



PIAWAIAN PERANCANGAN

KAWASAN PERDAGANGAN

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMANJUNG MALAYSIA

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia

PIAWAIAAN PERANCANGAN

KAWASAN PERDAGANGAN



**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia

Cetakan Pertama 1997
Cetakan Kedua 1999
© Hakcipta
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Malaysia

Hakcipta terpelihara.
Sebarang bahagian dalam laporan ini tidak
boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara
yang boleh dipergunakan lagi, atau pun dipindahkan
dalam sebarang bentuk atau sebarang cara, samada
dengan cara elektronik, gambar, rakaman dan sebagainya
tanpa kebenaran bertulis daripada
Penerbit terlebih dahulu.

ISBN 983-9396-23-4

KDN : BP/301/22 Jld. 19 SEM/2.

Diterbitkan di Malaysia
Oleh
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Malaysia.
Tel : 03-2989211 Fax : 03-2929994

Dicetak oleh:
Misas Advertising
No. 7, Jalan 6/23E,
Taman Danau Kota, 53300 Kuala Lumpur.
Tel./Fax No: 03-40242004

Harga : RM30.00

KATA ALU-ALUAN

*Ketua Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia*



Pembangunan aktiviti perdagangan telah berkembang pesat sejajar dengan pertumbuhan ekonomi di negara ini. Justeru itu penggunaan tanah untuk aktiviti perdagangan menjadi tumpuan. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa berpendapat bahawa perancangan kawasan perdagangan perlu memperincikan keperluan sektor ini dari aspek lokasi, komponen, rekabentuk bangunan disamping keperluan teknikal yang berkaitan.

Piawaian Perancangan Kawasan Perdagangan yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa ini mengambilkira kriteria perancangan untuk aktiviti perdagangan seperti borong, runcit, pejabat, hotel, pasaraya dan 'hypermarket'. Piawaian perancangan secara lebih terperinci yang dihasilkan ini adalah untuk kegunaan semua pihak terutama sekali Pihakberkuasa Negeri, Pihakberkuasa Tempatan, Jabatan-jabatan Teknikal serta pihak swasta sebagai panduan dalam perancangan pembangunan kawasan perdagangan.

Akhir kata, saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada semua pihak yang telah menggembleng tenaga untuk menghasilkan Piawaian Perancangan Kawasan Perdagangan ini.



DATO' PROF. ZAINUDDIN BIN MUHAMMAD
(D.P.M.T., J.M.N., J.S.M., S.M.T., K.M.N., A.S.K.)

ISI KANDUNGAN**MUKA SURAT**

1.0	TUJUAN	1
2.0	LATAR BELAKANG	1
3.0	DEFINISI	1
4.0	PRINSIP PERANCANGAN	2
5.0	DASAR PELAKSANAAN	3
6.0	GARIS PANDUAN UMUM	4
6.1	Perancangan Tapak	4
6.2	Jalan	5
6.3	Kemudahan Tempat Letak Kenderaan	5
6.4	Rekabentuk	7
6.5	Kemudahan Pengangkutan, Lalulintas, Utiliti Dan Kemudahan Sokongan	8
6.6	Perancangan Tanah Lapang Awam Dan Landskap	9
6.7	Ketinggian Bangunan	9
6.8	Zon Penampian	11
7.0	GARIS PANDUAN KHUSUS	11
7.1	Pasaraya	11
7.2	Hypermarket	12
7.3	Rumah Kedai	13
7.4	Rumah Kedai Kos Rendah	13
7.5	Kompleks Perniagaan, Pejabat, Hotel, dengan Bangunan Tersendiri (Free Standing Building)	14
7.6	Pusat Penjaja/Kompleks Penjajaan	15
7.7	Pasar (Pasar Basah dan Pasar Kering)	16
7.8	Pasar Malam dan Pasar Tani	16
7.9	Pembangunan Bersepadu	17

8.0	PIAWAIAN PERANCANGAN KAWASAN PERDAGANGAN	17
8.1	Kawalan Ketinggian Bangunan	17
8.2	Anjakan Dan Jarak Antara Bangunan	18
8.3	Nisbah Plot (Plot ratio)	19
8.3.1	Penentuan Nisbah Plot	20
8.4	Kawasan Plinth/Bangunan	22
8.5	Jalan Dalam Kawasan Perdagangan	23
8.5.1	Kategori Jalan	23
8.6	Tempat Meletak Kenderaan	25

Senarai Jadual

Jadual 1 :	Kategori Jalan Dalam Kawasan Perdagangan	24
Jadual 2 :	Keperluan Jalan Minimum Mengikut Jenis Perniagaan	24
Jadual 3 :	Piawai Perancangan Kawasan Perdagangan	27

Senarai Rajah

Rajah 1 :	Jarak Antara Bangunan	19
-----------	-----------------------	----

Lampiran

Lampiran 1 :	Susunatur Tempat Letak Kereta Kawasan Perdagangan.	29
Lampiran 2 :	Susunatur Tempat Letak Kereta Dengan Laluan Trafik Dua Hala	30
Lampiran 3 :	Susunatur Tempat Letak Kereta Dengan Laluan Trafik Sehalu.	31

PIAWAIAN PERANCANGAN KAWASAN PERDAGANGAN

1.0 TUJUAN

Piawaian ini disediakan bertujuan untuk membantu Pihakberkuasa Negeri, Pihakberkuasa Tempatan dan pemaju dalam merancang pembangunan kawasan perdagangan mengikut hierarki dan fungsi bandar.

2.0 LATAR BELAKANG

Aktiviti perdagangan perlu dirancang kerana ia merupakan komponen kegunaan tanah yang terpenting di kawasan bandar. Dengan pertumbuhan ekonomi semasa, dan perubahan cara hidup memberi perspektif baru dalam penyediaan aktiviti perdagangan untuk memenuhi keperluan pelanggan. Beberapa kriteria perancangan perlu diberi fokus untuk merancang pembangunan aktiviti perdagangan supaya teratur, sesuai dan lengkap mengikut fungsi dan khidmatnya.

Piawaian ini memperincikan komponen perancangan kawasan perdagangan dalam aspek berikut:

- i. Perancangan Tapak;
- ii. Rekabentuk;
- iii. Ketinggian Bangunan;
- iv. Nisbah Plot;
- v. Kawasan Plinth dan Bangunan;
- vi. Ruang Lantai Perniagaan;
- vii. Anjakan dan Jarak Antara Bangunan;
- viii. Jalan;
- ix. Kemudahan Tempat Letak Kenderaan;
- x. Kemudahan Pengangkutan, Lalu Lintas, Utiliti dan Kemudahan Sokongan;
- xi. Perancangan Tanah Lapang Awam dan Landskap; dan
- xii. Piawaian.

3.0 DEFINISI

Perdagangan bermaksud apa-apa aktiviti perniagaan, pekerjaan atau lapangan termasuk penawaran barangan atau perkhidmatan, penyimpanan atau pertukaran apa jua jenis barangan untuk tujuan perniagaan.

Jenis perdagangan merangkumi aktiviti berikut:

- i. Pasaraya
- ii. 'Hypermarket'
- iii. Rumah Kedai, (Kedai Runcit, Borong dan Perkhidmatan)
- iv. Rumah kedai kos rendah;
- v. Kompleks Perniagaan, Pejabat, Hotel, dengan Bangunan Tersendiri (Free standing building);
- vi. Pusat Penjaja dan Kompleks Penjaja;
- vii. Pasar (Pasar basah dan Pasar kering);
- viii. Pasar malam dan pasar tani; dan
- ix. Pembangunan bersepadu

4.0 PRINSIP PERANCANGAN

Perancangan aktiviti perdagangan hendaklah berasaskan prinsip-prinsip berikut:

4.1 Adil

Aspek ekonomi perlu dipertimbangkan di mana perkhidmatan perdagangan disediakan untuk semua golongan pendapatan.

4.2 Kemudahsampaian

Pusat perdagangan sebagai pusat perkhidmatan dan sosial, hendaklah mudahsampai, menarik, bersih, unik dan akan menjanakan aktiviti perdagangan.

4.3 Keselamatan dan Keselesaan

Di dalam merencanakan pelan susunatur dan bangunan, faktor-faktor utama adalah keselamatan, kesihatan dan keselesaan pergerakan pengunjung-pengunjung dan pembeli-pembeli.

4.4 Berkualiti dan Berkomponen

Aktiviti perdagangan dan kemudahan sokongan yang disediakan seperti tempat pembuangan sampah, kemudahan letak kereta, laluan kemudahan utiliti, ruang-ruang rehat dan kawasan rekreasi yang berlandskap hendaklah mampu menampung perkembangan ekonomi dan berupaya membangunkan masyarakat yang berketahanan.

4.5 Perhubungan

Kawasan perdagangan hendaklah menggalakkan perhubungan antara kaum dengan menyediakan kemudahan-kemudahan untuk pertemuan dan interaksi yang positif.

4.6 Seni dan Keindahan

Rekabentuk kawasan perdagangan yang harmoni, unik dan menarik hendaklah diwujudkan dengan mengambil kira ciri-ciri senibina yang melambangkan sosio-budaya tempatan, identiti, pertalian dan pengertian, kepercayaan dan emosi. Peninggalan warisan perlulah dikekalkan.

4.7 Bersih, Kohesif dan Bistari

Menggalakkan ciri-ciri pemuliharaan, kesinambungan dan bistari, keselesaan dan harmoni melalui komponen gunatanah dan aktiviti yang bersesuaian yang seimbang serasi dengan pembangunan aktiviti di kawasan sekitar.

4.8 Berwawasan dan Dinamik

Mewujudkan kawasan perdagangan yang berwawasan, beridentiti dengan ciri-ciri 'sense of place', 'sense of belonging'. dan semangat perpaduan.

4.9 Penjimatan dan Cekap

Perancangan dan rekabentuk perlu mengambil kira aspek penjimatan dan kecekapan seperti teknologi, optimum, kepelbagaian, informatif, keutamaan, semulajadi, pemusatan, bistari, inovatif dan berdimensi.

5.0 DASAR PELAKSANAAN

- 5.1 Pembangunan aktiviti perdagangan mestilah mengikut keperluan setempat dan berasaskan dasar-dasar Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan.
- 5.2 Setiap perancangan kawasan perdagangan perlu mengambil kira kemampuan aktiviti sedia ada untuk menampung keperluan perdagangan akan datang.
- 5.3 Setiap perancangan kawasan perdagangan hendaklah menyediakan tapak pusat penjaja dan kompleks penjaja mengikut tahap pembangunan dan perlulah diserahkan kepada Pihakberkuasa Negeri sebagai tapak pusat penjaja dan kompleks penjaja.

- 5.4 Pasar Malam dan Pasar Tani merupakan satu budaya tempatan sebagai imej aktiviti perdagangan di bandar. Setiap perancangan kawasan perdagangan hendaklah menyediakan tapak pasar malam dan pasar tani dan perlu diserahkan milik dan diselenggarakan oleh Pihakberkuasa Tempatan.
- 5.5 Ruang tempat ibadat hendaklah disediakan di setiap tempat awam, kompleks perniagaan serta mematuhi syarat-syarat Jabatan Agama Islam Negeri masing-masing.
- 5.6 Setiap perancangan kawasan perdagangan hendaklah memperuntukan 10% perdagangan kos rendah mengikut tahap pembangunannya.
- 5.7 Perancangan kawasan perdagangan hendaklah mematuhi syarat-syarat Garis panduan Perancangan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan Dan Pembangunan Fizikal, Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti serta 'Guidelines and Geometric Standards On Road Network System' yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa.

6.0 GARIS PANDUAN UMUM

Garis panduan umum perancangan kawasan perdagangan adalah seperti berikut:

6.1 Perancangan Tapak

- i. Kawasan perdagangan perlu dilengkapi dengan sistem pengangkutan awam dengan mengambilkira keupayaan, kesan lalulintas dan hierarki jalan untuk mengelakkan pembaziran sumber, serta memberi keselesaan, mudahsampai dan menjamin keselamatan kepada pengguna;
- ii. Menumpukan perdagangan berdensiti tinggi di sepanjang jalan utama;
- iii. Aktiviti-aktiviti perdagangan ringan dan perkhidmatan yang tidak mencemar boleh diletakkan berhampiran dengan kawasan perumahan;
- iv. Aktiviti-aktiviti perdagangan yang menjana lalulintas yang banyak hendaklah diletakkan berhampiran jalan yang paling sesuai dengan jenis kenderaan yang akan mengunjunginya;

- v. Perniagaan berbentuk gedung membeli-belah iaitu 'hypermarket' seperti Makro, Giant, Carefour dan sebagainya lebih sesuai diletakkan disepanjang jalan utama dan jalan-jalan yang menghubungkan sesuatu bandar dengan pusat-pusat perniagaan yang lain. Ianya adalah bertujuan untuk mengukuhkan fungsi kawasan perniagaan sebagai fokus dan tumpuan aktiviti pusat bandar;
- vi. Pasar malam dan pasar tani sebagai salah satu pusat tumpuan ramai hendaklah disediakan di lokasi yang strategik, mudahsampai, selamat, teratur, indah dan dilengkapi dengan kemudahan-kemudahan awam seperti kios, pondok telefon, tandas awam, surau dan tempat letak kereta sesuai dengan budaya tempatan;
- vii. Bangunan perdagangan berbentuk teres tidak semestinya menghadap jalan utama sehingga menimbulkan satu keadaan berderet. Tiap-tiap deretan 15 unit perlulah menyediakan 'break' samada dalam bentuk kemudahan rekreasi, jalan atau penampan hijau (green buffer); dan
- viii. Perancangan kawasan perdagangan perlu mengambilkira topografi asal tapak dan disesuaikan dengan elemen-elemen buatan supaya dapat mewujudkan pandangan menarik, mercutanda dan 'skyline' yang harmoni dan seimbang;

6.2 Jalan

- i. Kawasan perniagaan perlu dilengkapi dengan sistem dan hierarki jalan serta laluan fizikal yang berterusan, berteduh, mesra kanak-kanak (child-friendly), orang-orang tua dan golongan kurang upaya;
- ii. Pusat aktiviti perdagangan perlu dilengkapi dengan laluan (access) dan siarkaki yang berterusan; dan
- iii. Kategori jalan hendaklah mematuhi "Guidelines and Geometric Standards On Road Network System" dan Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

6.3 Kemudahan Tempat Letak Kenderaan

- i. Perlu menyediakan kemudahan tempat letak kenderaan di kawasan perdagangan yang meliputi perkara-perkara berikut:

- a. Tempat letak kereta 'off street parking';
- b. Tempat letak kereta "on street parking" disediakan kecuali di kawasan berikut:
 - Di tempat laluan keluar masuk ke bangunan, kawasan memunggah barang dan kawasan laluan perkhidmatan seliaan;
 - Tidak menghalang penglihatan dipersimpangan jalan, laluan lintasan pejalan kaki, perhentian bas dan perhentian teksi; dan
 - Dibenarkan hanya pada sebelah tepian jalan sahaja.
- c. Tempat letak kereta perlu diberi keutamaan kepada kenderaan perkhidmatan dan lain-lain kenderaan seliaan;
- ii. Tempat letak kenderaan direkabentuk dan mengambilkira faktor keselamatan;
- iii. Tempat letak kenderaan perlu menempatkan ruang-ruang menunggu dan disediakan kemudahan awam yang sesuai dan mudah diselenggara;
- iv. Memperuntukkan 15 peratus kawasan meletak kenderaan untuk penanaman pokok. Boleh mengadakan kotak tanaman atau pergola sebagai ganti jika kawasan adalah terhad;
- v. Menyediakan ruang minimum 2 meter pembahagi lot kereta untuk penanaman pokok dan juga ruang penanaman rumput atau 'grasscrete';
- vi. Menanam satu pokok utama bagi setiap tiga petak letak kereta iaitu pokok yang rendah, tidak mempunyai akar merebak, tidak berbuah, dahan tidak rapuh, tidak mempunyai daun yang kerap gugur dan mudah diselenggara;
- vii. Menanam pokok renek dan penutup bumi di kawasan jalan masuk utama, dipembahagi dan pinggiran tempat letak kereta.
- viii. Merekabentuk elemen-elemen landskap kejur seperti lampu dan permukaan batu-batan sesuai dengan landskap lembut; dan

- ix. Menyediakan ruang penanaman 1.5 meter x 2.5 meter setiap 3 lot kereta bagi tempat letak kereta dibahagian depan kedai;

6.4 Rekabentuk

- i. Rekabentuk bangunan yang harmoni, unik dan menarik hendaklah diwujudkan dengan mengambilkira ciri-ciri senibina yang melambangkan sosio-budaya tempatan;
- ii. Ciri-ciri rekabentuk dan jenis bangunan perdagangan hendaklah anjal kepada keperluan pelbagai aktivitinya tetapi mencerminkan konsep pembangunan kawasan bandar yang efisien dan berfungsi, berwarna-warni dan menarik;
- iii. Rekabentuk bangunan hendaklah mengambilkira keadaan topografi semulajadi kawasan dan diadunkan dengan elemen-elemen buatan tanpa menjejaskan kestabilan, kesinambungan, keharmonian dan keunikan alam semulajadi;
- iv. Rekabentuk kawasan perdagangan hendaklah mempunyai jaringan lorong mengikut tujuan dan fungsi;
- v. Pembangunan bangunan perdagangan hendaklah seimbang dan ketinggian yang berpatutan tanpa menjejaskan keselesaan serta keselamatan pengguna;
- vi. Mewujudkan aktiviti perdagangan berasaskan konsep 'market-place' untuk pelancong-pelancong;
- vii. Kawasan perdagangan perlu di rekabentuk supaya mempunyai identiti sesuai dengan aset dan imej yang perlu di persembahkan supaya mempunyai 'sense of belonging'
- viii. Perancangan kawasan perdagangan hendaklah mengambilkira bangunan-bangunan bersejarah yang boleh dikekalkan serta meningkatkan imej dan 'sense of place' dan mewujudkan bangunan utama, jalan sebagai 'landmark' dan pandu arah;
- ix. Kawasan perniagaan dirancang untuk pelbagai kemudahan perdagangan yang sesuai, lengkap, penyayang dan selamat untuk penduduk setempat;

- x. Mewujudkan konsep 'street shopping' dengan kemudahan pejalan kaki yang luas berkonsepkan 'pedestrian mall';
- xi. Perniagaan seperti pasar, kedai dan gedung membeli-belah lebih sesuai diletakkan disepanjang jalan utama dan jalan-jalan yang menghubungkan sesuatu kawasan perniagaan dengan pusat perniagaan yang lain. Ia bertujuan untuk mengukuhkan fungsi kawasan perniagaan sebagai fokus atau tumpuan aktiviti perdagangan. Aktiviti di kawasan ini perlulah beroperasi siang dan malam agar ianya kelihatan 'lively' sepanjang masa;
- xii. Tempat berniaga 'informal' secara bersepadu (simbiotik) sebagai salah satu pusat tumpuan ramai disediakan di lokasi yang strategik, mudahsampai, selamat, bersih, indah dan cukup dengan kemudahan-kemudahan awam; dan
- xiii. Perancangan antara bangunan-bangunan perniagaan perlu mengambilkira penyediaan 'pedestrian mall', 'courtyards' dan lain-lain bentuk ruang lapang berlandskap bagi mewujudkan persekitaran yang mesra dan ceria, sihat, subur, indah dan berinteraksi.

6.5 Kemudahan Pengangkutan, Lalulintas, Utiliti Dan Kemudahan Sokongan

- i. Pusat pengangkutan awam yang sesuai dan mudahsampai perlu diwujudkan;
- ii. Kemudahan laluan pejalan kaki yang bersistematik, selesa dan selamat yang menghubungkan tempat-tempat tumpuan awam hendaklah disediakan;
- iii. Menggalakkan penyediaan laman dalam (courtyard) sebagai satu kemudahan dan pengaliran udara yang lebih baik;
- iv. Menyediakan sistem perparitan yang berkeupayaan menerima 'storm water' yang maksimum;
- v. Menyediakan sistem pelupusan sampah perdagangan yang sesuai dengan cara hidup pelanggan-pelanggan bandar;

- vi. Kemudahan perkhidmatan dan sosial merupakan komponen yang perlu diselaraskan dalam kawasan perdagangan seperti menyediakan ruang untuk surau dan kawasan rekreasi untuk kanak-kanak;
- vii. Mewujudkan elemen rekabentuk kemudahan sokongan seperti 'boulevard', mercutanda, 'vista', 'pedestrian mall' dan 'street scape';
- viii. Mengambil kira keperluan semua golongan masyarakat termasuk golongan kurang upaya dan istimewa; dan
- ix. Menyediakan laluan kemudahan utiliti dengan menggunakan konsep bistari (common trenching) melalui rangkaian dan Jaluran bawah tanah.

6.6 Perancangan Tanah Lapang Awam Dan Landskap

- i. Memperuntukan 10 peratus daripada kawasan pembangunan untuk tanah lapang awam;
- ii. Aktiviti perdagangan hendaklah dilengkapi dengan berbagai kemudahan tanah lapang untuk interaksi sosial seperti;
 - a) Dataran (square)
 - b) 'Plaza'
 - c) 'Courtyards' dan sebagainya.
- iii. Rangkaian badan air, taman, tanah lapang, dataran laluan pejalan kaki dan basikal, hendaklah dijadikan konsep perancangan kawasan perdagangan untuk mewujudkan persekitaran yang berbudaya dan berimej; dan
- iv. Menggalakan teduhan matahari dengan mewujudkan persekitaran yang hijau disekeliling bangunan dengan memperkenalkan landskap, di dalam dan di luar bangunan seperti taman atas bumbung, 'courtyard' dan sebagainya.

6.7 Ketinggian Bangunan

- i. Ketinggian bangunan perdagangan ditentukan oleh faktor-faktor berikut:
 - a. Had yang dianggap menghormati kesendirian (privacy) bangunan jiran;

- b. Hak jiran kepada udara, cahaya suria, sudut dan lorong pandangan;
 - c. Jenis aktiviti perdagangan dan perletakannya; dan
 - d. Nisbah plot dan kawasan liputan tapak yang dibenarkan.
- ii. Ketinggian bangunan pencakar langit hendaklah melambangkan keindahan kesenian dan kedaulatan bangsa;
- iii. Senibina dan rekabentuk kawasan perdagangan yang kaya dengan elemen senibina seperti tembok, arked, ruang legar dan 'arches' dengan pertalian dan pengertian yang jelas adalah digalakkan untuk mewujudkan 'sense of belonging' dan 'sense of identity':
 - a. Ketinggian bangunan-bangunan baru hendaklah di kawal bagi menjamin kesinambungan rekabentuk dan keseragaman ketinggian latar langit (skyline) yang seimbang dan menarik;
 - b. Pembangunan secara 'infill' di kawasan perdagangan sedia ada hendaklah mengambilkira ketinggian bangunan bersebelahan kawasan persekitaran, nisbah plot dan bonus yang ditetapkan; dan
 - c. Ketinggian bangunan-bangunan perdagangan baru hendaklah dikawal supaya tidak menjejaskan pandangan bangunan-bangunan mercutanda iaitu lebih tinggi dari minaret masjid atau bangunan bernilai sejarah serta tidak menjejaskan prestasi lalulintas di kawasan bersebelahan.
- iv. Papan Tanda Iklan Perniagaan
 - a. Perletakan papan iklan mesti mengikut satu susunan yang seragam sama ada melintang atau menegak pada blok deretan rumah kedai;
 - b. Saiz papan iklan mestilah seragam dan mengikut ukuran yang dibenarkan;
 - c. Setiap papan iklan mesti menggunakan Bahasa Malaysia; dan
 - d. Papan iklan dapat berfungsi pada waktu malam dan siang serta tidak menjejaskan prestasi lalulintas di kawasan bersebelahan.

- b. Hak jiran kepada udara, cahaya suria, sudut dan lorong pandangan;
 - c. Jenis aktiviti perdagangan dan perletakannya; dan
 - d. Nisbah plot dan kawasan liputan tapak yang dibenarkan.
- ii. Ketinggian bangunan pencakar langit hendaklah melambangkan keindahan kesenian dan kedaulatan bangsa;
- iii. Senibina dan rekabentuk kawasan perdagangan yang kaya dengan elemen senibina seperti tembok, arked, ruang legar dan 'arches' dengan pertalian dan pengertian yang jelas adalah digalakkan untuk mewujudkan 'sense of belonging' dan 'sense of identity':
 - a. Ketinggian bangunan-bangunan baru hendaklah di kawal bagi menjamin kesinambungan rekabentuk dan keseragaman ketinggian latar langit (skyline) yang seimbang dan menarik;
 - b. Pembangunan secara 'infill' di kawasan perdagangan sedia ada hendaklah mengambilkira ketinggian bangunan bersebelahan kawasan persekitaran, nisbah plot dan bonus yang ditetapkan; dan
 - c. Ketinggian bangunan-bangunan perdagangan baru hendaklah dikawal supaya tidak menjejaskan pandangan bangunan-bangunan mercutanda iaitu lebih tinggi dari minaret masjid atau bangunan bernilai sejarah serta tidak menjejaskan prestasi lalulintas di kawasan bersebelahan.
- iv. Papan Tanda Iklan Perniagaan
 - a. Perletakan papan iklan mesti mengikut satu susunan yang seragam sama ada melintang atau menegak pada blok deretan rumah kedai;
 - b. Saiz papan iklan mestilah seragam dan mengikut ukuran yang dibenarkan;
 - c. Setiap papan iklan mesti menggunakan Bahasa Malaysia; dan
 - d. Papan iklan dapat berfungsi pada waktu malam dan siang serta tidak menjejaskan prestasi lalulintas di kawasan bersebelahan.

6.8 Zon Penampan

- i. Zon penampan hijau (green buffer) adalah khusus untuk mengawal pencemaran udara, melindungi pemandangan dan memperindahkan kawasan serasi dengan kawasan sekitarnya.

7.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

7.1 Pasaraya

- i. Perletakkan Pasaraya perlu diintegrasikan dengan hierarki jalan kedua atau ketiga iaitu Pengagihan Daerah (District Distributor) atau Pengagihan Tempatan (Local Distributor) dan lebar jalan tidak kurang daripada 40 meter (132 kaki) dan jalan masuk 30 meter (100 kaki);
- ii. Keluasan minimum hendaklah cukup bagi menampung 100 kenderaan, plinth dan peredaran jalan susur dalaman tidak kurang dari 12 meter (40 kaki) lebar;
- iii. Minimum kawasan plinth tidak lebih daripada 60 peratus daripada kawasan tepubina berasaskan 'green space dominant' dan kawasan selebihnya untuk tempat letak kereta, bas, teksi, 'layby' dan taman permainan kanak-kanak;
- iv. Ketinggian bangunan tidak melebihi 2 tingkat;
- v. Anjakan bahagian depan adalah tidak kurang daripada 2 kali ganda lebar jalan masuk;
- vi. Anjakan belakang memberi ruang untuk ruang panggah-memunggah dan jalan susur sirkulasi dalam kawasan selebar 20 meter (66 kaki) dan kawasan penampan (buffer) selebar 10 meter (33 kaki);
- vii. Anjakan tepi bangunan berhampiran tidak kurang daripada 30 meter (100 kaki) dan diintegrasikan dengan jalan susur selebar 20 meter (66 kaki) sebagai penampan dan pejalan kaki selebar 10 meter (33 kaki);
- viii. Bangunan diintegrasikan dengan tempat letak kereta bertingkat;
- ix. Tempat letak kereta berpusat hendaklah di landskap untuk keselamatan, direkabentuk sebagai tempat teduhan, boleh menahan air hujan,

- sirkulasi pejalan kaki yang mesra kanak-kanak dan orang-orang tua;
- x. Ruang memunggah tidak boleh diletakkan ditepi jalan susur atau jalanraya sebelah bangunan .
 - xi. Luas minimum ruang memunggah untuk treller dan lori kecil cukup untuk 'monoeuvre';
 - xii. Kawasan pasaraya perlu menyediakan gudang dan stor serta ruang tempat lori memunggah; dan
 - xiii. Disediakan jalan susur yang berterusan dan mempunyai akses lebih daripada dua (2) yang mengikut 'Geometric Design Standard' yang di sediakan oleh Jabatan Kerja Raya dan tidak mengganggu laluan dijalan utama.

7.2 Hypermarket

- i. Perletakkan hypermarket perlu diintegrasikan dengan hierarki jalan pengagihan utama dan lebar minimum 60 meter (200 kaki) untuk menampung lalulintas yang tinggi dan kenderaan yang berbagai;
- ii. Kawasan tepubina meliputi kawasan plinth 60 peratus, bertingkat rendah dan tidak melebihi 4 tingkat termasuk ruang untuk tempat letak kereta bertingkat;
- iii. Minimum kawasan bagi sesuatu pembangunan 'hypermarket' adalah tidak kurang daripada 2 hektar (5 ekar) dan berkonsep mendatar (park setting horizontal based development);
- iv. Menjana aktiviti yang mempunyai nilai tambah (value-added) yang tinggi;
- v. Susunatur kawasan perlu menyediakan tempat untuk gudang dan stor, tempat buangan sampah dan aktiviti sokongan seperti 'drive-in restaurant' atau pawagam, auditorium dan pejabat;
- vi. Disediakan depot dan tempat letak kereta untuk lori treller serta lori kecil dengan keluasan minima 10 peratus daripada kawasan pembangunan dan 30 peratus untuk kawasan lapang bagi tujuan pengindahan, tapak taman permainan kanak-kanak dan tempat letak kereta;

- vii. Perletakan depot adalah berdekatan dengan jalan utama untuk aksesibiliti yang singkat dan selamat kepada pengguna-pengguna lain;
- viii. Kawasan tapak disediakan dengan jalan masuk dan jalan susur dalaman untuk aksesibiliti kereta keluar masuk dengan mudah dan selesa. Menyediakan sekurang-kurangnya satu jalan masuk dan perlu mengikut 'Geometric Design Standard' yang disediakan oleh Jabatan Kerja Raya.
- ix. Padang letak kereta hendaklah dilandskap untuk keselamatan, direkabentuk sebagai tempat teduhan dan mampu menahan air hujan serta diintegrasikan elemen pejalan kaki yang mesra kanak-kanak dan orang kurang upaya;
- x. Tapak pelupusan sampah untuk 'hypermarket' disediakan dalam kawasannya dan diletak dibahagian yang sesuai dan mudah sampai dengan jalan utama; dan
- xi. Zon penampan (buffer) selebar minimum 20m (66 kaki) untuk mengindah dan melindungi pandangan sekeliling tapak. Boleh diintegrasikan dengan ruang pejalan kaki, penanaman pokok serta tempat menunggu dan rehat.

7.3 Rumah Kedai

- i. Bangunan perdagangan berbentuk teres tidak semestinya menghadap jalan utama sehingga membentuk satu keadaan berderet. Tiap-tiap deretan 15 unit perlulah disediakan 'break' samada dalam bentuk tanah lapang dan landskap, 'court yard', jalan atau penampan hijau;
- ii. Ketinggian bangunan rumah kedai tidak melebihi 4 tingkat bagi kawasan pusat bandar manakala 2 tingkat bagi kawasan di luar pusat bandar dengan nisbah plot 1:1; dan
- iii. Ukuran minimum lot rumah kedai biasa adalah 6 meter x 20 meter (20 kaki x 65 kaki).

7.4 Rumah Kedai Kos Rendah

- i. Setiap perancangan kawasan perdagangan perlu menyediakan 10% Rumah Kedai kos rendah.

- ii. Rumah Kedai kos rendah hendaklah diletakkan di kawasan utama yang strategik supaya aktiviti perdagangan ini dapat bersaing dengan aktiviti-aktiviti yang lain.
- iii. Kemudahan awam dan utiliti yang secukupnya hendaklah disediakan.
- iv. Saiz lot berukuran 6m x 20m (20 kaki x 65 kaki) dengan ketinggian 1-1½ tingkat.

7.5 Kompleks Perniagaan, Pejabat, Hotel, Dengan Bangunan Tersendiri (Free Standing Building)

- i. Kompleks perniagaan ini merupakan satu pusat pembangunan perniagaan secara komprehensif di mana ianya merangkumi jenis-jenis perniagaan seperti emporium, pusat membeli-belah, butik, arked, bazaar, studio fesyen, restoren, pejabat, hotel dan sebagainya;
- ii. Reka bentuk 'facade' yang pelbagai adalah di galakkan. Walau bagaimanapun rupabentuk bangunan hendaklah mengambilkira ciri-ciri senireka yang melambangkan sosio budaya tempatan dan bersesuaian dengan bangunan bersebelahan;
- iii. Menggalakkan teduhan matahari dengan mewujudkan persekitaran hijau seperti taman atas bumbung, 'courtyard' dan sebagainya;
- iv. Memperuntukkan 10 peratus daripada kawasan pembangunan untuk tanah lapang dan hendaklah di lengkapi dengan kemudahan untuk berekreasi sosial seperti dataran, 'plaza', 'court yard' dan sebagainya;
- v. Ketinggian bangunan hendaklah bersesuaian dengan persekitaran dengan nisbah plot dan kawasan liputan tapak yang dibenarkan, serta tidak bercanggah dengan rancangan struktur dan rancangan tempatan;
- vi. Ruang minimum untuk memunggah perlu disediakan cukup bagi treller dan lori untuk 'monoeuvre';
- vii. Ruang untuk kemudahan beribadat hendaklah disediakan di dalam bangunan untuk keperluan orang ramai;
- viii. Tapak pelupusan sampah sementara hendaklah di sediakan dalam kawasannya dan perletakannya perlulah sesuai dan mudah sampai ke jalan utama;

- ix. Menyediakan sekurang-kurangnya satu jalan masuk mengikut kehendak-kehendak 'Geometric Design Standard' oleh Jabatan Kerja Raya;
- x. Tempat letak kereta terbuka yang secukupnya hendaklah disediakan mengikut Manual Piawaian Perancangan. Tempat ini hendaklah di landskap untuk keselamatan, rekabentuk sebagai tempat teduhan dan di integrasikan dengan pejalan kaki. Tempat letak kereta bertingkat juga disediakan di dalam bangunan sebagai sebahagian dari nisbah plot (built up area) untuk menampung kekurangan ruang tempat letak kereta terbuka;
- xi. Anjakan tepi bangunan berhampiran tidak kurang dari 20 meter dan di intergrasikan dengan jalan selebar 20 meter serta penampakan (landskap) dan pejalan kaki 6 meter;
- xii. Anjakan belakang memenuhi ruang untuk punggung-memunggah jalan susur dan siarkaki dalam kawasan selebar 20 meter; dan
- xiii. Anjakan bahagian depan adalah tidak kurang 20 meter.

7.6 Pusat Penjaja/Kompleks Penjajaan

- i. Perancangan tapak pusat penjaja/kompleks penjajaan hendaklah diletakkan di tempat yang strategik, mudah sampai, selamat, teratur, indah dan di lengkapi dengan kemudahan asas seperti pondok telefon awam, tandas awam, tempat letak kereta, tempat buangan sampah serta ruang memunggah dan kemudahan utiliti yang mencukupi;
- ii. Kemudahan laluan pejalan kaki bersistematik, selesa dan selamat yang menghubungkan tempat-tempat tumpuan awam yang lain hendaklah di sediakan;
- iii. Menyediakan kawasan tanah lapang serta 'court yard' sebagai kawasan berinteraksi dan rekreasi; dan
- iv. Saiz ruang lantai gerai adalah berbeza mengikut rekabentuk, aktiviti dan jenis barangan yang dijual. Saiz ruang lantai yang telah ditetapkan ialah:
 - Saiz ruang lantai bagi 1 unit terbuka (open stall) 9.5 meter persegi hingga 12.6 meter persegi; dan

- Saiz ruang lantai minimum bagi 1 unit tertutup (enclosed stall) iaitu 12.6m. persegi.

7.7 Pasar (Pasar Basah dan Pasar Kering)

- Lokasi pasar lebih sesuai diletakkan di jalan utama dan jalan-jalan yang menghubungkan sesuatu kawasan perniagaan dengan pusat perniagaan yang baru bagi mengukuhkan fungsi kawasan perdagangan sebagai fokus segala aktiviti perdagangan;
- Menyediakan kemudahan asas yang secukupnya seperti surau, pondok telefon awam, tempat buangan sampah sementara, ruang memunggah dan tempat meletak kereta;
- Kemudahan utiliti hendaklah disediakan dengan secukupnya dan boleh menampung keperluan semasa dan akan datang;
- Kawasan pasar hendaklah di landskap supaya ianya kelihatan menarik, indah, selesa dan selamat untuk di kunjungi. Kawasan tanah lapang hendaklah di sediakan sekurang-nya 10% dari keluasan; dan
- Keluasan minimum tapak pasar adalah 0.5 hektar (1.2 ekar) termasuk keperluan-keperluan seperti berikut:–
 - Peruntukan kawasan pusat penjaja.
 - Ruang sirkulasi (30 peratus dari jumlah kawasan); dan
 - Tempat letak kenderaan, ruang punggah-memunggah. (Rujuk tempat letak kenderaan).

7.8 Pasar Malam dan Pasar Tani

- Aktiviti Pasar Malam dan Pasar Tani hendaklah ditempatkan di kawasan yang strategik, mudahsampai, teratur, indah dan dilengkapi dengan kemudahan awam yang secukupnya;
- Tapak khas hendaklah disediakan dan di selenggarakan oleh Pihak berkuasa Tempatan; dan
- Perletakan tapak ini mestilah tidak mengganggu ketenteraman penduduk setempat dan lalulintas.

7.9 Pembangunan Bersepadu

Piawaian perancangan kawasan perdagangan meliputi penggunaan ruang perniagaan di bawah bangunan kediaman (kondominium dan lain-lain), ruang perniagaan di bawah tanah, ruang perniagaan 'terapung', ruang perniagaan untuk pembangunan bersepadu (integrated development) dan pembangunan gudang-gudang perniagaan (wholesale). Setiap pembangunan bersepadu hendaklah mengikut keperluan-keperluan kriteria perancangan kawasan perdagangan yang diintegrasikan serta mengikut pengezonan rancangan tempatan dan rancangan struktur.

8.0 PIAWAIAN PERANCANGAN KAWASAN PERDAGANGAN

8.1 Kawalan Ketinggian Bangunan

Mengawal ketinggian bangunan perdagangan seperti berikut:

- i. Membentuk latar langit (skyline) yang seragam (uniform/regular) dengan persekitaran bandar;
- ii. Mengurangkan kesan bayang dan cahaya semulajadi (natural lighting) ke atas bangunan-bangunan berdekatan serta memastikan peredaran semulajadi yang baik dan 'privacy' yang mencukupi; dan
- iii. Mempastikan ketinggian satu-satu bangunan itu selaras dengan kemudahan-kemudahan mencegah kebakaran dan lain-lain keperluan 'functional' atau khusus.

Bagi menentukan kawalan ketinggian beberapa faktor perlu diambilkira:

- i. Pertimbangan Pengekalan Mercutanda dan Taman Bandar (townscape).

Ketinggian bangunan perlu dikawal bagi mengekalkan serta menyesuaikan dengan pemandangan dan ciri-ciri mercutanda yang 'prestigious' atau zon-zon pengekalan.

- ii. Keperluan 'Functional' aktiviti Perdagangan.

Ini bertujuan untuk memenuhi keperluan-keperluan pengudaraan dan cahaya siang hari (day lighting), pemungkah-pemungkah yang selesa, keselamatan persekitaran dan lain-lain.

iii. Kapasiti Kemudahan-Kemudahan Infrastruktur.

Pertambahan ketinggian bangunan perlulah selaras dengan kapasiti kemudahan-kemudahan infrastruktur, disamping kemudahan mencegah kebakaran dan kekuatan asas (foundation).

iv. Keperluan-Keperluan Kawasan Terkhusus.

Bangunan-bangunan yang akan dibangunkan disekitar dan dalam kawasan yang dikhaskan untuk laluan penerbangan dan komunikasi gelombang mikro harus mempunyai had ketinggian. Ini dapat dirujuk dengan Jabatan Penerbangan Awam.

8.2 Anjakan Dan Jarak Antara Bangunan

Anjakan bangunan-bangunan perlu disediakan bagi pembangunan - pembangunan berikut:-

- i. Pembangunan “infill” rumah kedai;
- ii. Pembangunan komprehensif rumah kedai; dan
- iii. Pembangunan “free standing”

Penentuan jarak minimum anjak undur bangunan adalah seperti berikut :

- i. Anjak undur hadapan dan sisi - jarak antara dinding hadapan dan sisi bangunan dengan sempadan jalan atau sempadan rizab jalan;
- ii. Anjak undur belakang - jarak antara hujung bahagian belakang bangunan dengan lorong belakang atau rizab lorong yang tidak bersempadankan jalan atau rizab jalan.

Walau bagaimanapun jarak anjakan bangunan “free standing” bergantung kepada kesesuaian rekabentuk bangunan, ketinggian dan susunatur serta kelebaran jalan sedia ada di kawasan pembangunan.

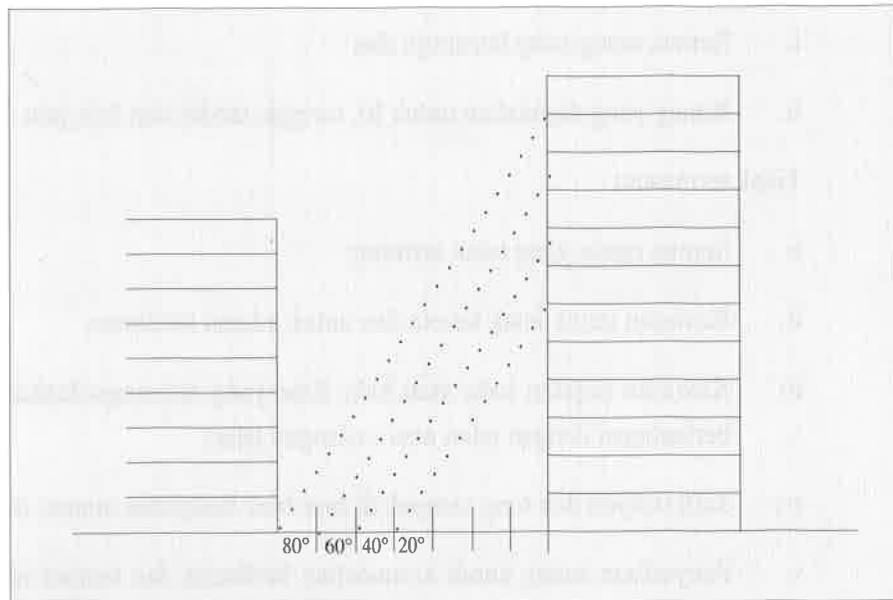
Bagi bangunan 5 tingkat dan lebih jarak antara bangunan ditentukan melalui pembangunan tengen 30° iaitu (lihat rajah 1):

- i. Bagi bangunan dalam lot yang sama tengen 30° dikira dari dinding ke dinding bangunan bersebelahan; dan

- ii. Bagi bangunan dalam lot yang berlainan, tengen 30° dikira dari dinding ke garis sempadan tapak.

Blok bangunan tertinggi hendaklah diletakkan ditengah-tengah tapak atau berjauhan dengan pembangunan sekitar yang rendah seperti rumah dan rumah kedai untuk mewujudkan latar langit dan kepadatan pembangunan yang seimbang dan harmoni.

Rajah 1: Anjakan dan Jarak Antara Bangunan



8.3 Nisbah Plot (Plot Ratio)

Penentuan nisbah plot hendaklah berdasarkan kepada hierarki kawasan perniagaan.

Mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Definisi Nisbah Plot ialah:

Nisbah antara jumlah luas lantai sesuatu bangunan dengan luas plot bangunan sebagaimana diukur antara garisan-garisan sempadan atau, jika tidak ada garisan-garisan sempadan, antara garisan-garisan sempadan sementara.

Formula yang sering digunakan di dalam pengiraan nisbah plot adalah :-

$$\text{Nisbah Plot} = \frac{\text{Jumlah Luas Lantai}}{1.3 \times \text{Jumlah Luas Tapak}}$$

Luas lantai bermaksud jumlah ruang lantai dalam sesuatu bangunan yang diukur dari sebelah luar dinding atau dari tengah-tengah dinding (untuk dinding kongsi).

Kaedah perkiraan 30 peratus untuk kawasan terkecuali (neutral areas) dan ruang kosong adalah untuk mengelak dari ketidakpastian dan manipulasi ke atas apa yang membentuk kawasan terkecuali dan ruang kosong.

Ini termasuk:

- i. Semua ruang yang bertutup; dan
- ii. Ruang yang digunakan untuk lif, tangga, tandas dan lain-lain.

Tidak termasuk:

- i. Semua ruang yang tidak tertutup;
- ii. Kawasan untuk letak kereta dan untuk edaran lalulintas;
- iii. Kawasan pejalan kaki atau kaki lima yang bersempadankan atau berhadapan dengan jalan atau cadangan jalan;
- iv. Satu stesyen dan tong sampah di luar blok bangunan utama; dan
- v. Penyediaan ruang untuk kemudahan beribadat dan tempat rekreasi di dalam bangunan untuk orang ramai.

8.3.1 Penentuan Nisbah Plot

Perkara-perkara yang perlu dipertimbangkan bagi menentukan nisbah plot (plot ratio) bangunan perniagaan adalah:

- i. Pengangkutan
Kapasiti pengangkutan dan lain-lain kemudahan infrastruktur untuk memastikan penggunaan tanah yang berkesan, bebas dari kesesakan, keadaan membahayakan serta ketidakselesaian.
- ii. Kawasan Pengèkalan dan Pemeliharaan (conservation and preservation precincts)

Bagi mencapai kesesuaian pada kawasan persekitaran, pembangunan disekitar kawasan ini perlulah dari jenis yang rendah intensiti dan nisbah plotnya (Plot ratio).

iii. Ciri-ciri 'Functional' Aktiviti Perniagaan

Nisbah plot (Plot ratio) berbeza mengikut keperluan 'functional' sesuatu aktiviti perniagaan samada memerlukan kawasan plot ratio atau 'self regulating'.

Nisbah plot bagi Pejabat Perdagangan perlu mempertimbangkan lalulintas, jarak dan kapasiti kemudahan pengangkutan dan faktor edaran udara dan cahaya.

- a. Hotel dan Motel - 'Plot ratio' yang tinggi adalah lebih sesuai di mana faktor-faktor seperti kesendirian tidak begitu penting dibandingkan dengan kawasan yang hampir kepada pusat-pusat aktiviti perniagaan.
- b. Perdagangan Bercampur - Nisbah Plot (Plot ratio) perlu berdasarkan faktor-faktor seperti ciri-ciri kegunaan individu bercampur (combined individuals characteristics) ataupun keperluan-keperluan 'functional' untuk kemudahan pelbagai guna serta kesesuaian terhadap intensiti pembangunan kawasan-kawasan berhampiran dan bersebelahan.
- c. 'Self-Regulation Commercial Function' - runcit (retail) - Perlu kawasan nisbah plot yang rendah yang berkait dengan lalulintas dan memberi implikasi ke atas kemudahan pengangkutan.
- d. Lain-lain (restoran 'drive-in' pam minyak dan aktiviti hiburan) - Aktiviti begini memerlukan tempat letak kereta, 'access point' atau kualiti landskap yang tinggi serta nisbah plot yang rendah.

iv. Dasar Pembangunan

Nisbah plot (Plot ratio) yang tinggi diperlukan bagi tujuan memenuhi dasar-dasar pembangunan misalnya, dasar merangsangkan

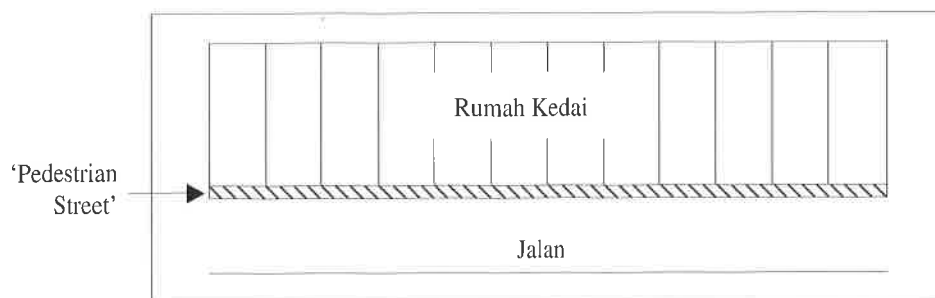
pertumbuhan sesuatu pusat ataupun dasar bagi menggalakkan penglibatan Bumiputera.

8.4 Kawasan Plinth/Bangunan

Kawasan 'Plinth' adalah bahagian kawasan dari sesuatu lot yang akan diliputi oleh bangunan.

i. Rumah Kedai

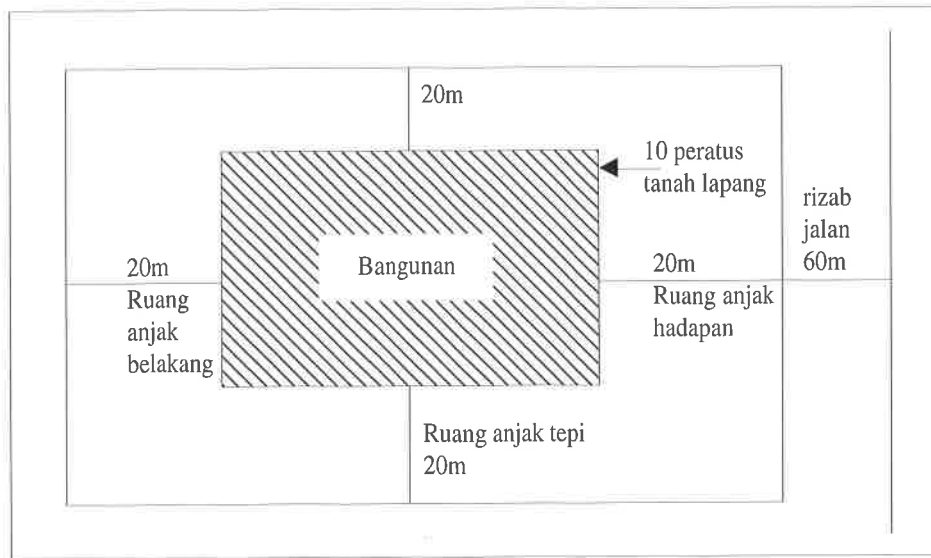
Bagi bangunan rumah kedai, bahagian yang diliputi oleh bangunan boleh mencapai 100 peratus. Walaubagaimanapun digalakkan penyediaan ruang landskap, 'setback' dan 'pedestrian street' selebar 3 meter.



ii. Kompleks Perniagaan, Pejabat, Hotel dengan Bangunan tersendiri (Free Standing Building).

a. Bagi bangunan seperti ini, kawasan lot yang diliputi oleh bangunan adalah 60 peratus. Keluasan lot ini mestilah mencukupi untuk memuatkan ruang tempat letak kereta terbuka, ruang siarkaki, 10 peratus tanah lapang (greenery/buffer) yang di intergrasikan dengan 'urban design' di hadapan bangunan. Ruang utiliti, memungkah serta ruang pembuangan sampah hendaklah di sediakan di bahagian belakang.

b. Bagi keperluan tempat letak kereta untuk kawasan bandar, ruang tempat letak kereta terbuka yang secukupnya hendaklah disediakan. Walau bagaimanapun sekiranya keperluan ruang tempat letak kereta terbuka tidak dapat disediakan secukupnya maka ruang tempat letak kereta selebihnya bolehlah di sediakan di dalam bangunan sebagai sebahagian daripada ruang yang diliputi oleh bangunan (built up area).



- c. Bagi kawasan luar bandar ruang tempat letak kereta terbuka sahaja yang secukupnya hendaklah di sediakan. Ruang anjak bangunan (set back) 20m hendaklah di sediakan di sekeliling bangunan sebagai ruang sirkulasi.

8.5 Jalan Dalam Kawasan Perdagangan

8.5.1 Kategori Jalan

Piawaian bagi kategori-kategori jalan di dalam kawasan perdagangan adalah seperti Jadual 1 dan Jadual 2 :

Jadual 1 : Kategori Jalan Dalam Kawasan Perdagangan

KATEGORI JALAN		PIAWAIAN JALAN
i.	Jalan Tempatan (Arterials)	40 - 50 meter - Jalan tempatan yang utama di kawasan-kawasan perniagaan.
ii.	'Collector Road'	30 - 40 meter - 'Collector road' memungut dan membawa trafik masuk dan keluar dari kawasan perniagaan.
iii.	Jalan Perkhidmatan (Service Road)	20 meter bagi jalan biasa dan 15 meter bagi jalan perkhidmatan yang kecil. Jalan perkhidmatan ini disediakan jika bangunan-bangunan menghadap jalan-jalan utama.
iv.	Jalan Belakang (Back Lanes)	a. Rumah kedai 1-3 tingkat memerlukan jalan belakang 6 meter (20 kaki) b. Rumah kedai lebih dari 4 tingkat memerlukan jalan belakang 12 meter (40 kaki)
v.	Jalan Tepi	c. Rumah kedai 1-3 tingkat memerlukan jalan tepi - 6 meter (20 kaki) d. Rumah kedai lebih dari 4 tingkat memerlukan jalan tepi 20 meter (66 kaki)
vi.	Jalan Buntu (Cul-De-Sac)	Jalan 'cul-de-sac' tidak dibenarkan dikawasan-kawasan perniagaan.
vii.	'Urban Path' dan Laluan Pejalan Kaki	Laluan pejalan kaki berbeza-beza mengikut jenis kawasan perniagaan. a. 3 meter (10 kaki) bagi kawasan pusat perniagaan dan pusat bandar. b. 2.5 meter (8 kaki) bagi kawasan perniagaan luar bandar dan pusat petempatan.

Jadual 2 : Keperluan Jalan Minimum Mengikut Jenis Perniagaan

Jenis Pembangunan	Lebar Jalan Dan Lorong (kaki)				Catatan
	Jalan	Jalan Susur	Lorong Belakang	Lorong Tepi	
1. Rumah Kedai	100'	50'	20'	20' - 40'	Lebar jalan akan ditentukan berdasarkan lokasi dan perancangan sesuatu kawasan mengikut hierarki yang sesuai.
2. Kompleks Perniagaan	100' 132'	50' 50'	40'	40'	

8.6 Tempat Meletak Kenderaan

Ruang letak kenderaan bagi pembangunan perniagaan ditentukan berdasarkan aktiviti perdagangan:

- i. Pejabat/hotel :
 - a. 1 petak kereta/47 meter persegi
(1 petak kereta/500 kaki persegi)
 - b. 1 petak motosikal/47 meter persegi (1 petak motosikal/500 kaki persegi)
 - c. Tambahan 10 peratus dari jumlah (a) dan (b) untuk pelawat.
 - d. tambahan 2 bay untuk bas pelancongan
- ii. Rumah Kedai (Maksimum) 2 tingkat :
 - a. 2 petak kereta/47 meter persegi
(1 petak kereta/500 kaki persegi)
- iii. Emporium, Arked, Pusat membeli-belah, Butik, Studio Fesyen Pusat, Pembangunan Pusat, Pembangunan Perniagaan Komprehensif, Kelab Malam dan Gelanggang Bowling :
 - a. 1 petak kereta/47 meter persegi
(1 petak kereta/500 kakipersegi)
 - b. 1 petak motosikal/47 meter persegi (1 petak motosikal/500 kaki persegi)
- iv. Pasar, Pasar Mini :
 - a. 1 petak kereta/24 meter persegi
(1 petak kereta /250 kaki persegi)
 - b. 1 petak motosikal/93 meter persegi
(1 petak motosikal/1000kaki persegi).
- v. Dewan Persidangan, Oditorium, Bilik Sumber, Dewan Serbaguna, Dewan Orang Ramai :
 - a. 1 petak kereta / 5 tempat duduk
(1 petak kereta /47 meter persegi)
 - b. 1 petak motosikal / 500 kaki persegi
 - c. 2 bay untuk bas

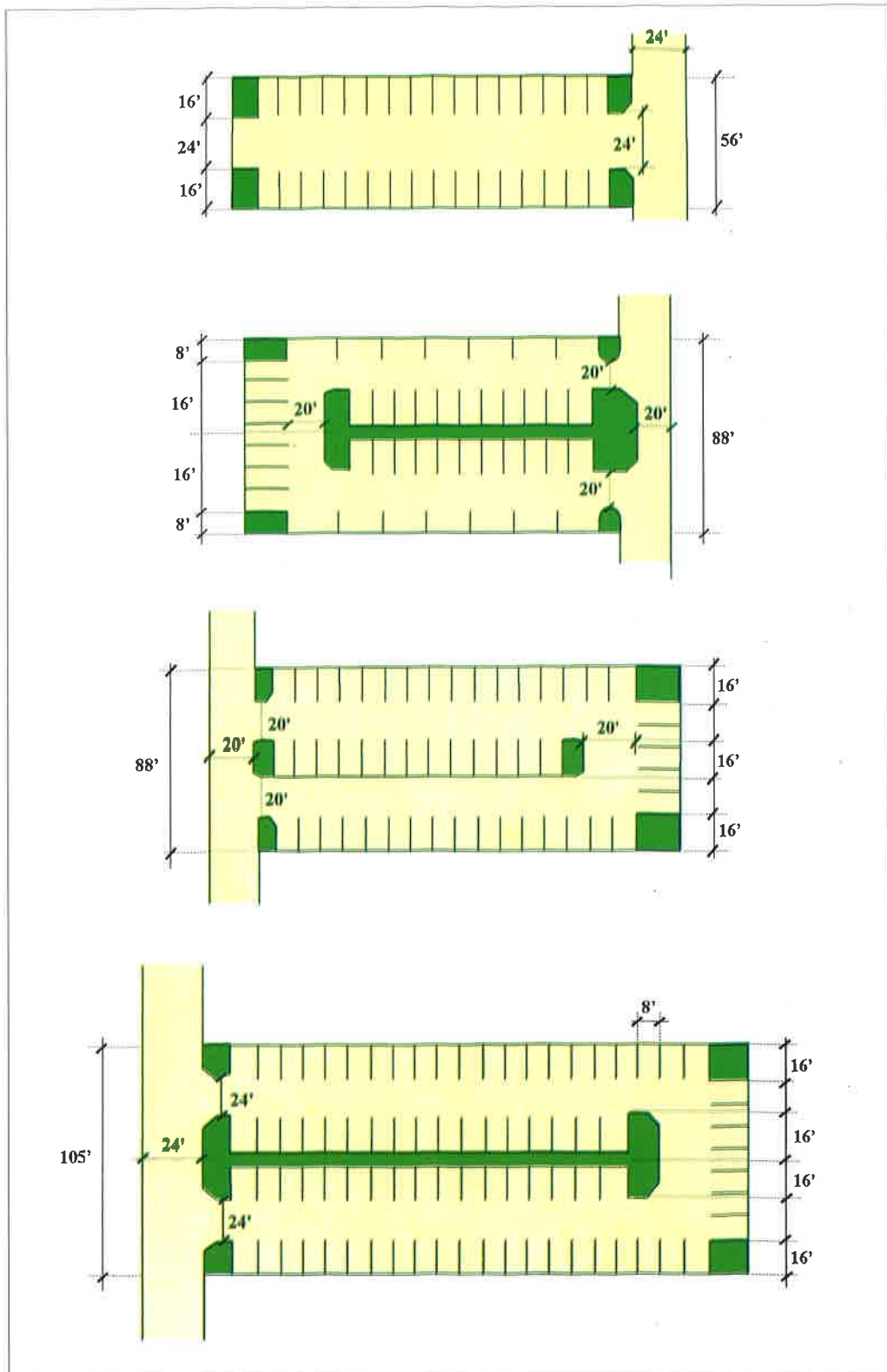
- vi. Restoran, Kedai Makan : a. 1 petak kereta / 24 meter persegi
Kelab Malam, Kafeteria, (1 petak kereta / 250 kaki persegi)
'Snack Bars', 'Grill Rooms' b. 1 petak motosikal / 24 meter
'Steak House', persegi (1 petak motosikal / 250
kaki persegi).
- vii. Ruang Untuk Pemungghahan
 - a. Minimum 9 meter x 8 meter (30 kaki x 26 kaki)
 - b. Luas petak untuk treler 14 kaki x 60 kaki
- viii. Ruang Untuk Gudang dan Stor
 - a. 1 petak kereta : 235 meter persegi yang pertama
(2500 kaki persegi)
 - b. 1 petak motosikal : 93 meter persegi (1000 kaki
persegi)
 - c. Tambahan 10 peratus jumlah keseluruhan petak kereta untuk
pelawat
 - d. 1 petak lori : 470 meter persegi (5000 kaki
persegi)
 - e. Tambahan 1 petak kereta : 100 meter persegi untuk ruang
lantai sehingga 200 meter persegi

Piawaian perancangan kawasan perdagangan secara terperinci bergantung kepada lokasi dan saiz tapak, fungsi bandar, dasar-dasar pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan.

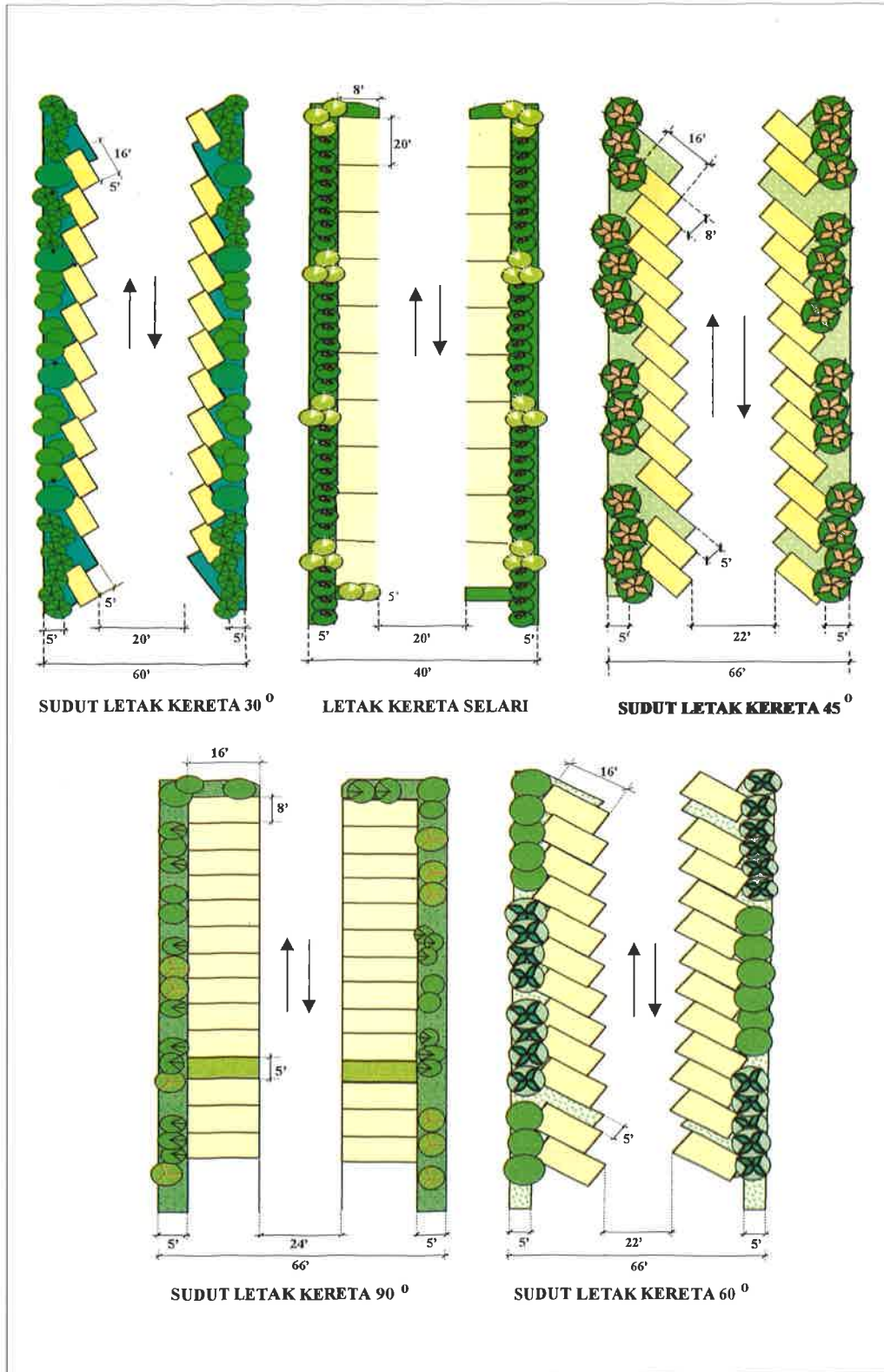
LAMPIRAN



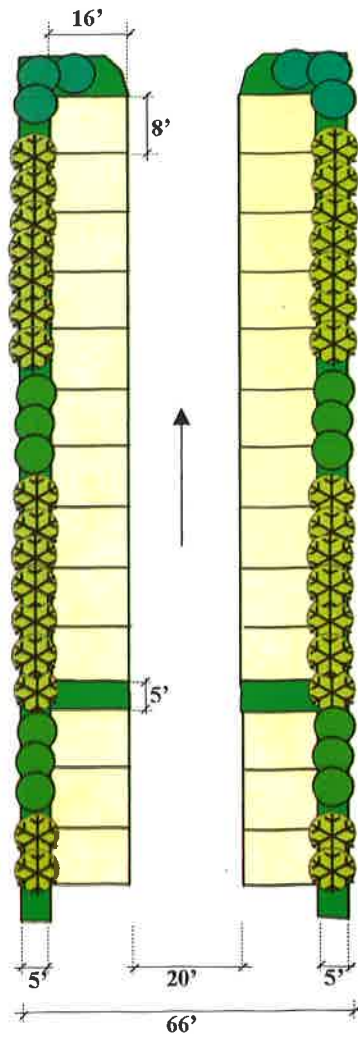
**SUSUNATUR TEMPAT LETAK KERETA
KAWASAN PERDAGANGAN**



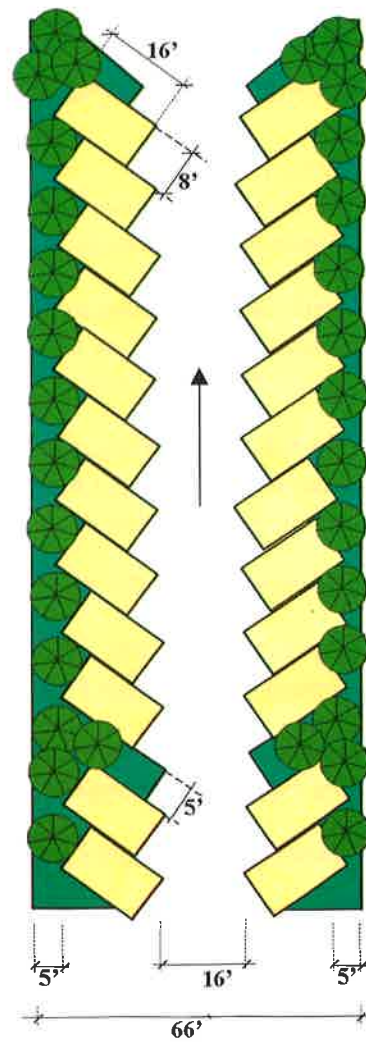
SUSUNATUR TEMPAT LETAK KERETA DENGAN LALUAN TRAFIK DUA HALA



SUSUNATUR TEMPAT LETAK KERETA DENGAN
LALUAN TRAFIK SEHALA



SUDUT LETAK KERETA 90°



SUDUT LETAK KERETA 60°

**PASUKAN KAJIAN PIAWAIAN
PERANCANGAN KAWASAN PERDAGANGAN.**

PENASIHAT

1. *Y. Bhg. Dato' Prof. Zainuddin bin Muhammad*
Ketua Pengarah,
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa,
Semenanjung Malaysia

JAWATANKUASA PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN

1. *Ketua Pengarah* — *Pengerusi*
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa,
Semenanjung Malaysia
2. *Timbalan Ketua pengarah (Pembangunan)*
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa,
Semenanjung Malaysia
3. *Timbalan Ketua Pengarah (Pengurusan)*
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa,
Semenanjung Malaysia
4. *Jabatan-Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri-Negeri*
5. *Pejabat Pengurusan,*
Bahagian Rancangan Pembangunan
6. *Unit-unit Jabatan Perancangan Bandar dan Desa*
Ibu Pejabat, Semenanjung Malaysia.
7. *Bahagian Rancangan Pembangunan, Perbadanan Putra Jaya*
8. *Bahagian Perancangan Jalan, Kementerian Kerja Raya*
9. *Lembaga Pembangunan Labuan*
10. *Lembaga Pembangunan Langkawi*
11. *Kuala Lumpur International Airport Berhad*
12. *Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang*
13. *Bahagian Kemajuan Wilayah Persekutuan dan Lembah Kelang,*
Jabatan Perdana Menteri.
14. *Unit Penyelidikan dan Pembangunan JPBD, Ibu Pejabat* — *Urusetia*

JAWATANKUASA PENYELARAS

1. *Timbalan Ketua Pengarah (Pengurusan)* — *Pengerusi*
2. *Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan Darul Khusus*
3. *Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor Darul Ehsan.*
4. *Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Perak Darul Redzuan.*
5. *Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor Darul Takzim*
6. *Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang*
7. *Pengarah Bahagian Rancangan Pembangunan*
8. *Ketua Unit Spatial*
9. *Pengurus Projek Pejabat Projek Melaka*
10. *Ketua Unit Penyelidikan dan Pembangunan* — *Urusetia*

PASUKAN KAJIAN

1. *Pn. Hajjah Norasiah binti Haji Yahya (Ketua Pasukan Kajian)*
2. *Pn. Zaleha binti Shaari*
3. *Pn. Jamariah binti Isam*
4. *Pn. Kalsom binti Yop Mohd Kasim*
5. *En. Mohd Nasir bin Kamin*
6. *Pn. Salmiah binti Hashim*
7. *Pn. Daing Masitah binti Ibrahim*
8. *Pn. Hajjah Norisah binti Haji Rahim*
9. *En. Mohd. Yasir bin Said*
10. *Pn. Husniah binti Mohd. Hasir*
11. *Pn. Hodijah binti Abdullah*
12. *Pn. Zulridah binti Arshad*

ISBN 983-9396-23-4



9 789839 396232