediakan di luar skim GC dengan jumlah penduduk tertentu iaitu:- - Sekolah Rendah - 3,000 hingga 7,500 orang (sekurang-kurangnya satu sekolah bagi satu unit kejiranan). - Sekolah Menengah - 9,000 penduduk atau satu sekolah menengah bagi setiap 2 atau 3 unit kejiranan. - Keluasan minimum bagi dewan serbaguna/dewan komuniti adalah 2,000 kaki persegi. - Pembangunan GC yang melebihi 1 skim perlu menyediakan kemudahan masyarakat secara integrasi dan kemudahan ini mesti diletakkan di luar skim atau di luar kawasan berpagar.
Nama Taman/ Kejiranan	- Nama GC hendaklah menggunakan nama-mana tempatan serta bercirikan budaya Malaysia. - Penggunaan nama-nama asing (contohnya: Panama Village, Manchester Homes, Beverly Hills Park dan sebagainya) adalah tidak dibenarkan.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD (Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal)

Garis Panduan Skim *Guarded Neighbourhood* (GN)

Kawalan Am Perancangan	- Dibenarkan di kawasan pembangunan (di dalam kawasan operasi PBT), khususnya di kawasan yang kurang selamat (mempunyai kadar jenayah yang amat tinggi berdasarkan rekod pihak polis). - Tidak dibenarkan jika di dalam kawasan kejiranan terdapat komponen-komponen kemudahan awam utama dan jika merupakan kawasan laluan pengangkutan bas awam. - PBT boleh menentukan bilangan unit rumah (minimum dan maksimum) dalam sesuatu skim GN.
Syarat-Syarat Asas Penubuhan	- Cadangan penubuhan perlu dimaklumkan kepada PBT melalui persatuan penduduk (RA) yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (RoS). - Semua premis kediaman yang hendak dijadikan sebagai GN mestilah telah mendapat Perakuan Kelayakan Menduduki (CFO) atau Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC). - Cadangan untuk mewujudkan GN perlu mendapat persetujuan majoriti penduduk (ketua isi rumah), tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju.
Pembinaan Pondok Pengawal	- Saiz pondok pengawal hendaklah tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter. - Pondok pengawal hanya dibenarkan disedia atau dibina di kawasan bahu jalan dan perlu dipastikan tidak menghalang lalu lintas. Amalan pembinaan pondok pengawal di atas atau di kawasan tengah jalan adalah tidak dibenarkan. - Jika cadangan binaan pondok pengawal di kawasan bahu jalan adalah berstruktur kekal (<i>permanent structure</i>), pemohon (persatuan penduduk) perlu memohon kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (<i>Temporary Occupation Licence</i> – TOL) daripada Pejabat Tanah Daerah (PTD) yang berkenaan selaras dengan peruntukan seksyen 65, Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56). - Cadangan lokasi pondok pengawal perlu ditanda di dalam pelan yang sesuai dan perlu dikemukakan kepada PTD semasa mengemukakan permohonan TOL dan kepada PBT bagi permohonan kebenaran merancang sementara dan permohonan permit atau kelulusan pembinaan sementara. - Pondok pengawal hanya boleh dibina setelah mendapat permit atau kelulusan pembinaan sementara daripada PBT. - Halangan dalam bentuk sekatan fizikal secara sementara seperti '<i>manual boom gate</i>', kon dan papan tanda keselamatan boleh diberi pertimbangan untuk dipasang atau diletak di lokasi yang sesuai di jalan masuk berhadapan dengan pondok pengawal dengan syarat terdapat pengawal keselamatan bertugas mengawal sekatan tersebut selama 24 jam.
Pembinaan Pagar	Pembinaan pagar (<i>perimeter fencing</i>) mengelilingi kawasan sempadan skim kejiranan adalah tidak dibenarkan.
Pengawal Keselamatan	Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik perlu berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri
Pelepasan Status	Cadangan pelepasan atau pembubaran status GN kepada status asal (tidak berpengawal) oleh persatuan penduduk perlu dimaklumkan kepada PBT.



Papan Iklan Luar



Garis Panduan Perancangan Papan Iklan Luar ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 3/2010 pada 18 Mei 2010 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 1958/2010 pada 8 September 2010 dengan ADDENDUM.**

PERKARA	GARIS PANDUAN
Definisi dan kategori papan iklan luar	Papan iklan luar merupakan paparan besar yang mengiklankan barangan, aktiviti atau perkhidmatan yang tidak semestinya dijual di mana pengiklanan itu ditempatkan.
Jenis papan iklan luar	i. <i>Free-Standing Billboard</i> ii. Iklan Dinding iii. Iklan Dinding iv. <i>Building Wrap</i> v. <i>Spectacular Gantry</i> vi. Iklan Jejambat vii. Jejantas viii. <i>Pillar/Column Wrap</i> pada LRT ix. Iklan Pagar x. Iklan Mekanikal <i>Trivision</i> xi. <i>Projecting Sign</i> xii. Iklan Mekanikal <i>Scrolling</i> xiii. Iklan Elektronik xiv. Iklan Perabot Jalan xv. Iklan Kain Rentang (Poster) xvi. Iklan Bergerak
Prinsip Perancangan	i. Keselamatan awam ii. Kualiti persekitaran iii. Keselesaan awam iv. Paparan imej bersesuaian pada kandungan iklan, keutamaan penggunaan Bahasa Melayu
Skop Garis Panduan	i. Perletakan; dan ii. Reka bentuk

GARIS PANDUAN KHUSUS – *FREE STANDING BILLBOARD* SAIZ BESAR

PERKARA	GARIS PANDUAN
Hierarki Jalan	Lebuh Raya = 60m (197') Jalan Persekutuan = 60m (197'), 50m (164') & 40m (130')
Jenis Papan Iklan Dibenarkan	Saiz = 111.5mp (1,200kp) ▪ 18m x 6m (60' x 20')(melintang) ▪ 9m x 12m (30' x 40')(menegak) Ketinggian = 18m (60')
Jarak Antara Papan Iklan	1km
Anjakan dari Bahu Jalan/Rel Penghadang	i. Dari hujung struktur iklan = 3m (10') ii. Dari tiang iklan = 9m (30')
Jarak dari Persimpangan Jalan	500m
Zon Guna Tanah Yang Dibenarkan	i. Zon Pertanian ii. Zon Perindustrian
Zon Guna Tanah Yang Tidak Dibenarkan	i. Zon Warisan ii. Pusat Perdagangan (CBD) termasuk kawasan perdagangan kejiranan iii. Zon Kediaman iv. Zon Institusi v. Kawasan Taman Awam Anjakan dari: i. Kediaman terdekat = 60m (200') ii. Kawasan warisan = 300m (1,000') iii. Taman Awam = 300m (1,000')
Zon Guna Tanah Yang Dibenarkan dengan Kawalan	Zon Perdagangan yang melibatkan sepanjang Lebuh Raya/ Jalan Persekutuan melebihi 80-100 km/j dengan syarat TIDAK: i. Menutup garis langit dan reka bentuk bandar atau pemandangan tertentu ii. Menutup bangunan warisan iii. Menutup bangunan kerajaan iv. Menutup bangunan berciri seni bina menarik v. Menutup tanda tempat mercu tanda sesuatu kawasan vi. Menutup program/program landskap bandar atau yang memerlukan pokok-pokok besar ditebang; vii. Dipasang di sepanjang Koridor Scenic di Lebuh Raya/ Jalan Utama; dan viii. Dipasang di Jalan Protokol.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PAPAN IKLAN LUAR

GARIS PANDUAN KHUSUS – *FREE STANDING BILLBOARD* SAIZ SEDERHANA

PERKARA	GARIS PANDUAN
Hierarki Jalan	Jalan Arteri = 30m (100') dan 24m (80') Jalan Pengagih Daerah = 20m (66') Jalan Pengagih Tempatan = 15m (50')
Jenis Papan Iklan Dibenarkan	<u>Billboard bersaiz sederhana</u> i. Jalan Arteri Saiz = 37.2 mp (400 kp) ▪ 12m x 3m (40' x 10') (melintang) Ketinggian = 20m (40') ii. Jalan Pengagih Daerah & Jalan Pengagih Tempatan Saiz = 27mp (300kp) ▪ 9m x 3m (30' x 10') (melintang) ▪ 4m x 6m (15' x 20') (menegak) Ketinggian = 9m – 11m (30' x 36')
Jarak Antara Papan Iklan	0.5km
Anjakan dari Bahu Jalan/Rel Penghadang	i. Jalan Arteri ▪ dari hujung struktur iklan = 3m (10') ▪ dari tiang iklan = 9m (30') ii. Jalan Pengagih Daerah & Jalan Pengagih Tempatan ▪ dari hujung struktur iklan = 3m (10') ▪ dari tiang iklan = 7m (23') ▪ dari laluan pejalan kaki = 6m (20')
Jarak Dari Persimpangan Jalan	100m
Zon Guna Tanah Yang Dibenarkan	i. Zon Pertanian ii. Zon Perindustrian
Zon Guna Tanah Yang Tidak Dibenarkan	i. Zon Warisan ii. Pusat Perdagangan (CBD) termasuk kawasan perdagangan kejiranan iii. Zon Kediaman iv. Zon Institusi v. Kawasan Taman Awam Anjakan dari: i. Kediaman terdekat = 30m (100') ii. Kawasan warisan = 150m (500') iii. Taman Awam = 150m (500')
Zon Guna Tanah Yang Dibenarkan dengan Kawalan	Pusat Perdagangan (CDB) dengan syarat TIDAK : i. Menutup bangunan warisan; ii. Menutup bangunan kerajaan; iii. Menutup bangunan bercirikan seni bina menarik iv. Menutup mercu tanda sesuatu kawasan; dan v. Menutup program-program landskap bandar.

GARIS PANDUAN KHUSUS – *FREE STANDING BILLBOARD* SAIZ KECIL

PERKARA	GARIS PANDUAN
Hierarki Jalan	Jalan Akses = 12m (40')
Jenis Papan Iklan Dibenarkan	<u>Billboard bersaiz kecil</u> Saiz = 5mp (54kp) Ketinggian = 6m (20')
Jarak Antara Papan Iklan	0.3km
Anjakan dari Bahu Jalan/Rel Penghadang	Dari laluan pejalan kaki = 3m (10')
Jarak dari persimpangan Jalan	50m
Zon Guna Tanah Yang Dibenarkan	i. Zon Pertanian ii. Zon Perindustrian iii. Zon Perdagangan
Zon Guna Tanah Yang Tidak Dibenarkan	i. Zon Warisan ii. Zon Kediaman iii. Zon Institusi iv. Kawasan Taman Anjakan dari: i. Kediaman terdekat = 30m (100') ii. Kawasan warisan = 150m (500') iii. Taman Awam = 150m (500')
Zon Guna Tanah Yang Dibenarkan dengan Kawalan	Pusat Perdagangan (CDB) dengan syarat TIDAK : i. Menutup bangunan warisan; ii. Menutup bangunan kerajaan; iii. Menutup bangunan bercirikan seni bina menarik iv. Menutup mercu tanda sesuatu kawasan; dan v. Menutup program-program landskap bandar.

GARIS PANDUAN KHUSUS – LAIN-LAIN JENIS PAPAN IKLAN LUAR

PERKARA	GARIS PANDUAN
Iklan Dinding	i. Lebih digalakkan dari <i>Free-Standing Billboard</i> kerana tidak menutup elemen-elemen bandar; ii. Dibenarkan hanya pada dinding perdagangan yang tidak mempunyai permukaan terbuka; iii. Keluasan maksimum iklan dibenarkan adalah 90% dari keluasan dinding dan tidak dibenarkan terkeluar atau terlebih daripada perimeter dinding bangunan. Hanya satu pengiklanan dibenarkan; iv. Perletakan iklan yang seimbang pada dinding bangunan sahaja dibenarkan dan bukan di sudut-sudut bangunan; v. Iklan hendaklah dipasang pada struktur kerangka yang diunjurkan keluar tidak melebihi 1.5 meter (5 kaki) dari dinding dan perlu mendapat pengesahan Jurutera Professional; vi. Bagi iklan dinding di laluan-laluan berkelajuan tinggi, grafik pada satu-satu iklan ialah sebanyak 85% dan selebihnya 15% dalam bentuk teks/logo supaya tidak mengganggu atau mengalih penumpuan pemandu kenderaan; vii. Bagi iklan yang dipasang di sepanjang jalan yang menampung kelajuan melebihi 80 sehingga 100 km/jam, jarak dengan pengiklanan selainnya adalah 1km dan bagi yang menampung kelajuan melebihi 40 sehingga 80 kilometer/jam, jarak dengan pengiklanan selainnya adalah 0.5 kilometer; viii. Tidak dibenarkan di kawasan yang merupakan <i>traffic hazard</i> kepada pengguna jalan raya mengikut Pihak Berkuasa Jalan/PBT seperti yang melibatkan selekoh berbahaya; ix. Iklan yang mampu menutup cela pada dinding bangunan yang buruk dan yang demikian meningkatkan kualiti persekitaran adalah digalakkan. Dinding bangunan yang buruk hendaklah terlebih dahulu dicat.
Iklan Bumbung	i. Keadaan di mana iklan bumbung dibenarkan adalah seperti berikut; ▪ Pada bangunan sesebuah yang telah mempunyai struktur khas yang telah dibina bagi tujuan menampung paparan iklan (<i>inbuilt structure</i>); dan ▪ Papan iklan direka bentuk secara menarik dan boleh kompromi dengan <i>roofscape</i> di kawasan persekitaran. ii. Keutamaan kawalan adalah ke atas kandungan iklan dan pencahayaan supaya selaras dengan matlamat mempertingkatkan keceriaan pusat bandar dan pencahayaan pada waktu malam; iii. Iklan bumbung yang disokong dengan kerangka terbuka tidak dibenarkan sama sekali; dan iv. Kategori pengiklanan selainnya tidak dibenarkan berada berdekatan bagi mengelak kecelaruan pandangan (<i>clutter</i>).

GARIS PANDUAN KHUSUS – LAIN-LAIN JENIS PAPAN IKLAN LUAR

PERKARA	GARIS PANDUAN
<i>Building Wrap</i>	i. Dibenarkan hanya pada bangunan perdagangan; ii. Iklan pada fasad bangunan hendaklah mematuhi keperluan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984: ▪ Bahan yang digunakan perlu memastikan 30% kemasukan cahaya dan udara semula jadi; dan ▪ Tidak menghadkan bukaan pada bangunan bagi laluan semasa kecemasan dan tidak menghadkan pandangan ke luar. iii. Kandungan iklan hendaklah ringkas dan menarik. Grafik pada satu-satu iklan ialah sebanyak 85% dan selebihnya 15% dalam bentuk teks/logo supaya tidak mengganggu atau mengalih penumpuan pemandu kenderaan; dan iv. Tidak dibenarkan <i>clutter</i> di mana kategori pengiklanan selainnya seperti <i>Free-Standing Billboard</i> dilarang dipasang secara berdekatan. Bagi iklan yang dipasang di sepanjang jalan yang menampung kelajuan melebihi 80 sehingga 100 kilometer/jam, jarak dengan pengiklanan selainnya adalah 1 kilometer dan bagi yang menampung kelajuan melebihi 40 sehingga 80 kilometer/jam, jarak dengan pengiklanan selainnya adalah 0.5 kilometer.
<i>Spectacular Gantry</i>	i. Dibenarkan di luar kawasan bandar supaya tidak menjejaskan rupa bentuk dan garis langit bandar sama ada yang sedia ada atau masa hadapan; ii. Kategori pengiklanan selainnya tidak dibenarkan berada berdekatan bagi mengelak kecelaruan pandangan (<i>clutter</i>). Bagi iklan yang dipasang di sepanjang jalan yang menampung kelajuan melebihi 80 sehingga 100 kilometer/jam, jarak dengan pengiklanan selainnya adalah 1 kilometer dan bagi yang menampung kelajuan melebihi 40 sehingga 80 kilometer/jam, jarak dengan pengiklanan selainnya adalah 0.5 kilometer ; iii. Tidak dibenarkan berada di dalam koridor <i>scenic</i> yang dikenal pasti; iv. Tidak boleh dibenarkan dalam jarak 300 meter (984 kaki) sebelum dan 100 meter (328 kaki) selepas satu-satu papan tanda lalu lintas; dan v. Anjakan dari tiang struktur iklan ke bahu jalan bagi jalan berkelajuan 80 kilometer/jam ke atas adalah 9 meter (30 kaki) manakala bagi jalan yang berkelajuan 40 hingga 80 kilometer/jam adalah 7 meter (23 kaki).

GARIS PANDUAN KHUSUS – LAIN-LAIN JENIS PAPAN IKLAN LUAR

PERKARA	GARIS PANDUAN
Iklan Jejambat	i. Iklan tidak dibenarkan mengunjur keluar dari struktur jejambat di kawasan bandar; ii. Kategori pengiklanan selainnya tidak dibenarkan berada berdekatan bagi mengelakkan kecelaruan pandangan (<i>clutter</i>); iii. Iklan tidak boleh dipasang sekiranya terdapat papan tanda lalu lintas dipasang pada jejambat; iv. Tidak boleh dibenarkan dalam jarak 300 meter (984 kaki) sebelum 100 meter (328 kaki) selepas satu-satu tanda lalu lintas; v. Iklan hanya boleh dipasang pada jejambat yang terletak secara sejajar (<i>perpendicular</i>) merentangi jalan dan tidak pada jejambat yang menyerong; dan vi. Hanya 1 pengiklanan sahaja dibenarkan dipasang pada satu-satu jejambat.
Pillar/Column Warp Pada Tiang	i. Kategori pengiklanan selainnya tidak dibenarkan berada berdekatan bagi mengelak kecelaruan pandangan (<i>clutter</i>); ii. Kandungan iklan hendaklah yang ringkas dan menarik. Grafik pada satu-satu iklan ialah sebanyak 85% dan selebihnya 15% dalam bentuk teks/logo supaya tidak mengganggu atau mengalih penumpuan pemandu kenderaan; iii. Dibenarkan dipasang pada 2 bahagian tiang sahaja atau dalam bentuk yang membolehkan apa-apa kerosakan/keretakan pada tiang dapat diketahui; iv. Tidak dibenarkan di kawasan yang merupakan <i>traffic hazard</i> kepada pengguna jalan raya mengikut Pihak Berkuasa Jalan/PBT seperti yang melibatkan selekoh bahaya; dan v. Pencahayaan iklan pada waktu malam tidak dibenarkan menyilau dan menjejaskan kelancaran memandu dan keberkesanan peralatan kawalan lalu lintas.
Projecting Sign	i. Kategori pengiklanan selainnya tidak dibenarkan berada berdekatan bagi mengelak kecelaruan pandangan (<i>clutter</i>); ii. Hanya dibenarkan pada bangunan yang telah mempunyai struktur khas yang telah dibina bagi tujuan paparan iklan. Bagi struktur paparan iklan yang dibina secara berturut hanya satu tema pengiklanan sahaja dibenarkan; iii. Keutamaan kawalan adalah ke atas kandungan iklan. Kandungan iklan hendaklah ringkas dan menarik. Grafik pada satu-satu iklan ialah sebanyak 85% dan selebihnya 15% dalam bentuk teks/logo supaya tidak mengganggu atau mengalih penumpuan pemandu kenderaan; iv. Tidak boleh dipasang sekiranya berada dalam jarak kurang 300 meter (984 kaki) sebelum dan tidak kurang dari 100 meter (328 kaki) selepas satu-satu tanda lalu lintas; dan v. Paparan iklan hendaklah mengambil kira aspek keselamatan awam dari segi peletakannya dan ruang kelegaan 5 meter (16 kaki) dari aras jalan mengikut pematuhan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, hendaklah dipastikan.

GARIS PANDUAN KHUSUS – *LAIN-LAIN JENIS PAPAN IKLAN LUAR*

PERKARA	GARIS PANDUAN
Iklan Pagar	i. Pengiklanan yang dipasang pada pagar-pegar sementara bagi menutup sesuatu visual yang kurang menarik adalah digalakkan; dan ii. Kandungan iklan hendaklah ringkas dan menarik dan tidak menjejaskan keberkesanan papan tanda lalu lintas.
Iklan Kain Rentang (Poster)	i. Dibenarkan sekiranya digantung dengan kemas pada bangunan perdagangan dan bingkai yang disediakan PBT; ii. Bahan yang digunakan untuk bingkai iklan kain rentang hendaklah dipastikan tahan lama dan tidak berkarat dan tidak lagi menampung iklan yang sudah luput tarikh atau tidak lagi berkaitan dengan perkembangan semasa; iii. Memandangkan iklan bersifat sementara, ianya dibenarkan menutup bukaan pada bangunan sekiranya kemasukan cahaya dan pengudaraan semula jadi sekurang-kurangnya 30% dari bukaan asal. Walau bagaimanapun pemasangan iklan secara berterusan sebegini tidak dibenarkan; iv. Tidak boleh dipasang dengan cara yang boleh menimbulkan kecelaruan pandangan (clutter); v. Hanya boleh dipasang pada kawasan yang berorientasikan pejalan kaki dan tidak di jalan berlaluan terus dan sibuk dan di persimpangan; dan vi. Dibenarkan dipasang pada jalan yang menampung kurang 40 kilometer/jam. Anjakan dibenarkan adalah 3 meter (10 kaki) daripada laluan pejalan kaki.
Iklan Mekanikal <i>Trivision/ Scrolling/ Elektronik</i>	i. Merupakan iklan yang bertukar-tukar dan mengandungi pergerakan dan yang demikian hanya dibenarkan di kawasan yang berorientasikan pejalan kaki. Ini termasuklah di kawasan siar kaki (pedestrian street), iaitu jalan berkelajuan kurang 32 kilometer/jam dan dibenarkan juga bagi Jalan Akses dengan kelajuan melebihi 32 kilometer sehingga 40 kilometer/jam, sekiranya jalan tersebut menempatkan laluan awam yang lebar dan audiens pengiklanan adalah ditujukan kepada pejalanpejalan kaki; ii. Pemasangannya di kawasan pejalan kaki hendaklah berharmoni dengan persekitaran pejalan kaki, berskala manusia, menarik dan dilandskap, tidak dibenarkan menjejaskan kelancaran pejalan kaki; iii. Tidak boleh dipasang berdekatan dengan iklan-iklan lain bagi mengelak clutter; iv. Tidak boleh dipasang berdekatan papan tanda lalu lintas, peralatan kawalan lalu lintas dan persimpanganpersimpangan yang dapat menjejaskan keselamatan di jalan raya; dan v. Kandungan iklan hendaklah ringkas dan menarik serta mampu menyumbang kepada keceriaan persekitaran bandar dan pencahayaan pada waktu malam.

GARIS PANDUAN KHUSUS – LAIN-LAIN JENIS PAPAN IKLAN LUAR

PERKARA	GARIS PANDUAN									
Perabot Jalan	i. Di kawasan siar kaki iaitu jalan dengan kelajuan kurang 32 kilometer/jam, hanya pengiklanan yang digabungkan dengan perabot jalan sahaja dibenarkan;									
	ii. Pengiklanan pada perabot jalan berikut sahaja dibenarkan:									
	<table><tr><td>Laluan pejalan kaki</td><td>Lampu</td><td>Pondok Telefon</td></tr><tr><td>Tong Sampah</td><td>Bangku</td><td>Pagola</td></tr><tr><td>Perhentian Bas</td><td>Gazebo</td><td>Kiosk</td></tr></table>	Laluan pejalan kaki	Lampu	Pondok Telefon	Tong Sampah	Bangku	Pagola	Perhentian Bas	Gazebo	Kiosk
	Laluan pejalan kaki	Lampu	Pondok Telefon							
	Tong Sampah	Bangku	Pagola							
	Perhentian Bas	Gazebo	Kiosk							
	iii. Iklan hendaklah bersesuaian dengan reka bentuk perabot jalan dan tidak boleh mendominasi tujuan asal pemasangan atau penyediaan perabot jalan;									
iv. Penggunaan bahan hendaklah dari jenis yang sama atau yang memberi nilai tambah kepada kualiti perabot jalan;										
v. Pemasangan iklan pada perabot jalan hendaklah memastikan keselamatan pengguna kawasan tersebut, tiada reka bentuk yang merbahaya seperti penggunaan kaca yang mudah pecah, bucu tajam, struktur yang mudah tanggal dan sebagainya; dan										
vi. Had ketinggian maksimum paparan iklan ialah 2 meter secara menegak manakala paras paling minimum adalah 1 meter. Bagi perabot jalan yang rendah di bawah paras had minimum tersebut seperti kerusi, tong sampah dan lain-lain, digalakkan kepada pengiklanan dalam bentuk moto dan logo.										

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI



Pembangunan Di Kawasan Bukit Dan Tanah Tinggi



Garis Panduan Perancangan Pembangunan Di Kawasan Bukit Dan Tanah Tinggi ini telah dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2010 pada 11 Januari 2010 dan **telah diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan melalui Kertas Mesyuarat No. 935/2010 pada 12 Mei 2010 dengan pindaan: Jawatankuasa Tanah Tinggi** di peringkat negeri seperti yang dicadangkan oleh Garis Panduan ini **tidak diwujudkan** di Negeri Sembilan dan semua permohonan pembangunan di kawasan tanah tinggi dan lereng bukit perlu dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri untuk diputuskan.

Definisi

Tanah Rendah (Pamah)	Di bawah 150 meter dari aras laut
Tanah Bukit	150 meter hingga 300 meter dari aras laut
Tanah Tinggi	Lebih 300 meter dan kurang dari 1,000 meter dari aras laut
Gunung	Lebih dari 1,000 meter dari paras muka laut
Lereng/Cerun	Cerun lebih atau sama dengan 15 darjah
Kawasan sekitar	Kawasan bersebelahan dan sekitar tanah bukit, tanah tinggi, gunung dan lereng/cerun bukit yang dijangka menerima dan memberi kesan secara langsung oleh pembangunan berkenaan.

Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)

KSAS Tahap 1	KSAS Tahap 2	KSAS Tahap 3
Kontur melebihi 1,000 meter	Kontur 300 meter hingga 1,000 meter	Kontur 150 meter hingga 300 meter
Tiada pembangunan, pertanian atau pembalakan dibenarkan kecuali aktiviti pelancongan alam semula jadi berimpak rendah, penyelidikan dan pendidikan.	Tiada pembangunan atau pertanian. Pembalakan mampan dan pelancongan berimpak rendah dibenarkan bergantung kepada halangan setempat.	Pembangunan terkawal di mana jenis dan intensiti pembangunan akan dikawal bergantung kepada ciri-ciri halangan.

Kawalan Perancangan

Komponen Utama

- Lokasi yang telah ditentukan oleh RT;
- Kegunaan tanah mengikut RT;
- Intensiti yang meliputi densiti, kawasan plinth dan nisbah plot; dan
- Semua syarat berkaitan yang dikeluarkan oleh agensi teknikal.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS I)

Kelas I	▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $<15^\circ$; dan ▪ Cerun yang dipotong dengan kecerunan $<15^\circ$. Pembatasan geoteknikal dan penyelarasan keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan dan lain-lain.								
Tanah Rendah (bawah 150m)	Boleh dipertimbangkan untuk semua jenis pembangunan tertakluk kepada RT/Rancangan Pemajuan.								
Tanah Bukit (150m – 300m)	Boleh dipertimbangkan untuk semua jenis pembangunan tertakluk kepada RT/Rancangan Pemajuan.								
Tanah Tinggi (300m – 1,000m)	Boleh dipertimbangkan untuk pembangunan eko-pelancongan berimpak rendah dan rekreasi. - Pelancongan <table border="1" data-bbox="439 820 1073 1006"> <tr> <td><i>Chalets (Single)</i></td><td>25%</td></tr> <tr> <td>- <i>Plinth</i></td><td>1:0.5</td></tr> <tr> <td>- Nisbah Plot</td><td></td></tr> <tr> <td>Tapak Perkhemahan</td><td>Impak Rendah</td></tr> </table> - Kemudahan Masyarakat berimpak rendah boleh dipertimbangkan mengikut keupayaan tampungan kawasan.	<i>Chalets (Single)</i>	25%	- <i>Plinth</i>	1:0.5	- Nisbah Plot		Tapak Perkhemahan	Impak Rendah
<i>Chalets (Single)</i>	25%								
- <i>Plinth</i>	1:0.5								
- Nisbah Plot									
Tapak Perkhemahan	Impak Rendah								
Gunung (atas 1,000m)	Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.								
Syarat-syarat	Dokumen yang perlu dirujuk: (a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan; (b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984; (c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS); (d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia); (e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS); (f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu Kapur, 2003 (JMG); (g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005 (KSAS), (JPBD); (h) <i>Guideline on Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006. (i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan (j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR).								

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS I)

Syarat-syarat	Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan: (a) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>); (b) Laporan Pemetaan Geologi dan Geo morfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi; (c) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi); (d) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar; dan (e) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia. Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi Kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.
Syarat-syarat Tambahan	i. Pembangunan-pembangunan lain selain yang diperuntukkan di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172, boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan perlu diangkat ke MPFN untuk mendapat nasihat; ii. Hendaklah menjalankan perancangan kejuruteraan dan kajian seni bina yang menyeluruh; iii. Hendaklah menggunakan teknologi terkini yang mesra alam sekitar; iv. Pembangunan yang hendak dilaksanakan perlu mengambil kira aspek penyelenggaraan, penyeliaan, pemantauan dan penguatkuasaan; v. Pemaju hendaklah mengambil insurans atau bon supaya bertanggungjawab terhadap pembangunan yang dijalankan; vi. Pemaju hendaklah bertanggungjawab ke atas cerun-cerun yang dibina dan syarat ini hendaklah dimasukkan sebagai salah satu syarat semasa permohonan kebenaran merancang dipertimbangkan; vii. Perunding yang menjalankan kajian di atas hendaklah mempunyai kepakaran, berwibawa dan mempunyai pengalaman serta kelayakan yang sesuai; viii. Pertimbangan perlu diberikan terhadap loading factor pembangunan di kawasan berbukit ; dan ix. Syarat-syarat kejuruteraan hendaklah diperketatkan ke atas pembangunan di kawasan tanah tinggi, manakala cerun hendaklah dibuat pemeriksaan setiap 5 tahun.

Sumber : Kelas Pembangunan adalah berdasarkan kepada Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi, Kementerian Alam Sekitar dan Sumber Asli, 2005 manakala Ketinggian Tanah mengikut World Wild Fund for Nature (WWF) dan Unit Perancang Ekonomi, 2002.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS II)

Kelas II	▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 15^{\circ}$ hingga $< 25^{\circ}$ dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan hakisan dan ketidakstabilan cerun; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $< 15^{\circ}$ dengan tanda-tanda wujudnya hakisan dan ketidakstabilan cerun; ▪ Puncak bukit atau rabung (<i>ridges</i>); ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $< 15^{\circ}$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif; dan ▪ Kawasan ancaman banjir. Pembatasan geoteknikal dan penyelarasan keperluan teknikal seperti geomorfologi, saliran dan pengairan dan lain-lain.																												
Tanah Rendah (bawah 150m) dan Tanah Bukit (150m – 300m)	Pembangunan yang boleh dipertimbangkan: <table><tr><th>Perumahan kepadatan tinggi</th><th>Kepadatan</th><th>40 – 80 unit/ekar</th></tr><tr><td rowspan="2">Perniagaan Deret <i>Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</i></td><td><i>Plinth</i></td><td>100%</td></tr><tr><td>Nisbah Plot</td><td>1:2</td></tr><tr><td rowspan="2">Pejabat (<i>Free Standing</i>) <i>Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</i></td><td><i>Plinth</i></td><td>25% – 50%</td></tr><tr><td>Nisbah Plot</td><td>1:5</td></tr><tr><td rowspan="2">Pelancongan (Hotel)</td><td><i>Plinth</i></td><td>25% – 50%</td></tr><tr><td>Nisbah Plot</td><td>1:5</td></tr><tr><td rowspan="2">Pelancongan (<i>Chalets</i>) (<i>Single</i>)</td><td><i>Plinth</i></td><td>25%</td></tr><tr><td>Nisbah Plot</td><td>1:0.5</td></tr><tr><td rowspan="2">Institusi Latihan</td><td><i>Plinth</i></td><td>25% – 50%</td></tr><tr><td>Nisbah Plot</td><td>1:0.5</td></tr></table> Kemudahan Masyarakat bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk.	Perumahan kepadatan tinggi	Kepadatan	40 – 80 unit/ekar	Perniagaan Deret <i>Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</i>	<i>Plinth</i>	100%	Nisbah Plot	1:2	Pejabat (<i>Free Standing</i>) <i>Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</i>	<i>Plinth</i>	25% – 50%	Nisbah Plot	1:5	Pelancongan (Hotel)	<i>Plinth</i>	25% – 50%	Nisbah Plot	1:5	Pelancongan (<i>Chalets</i>) (<i>Single</i>)	<i>Plinth</i>	25%	Nisbah Plot	1:0.5	Institusi Latihan	<i>Plinth</i>	25% – 50%	Nisbah Plot	1:0.5
Perumahan kepadatan tinggi	Kepadatan	40 – 80 unit/ekar																											
Perniagaan Deret <i>Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</i>	<i>Plinth</i>	100%																											
	Nisbah Plot	1:2																											
Pejabat (<i>Free Standing</i>) <i>Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk</i>	<i>Plinth</i>	25% – 50%																											
	Nisbah Plot	1:5																											
Pelancongan (Hotel)	<i>Plinth</i>	25% – 50%																											
	Nisbah Plot	1:5																											
Pelancongan (<i>Chalets</i>) (<i>Single</i>)	<i>Plinth</i>	25%																											
	Nisbah Plot	1:0.5																											
Institusi Latihan	<i>Plinth</i>	25% – 50%																											
	Nisbah Plot	1:0.5																											

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS II)

Tanah Tinggi (300m – 1,000m)	Boleh dipertimbangkan untuk pembangunan eko-pelancongan berimpak rendah dan rekreasi. <table border="1" data-bbox="406 300 1035 486"> <tr> <td data-bbox="406 300 763 341">Chalets (Single)</td><td data-bbox="763 300 1035 341">25%</td></tr> <tr> <td data-bbox="406 341 763 383">- Plinth</td><td data-bbox="763 341 1035 383">1:0.5</td></tr> <tr> <td data-bbox="406 383 763 424">- Nisbah Plot</td><td data-bbox="763 383 1035 424"></td></tr> <tr> <td data-bbox="406 424 763 486">Tapak Perkhemahan</td><td data-bbox="763 424 1035 486">Impak Rendah</td></tr> </table> Kemudahan Masyarakat berimpak rendah boleh dipertimbangkan mengikut keupayaan tampungan kawasan.	Chalets (Single)	25%	- Plinth	1:0.5	- Nisbah Plot		Tapak Perkhemahan	Impak Rendah
Chalets (Single)	25%								
- Plinth	1:0.5								
- Nisbah Plot									
Tapak Perkhemahan	Impak Rendah								
Gunung (atas 1,000m)	Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.								
Syarat-syarat	Dokumen yang perlu dirujuk: (a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan; (b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984; (c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS); (d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia); (e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS); (f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu Kapur, 2003 (JMG); (g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005 (KSAS), (JPBD); (h) <i>Guideline on Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006. (i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan (j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR). Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan: (a) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>); (b) Laporan Pemetaan Geologi dan Geo morfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi; (c) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi); (d) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar; dan (e) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia. Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi Kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.								

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS II)

Syarat-syarat Tambahan	i. Pembangunan-pembangunan lain selain yang diperuntukkan di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172, boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan perlu diangkat ke MPFN untuk mendapat nasihat; ii. Hendaklah menjalankan perancangan kejuruteraan dan kajian seni bina yang menyeluruh; iii. Hendaklah menggunakan teknologi terkini yang mesra alam sekitar; iv. Pembangunan yang hendak dilaksanakan perlu mengambil kira aspek penyelenggaraan, penyeliaan, pemantauan dan penguatkuasaan; v. Pemaju hendaklah mengambil insurans atau bon supaya bertanggungjawab terhadap pembangunan yang dijalankan; vi. Pemaju hendaklah bertanggungjawab ke atas cerun-cerun yang dibina dan syarat ini hendaklah dimasukkan sebagai salah satu syarat semasa permohonan kebenaran merancang dipertimbangkan; vii. Perunding yang menjalankan kajian di atas hendaklah mempunyai kepakaran, berwibawa dan mempunyai pengalaman serta kelayakan yang sesuai; viii. Pertimbangan perlu diberikan terhadap loading factor pembangunan di kawasan berbukit ; dan ix. Syarat-syarat kejuruteraan hendaklah diperketatkan ke atas pembangunan di kawasan tanah tinggi, manakala cerun hendaklah dibuat pemeriksaan setiap 5 tahun.
-------------------------------	---

Sumber : Kelas Pembangunan adalah berdasarkan kepada Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi, Kementerian Alam Sekitar dan Sumber Asli, 2005 manakala Ketinggian Tanah mengikut World Wild Fund for Nature (WWF) dan Unit Perancang Ekonomi, 2002.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS III)

Kelas III	▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 25^{\circ}$ hingga $< 35^{\circ}$ dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan hakisan dan ketidakstabilan cerun; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 15^{\circ}$ hingga $< 25^{\circ}$ dengan tanda-tanda wujudnya hakisan sederhana hingga teruk dan ketidakstabilan cerun; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 15^{\circ}$ hingga $< 25^{\circ}$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $< 15^{\circ}$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun; ▪ Kawasan yang terdiri dari batu kapur, paya, tanah gambut dan bekas lombong; dan ▪ Kawasan ancaman banjir.		
Tanah Rendah (bawah 150m) Tanah Bukit (150m – 300m)	Pembangunan yang boleh dipertimbangkan:		
	Perumahan kepadatan sederhana	Kepadatan	7 – 39 unit/ekar
	Perniagaan Deret Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk	Plinth	100%
		Nisbah Plot	1:2
	Pejabat (Free Standing) Bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk	Plinth	25% – 50%
		Nisbah Plot	1:2
	Pelancongan (Hotel)	Plinth	25%
		Nisbah Plot	1:2
	Pelancongan (Chalets) (Single)	Plinth	25%
		Nisbah Plot	1:0.5
	Institusi Latihan	Plinth	25% – 50%
		Nisbah Plot	1:0.5
	Kemudahan Masyarakat bergantung kepada keperluan dan tadahan penduduk.		

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS III)

Tanah Tinggi (300m – 1,000m)	Boleh dipertimbangkan untuk pembangunan rekreasi bertimpak rendah yang tidak melibatkan pendirian struktur pembinaan. Contohnya boleh dipertimbangkan bagi tapak perkhemahan dan lain-lain aktiviti pemeliharaan.
Gunung (atas 1,000m)	Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.
Syarat-syarat	Dokumen yang perlu dirujuk: (a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan; (b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984; (c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS); (d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia); (e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS); (f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu Kapur, 2003 (JMG); (g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005 (KSAS), (JPBD); (h) <i>Guideline on Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006. (i) Manual Pemetaan Geologi Terrain, 2006 (JMG); dan (j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR). Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan: (a) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>); (b) Laporan Pemetaan Geologi dan Geo morfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi; (c) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi); (d) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar; dan (e) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia. Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi Kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS III)

Syarat-syarat Tambahan

- i. Pembangunan-pembangunan lain selain yang diperuntukkan di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172, boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan perlu diangkat ke MPFN untuk mendapat nasihat;
- ii. Hendaklah menjalankan perancangan kejuruteraan dan kajian seni bina yang menyeluruh;
- iii. Hendaklah menggunakan teknologi terkini yang mesra alam sekitar;
- iv. Pembangunan yang hendak dilaksanakan perlu mengambil kira aspek penyelenggaraan, penyeliaan, pemantauan dan penguatkuasaan;
- v. Pemaju hendaklah mengambil insurans atau bon supaya bertanggungjawab terhadap pembangunan yang dijalankan;
- vi. Pemaju hendaklah bertanggungjawab ke atas cerun-cerun yang dibina dan syarat ini hendaklah dimasukkan sebagai salah satu syarat semasa permohonan kebenaran merancang dipertimbangkan;
- vii. Perunding yang menjalankan kajian di atas hendaklah mempunyai kepakaran, berwibawa dan mempunyai pengalaman serta kelayakan yang sesuai;
- viii. Pertimbangan perlu diberikan terhadap loading factor pembangunan di kawasan berbukit ; dan
- ix. Syarat-syarat kejuruteraan hendaklah diperketatkan ke atas pembangunan di kawasan tanah tinggi, manakala cerun hendaklah dibuat pemeriksaan setiap 5 tahun.

Sumber : Kelas Pembangunan adalah berdasarkan kepada Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi, Kementerian Alam Sekitar dan Sumber Asli, 2005 manakala Ketinggian Tanah mengikut World Wild Fund for Nature (WWF) dan Unit Perancang Ekonomi, 2002.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS IV)

Kelas IV	▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 35^\circ$ dengan ketiadaan tanda-tanda hakisan hakisan dan ketidakstabilan cerun; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 25^\circ$ hingga $< 35^\circ$ dengan tanda-tanda wujudnya hakisan sederhana hingga teruk dan ketidakstabilan cerun; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 15^\circ$ hingga $< 25^\circ$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif; ▪ <i>Terain in-situ</i> dengan kecerunan $\geq 15^\circ$ hingga $< 25^\circ$ yang terdiri dari koluvium atau bahan geologi yang sensitif dengan mempunyai tanda-tanda ketidakstabilan cerun; ▪ Kawasan yang terdiri dari batu kapur, paya, tanah gambut dan bekas lombong; dan ▪ Kawasan ancaman banjir puing (<i>debris flow</i>).
Tanah Rendah (bawah 150m) Tanah Bukit (150m – 300m) Tanah Tinggi (300m – 1,000m) Gunung (atas 1,000m)	Tidak dibenarkan sebarang pembangunan kecuali pembinaan infrastruktur seperti jalan, terowong, jambatan, telekomunikasi, elektrik berkepentingan nasional yang berintensiti rendah.
Syarat-syarat	Dokumen yang perlu dirujuk: (a) Akta 172, kaedah-kaedah, RFN, RS, RT, RKK, garis panduan dan piawaian perancangan, kawalan perancangan; (b) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984; (c) Garis Panduan Kawalan Hakisan dan Kelodakan, 1996 (JAS); (d) Panduan Pembangunan Pertanian di Tanah Bercerun, 2000 (Jabatan Pertanian Malaysia); (e) Bab 47 dalam Manual Saliran Mesra Alam Malaysia 2000 (JPS); (f) Garis Panduan Zon Bahaya bagi Bukit Batu Kapur, 2003 (JMG); (g) Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi 2005 (KSAS), (JPBD); (h) <i>Guideline on Slope Maintenance In Malaysia</i>, JKR August 2006. (i) Manual Pemetaan Geologi Terain, 2006 (JMG); dan (j) <i>Slope Design Guideline</i>, 2009 (JKR).

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

KAWALAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN MENGIKUT KELAS DAN KETINGGIAN (KELAS IV)

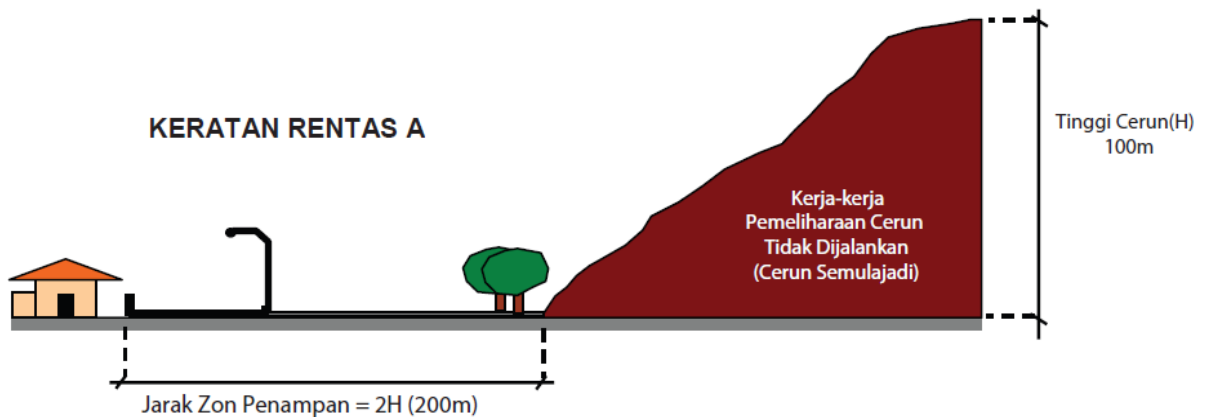
Syarat-syarat	Laporan-laporan teknikal yang perlu disertakan: (a) Laporan Penyiasatan Geoteknikal dan Analisis Kestabilan Cerun disediakan oleh jurutera geoteknik (<i>soil structure</i>); (b) Laporan Pemetaan Geologi dan Geo morfologi disediakan oleh ahli Geologi yang berdaftar dengan Lembaga Ahli Geologi; (c) Laporan Saliran dan Pengairan mengikut Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) yang disediakan oleh jurutera hidrologi yang berdaftar dengan Jabatan Pengairan dan Saliran (Hidrologi); (d) Laporan EIA disediakan oleh perunding EIA yang berdaftar dengan Jabatan Alam Sekitar bagi pembangunan melebihi 50 hektar; dan (e) Pelan Kerja Tanah disediakan oleh Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia. Bagi Kelas I dan Kelas II, hanya projek pembangunan yang tertakluk di bawah Seksyen 34A, Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 perlu disediakan Laporan EIA. Bagi Kelas III, Laporan EIA perlu disediakan untuk semua projek pembangunan. Manakala Kelas IV, Laporan EIA terperinci perlu disediakan untuk semua projek pembangunan.
Syarat-syarat Tambahan	i. Pembangunan-pembangunan lain selain yang diperuntukkan di bawah subseksyen 22(2A) Akta 172, boleh dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan perlu diangkat ke MPFN untuk mendapat nasihat; ii. Hendaklah menjalankan perancangan kejuruteraan dan kajian seni bina yang menyeluruh; iii. Hendaklah menggunakan teknologi terkini yang mesra alam sekitar; iv. Pembangunan yang hendak dilaksanakan perlu mengambil kira aspek penyelenggaraan, penyeliaan, pemantauan dan penguatkuasaan; v. Pemaju hendaklah mengambil insurans atau bon supaya bertanggungjawab terhadap pembangunan yang dijalankan; vi. Pemaju hendaklah bertanggungjawab ke atas cerun-cerun yang dibina dan syarat ini hendaklah dimasukkan sebagai salah satu syarat semasa permohonan kebenaran merancang dipertimbangkan; vii. Perunding yang menjalankan kajian di atas hendaklah mempunyai kepakaran, berwibawa dan mempunyai pengalaman serta kelayakan yang sesuai; viii. Pertimbangan perlu diberikan terhadap loading factor pembangunan di kawasan berbukit ; dan ix. Syarat-syarat kejuruteraan hendaklah diperketatkan ke atas pembangunan di kawasan tanah tinggi, manakala cerun hendaklah dibuat pemeriksaan setiap 5 tahun.

Sumber : Kelas Pembangunan adalah berdasarkan kepada Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi, Kementerian Alam Sekitar dan Sumber Asli, 2005 manakala Ketinggian Tanah mengikut World Wild Fund for Nature (WWF) dan Unit Perancang Ekonomi, 2002.

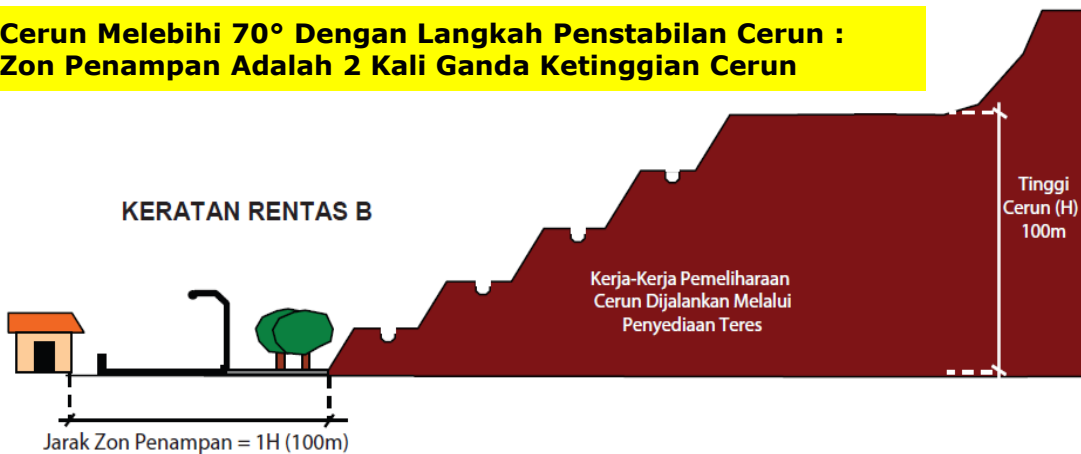
ANJAKAN BANGUNAN

Anjakan bangunan yang terletak di tepi tebing hendaklah mempunyai jarak minimum seperti berikut:

**Cerun Melebihi 70° Tanpa Sebarang Langkah Penstabilan Cerun :
Zon Penampakan Adalah 2 Kali Ganda Ketinggian Cerun**



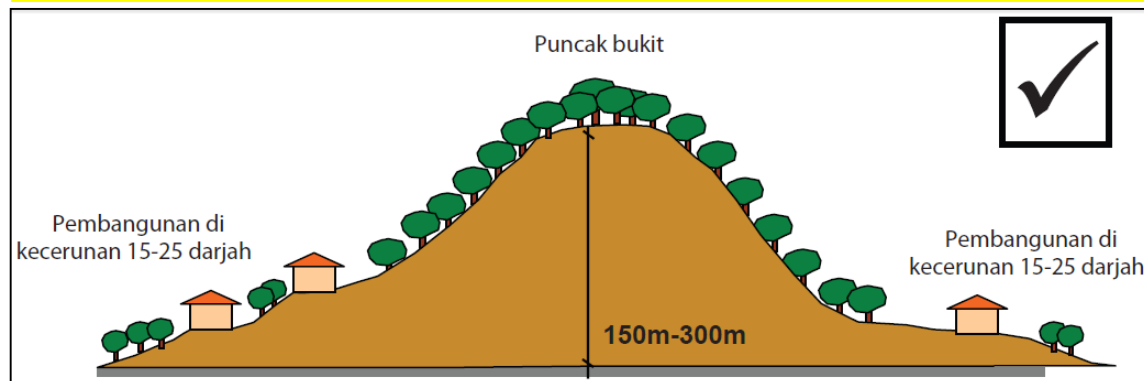
**Cerun Melebihi 70° Dengan Langkah Penstabilan Cerun :
Zon Penampakan Adalah 2 Kali Ganda Ketinggian Cerun**



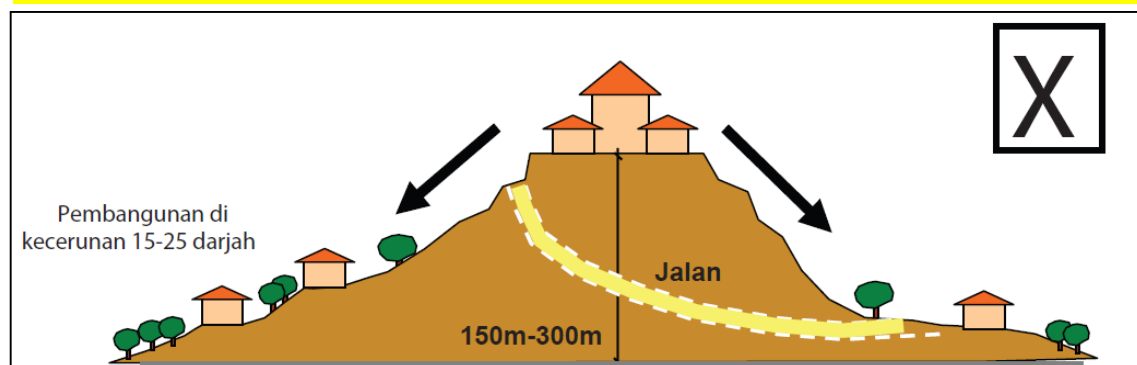
GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN BUKIT DAN TANAH TINGGI

PEMBANGUNAN DI ATAS PUNCAK BUKIT

Pembangunan hanya sesuai untuk aktiviti eko pelancongan dan rekreasi yang tidak melibatkan kerja tanah berkaitan.



Sekiranya pembangunan di bahagian puncak bukit dilaksanakan ia akan mengganggu keseimbangan ekologi dan kesensitifan alam sekitarnya (keselamatan, kestabilan cerun, pencemaran dan sebagainya).



Mekanisme Pelaksanaan

Jawatankuasa Tanah Tinggi di peringkat negeri tidak diwujudkan di Negeri Sembilan dan semua permohonan pembangunan di kawasan tanah tinggi dan lereng bukit perlu dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) untuk diputuskan.

Jabatan Kerja Raya (JKR) perlu mengkaji reka bentuk cerun yang sesuai bagi pembangunan di kawasan tanah tinggi dan dijadikan rujukan kepada syarat-syarat yang ditetapkan. Cawangan Kejuruteraan Cerun (CKC), JKR hendaklah memantapkan mekanisme pengurusan cerun dengan penyertaan pakar profesional pelbagai disiplin termasuk dalam aspek perancangan guna tanah.

CATATAN

PLANMalaysia@Negeri Sembilan

(Jabatan Perancangan Bandar & Desa Negeri Sembilan)

Aras 3, Blok A, Wisma Negeri

70600, Seremban

Negeri Sembilan Darul Khusus

Tel. : 06-765 9078

Faks : 06-764 5622

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