



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA,
NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN.
TINGKAT 15-18, BANGUNAN DARUL EHSAN,
NO. 3, JALAN INDAH, SEKSYEN 14,
40646 SHAH ALAM,
SELANGOR DARUL EHSAN.

جباٽن فرجفٽ بندر دان ديسا، نگري سلاعور دارالاحسان

PLANMalaysia@Selangor

Telefon Pengarah: +603-5510 1111
+603-5519 2221
Pejabat Am: +603-5511 6666
No. Fax: +603-5510 5051
e-mail: admin@jpbdselangor.gov.my

#KitaSelangor

Ruj. Tuan :

Ruj. Kami : JPBD.Sel.600-1/2/3 (15)

Tarikh : **9** Februari 2023
18 Rajab 1444H

SENARAI EDARAN SEPERTI DI LAMPIRAN

Y.Bhg Dato'/ YB Tuan/YB Puan/Tuan/Puan,

PEKELILING SETIAUSAHA JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN BILANGAN 2 TAHUN 2023

- PENAMBAHBAIKAN PENGGUNAAN NISBAH PLOT BAGI TUJUAN PERANCANGAN DAN PENGAWALAN PEMAJUAN UNTUK DIGUNAKAII OLEH SEMUA PIHAK BERKUASA TEMPATAN DI NEGERI SELANGOR

Dengan segala hormatnya saya merujuk perkara di atas.

... 2. Bersama-sama ini disertakan Pekeling Setiausaha Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor Bil. 1 Tahun 2023 yang telah dibentangkan dan mendapat persetujuan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor Bil. 4/2022 yang bersidang pada 9 Disember 2022 dan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) Ke 2/2023 yang bersidang pada 18 Januari 2023 dan telah disahkan oleh MMKN Ke 3/2023 pada 1 Februari 2023 untuk makluman dan tindakan Y.Bhg Dato'/ YB Tuan/YB Puan/Tuan/Puan selanjutnya.

Sekian, terima kasih.

“SELANGOR MAJU BERSAMA”
“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah,


(TPr KHAIRULZAMAN BIN IBRAHIM)
Pengarah
PLANMalaysia@Selangor
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor)
☏ 03-5511 6666 smbg. 5485 | ☎ 03-5510 5051
✉ khairulzaman@jpbdselangor.gov.my

Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional



JPBD.Sel.600-1/2/3 (15)

PEKELILING SETIAUSAHA JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN BILANGAN 1 TAHUN 2023
**- PENAMBAHBAIKAN PENGGUNAAN NISBAH PLOT BAGI TUJUAN PERANCANGAN DAN PENGAWALAN PEMAJUAN
UNTUK DIGUNAPAKAI OLEH SEMUA PIHAK BERKUASA TEMPATAN DI NEGERI SELANGOR**

SENARAI EDARAN

1. Pengarah,
Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor,
Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan,
Tingkat 5, Bangunan SSAAS,
40503 SHAH ALAM.
2. Pengarah Eksekutif,
Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor,
Tingkat 5, Podium Utara,
Bangunan SSAAS,
40503 SHAH ALAM.
3. Datuk Bandar,
Majlis Bandaraya Shah Alam,
Tingkat 1, Wisma MBSA,
40706 SHAH ALAM.
(u.p: Jabatan Perancang Bandar)
4. Datuk Bandar,
Majlis Bandaraya Petaling Jaya
Jalan Yong Shook Lin,
46675 PETALING JAYA.
(u.p: Jabatan Perancangan Pembangunan)
5. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Klang
Jalan Perbandaran,
41675 KLANG.
(u.p: Jabatan Perancang Bandar dan Desa)
6. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Kajang
Menara MPKj, Jalan Cempaka Putih,
Off Jalan Semenyih,
43000 KAJANG.
(u.p: Jabatan Perancangan Pembangunan)
7. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Ampang Jaya
Menara MPAJ, Persiaran MPAJ,
Jalan Pandan Utama,
55100 KUALA LUMPUR.
(u.p: Jabatan Perancang Bandar)

JPBD.Sel.600-1/2/3 (15)

PEKELILING SETIAUSAHA JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN BILANGAN 1 TAHUN 2023
**- PENAMBAHBAIKAN PENGGUNAAN NISBAH PLOT BAGI TUJUAN PERANCANGAN DAN PENGAWALAN PEMAJUAN
 UNTUK DIGUNAPAKAI OLEH SEMUA PIHAK BERKUASA TEMPATAN DI NEGERI SELANGOR**

8. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Selayang
 Persiaran 3, Bandar Baru Selayang,
68100 BATU CAVES.
 (u.p: Jabatan Perancang Bandar)
9. Yang DiPertua,
Majlis Bandaraya Subang Jaya
 Persiaran Perpaduan, Jalan KSJ 5,
47610 SUBANG JAYA.
 (u.p: Jabatan Perancangan Bandar)
10. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Sepang
 Persiaran Semarak Api,
63100 CYBERJAYA.
 (u.p: Jabatan Perancangan Bandar)
11. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Kuala Langat
 Persiaran Majlis, Off Jalan Morib,
42700 BANTING, KUALA LANGAT.
 (u.p: Jabatan Perancangan Pembangunan)
12. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Kuala Selangor
 Jalan Semarak,
45000 KUALA SELANGOR.
 (u.p: Jabatan Perancang Pembangunan)
13. Yang DiPertua,
Majlis Perbandaran Hulu Selangor
44000 KUALA KUBU BHARU, HULU SELANGOR.
 (u.p: Jabatan Perancang Bandar)
14. Yang DiPertua,
Majlis Daerah Sabak Bernam
45300 SUNGAI BESAR, SABAK BERNAM.
 (u.p: Jabatan Perancangan Pembangunan)

**PEKELILING SETIAUSAHA JAWATANKUASA PERANCANG
NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN
BILANGAN 2 TAHUN 2023**

**PENAMBAHBAIKAN PENGGUNAAN NISBAH PLOT BAGI TUJUAN
PERANCANGAN DAN PENGAWALAN PEMAJUAN UNTUK
DIGUNAPAKAI OLEH SEMUA PIHAK BERKUASA TEMPATAN DI
NEGERI SELANGOR**

1.0 TUJUAN

Pekeling ini bertujuan untuk menjelaskan berkenaan keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor (JPNS) Bil 4/2022 bertarikh 9 Disember 2022 dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) Bil 3/2023 pada 1 Februari 2023 mengenai penambahbaikan nisbah plot dan perubahan saiz minimum pangapuri harga bebas untuk digunapakai oleh semua Pihak Berkuasa Tempatan dan Jabatan-Jabatan Teknikal yang berkaitan di Negeri Selangor.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Neger Selangor Bil. 4/2022 pada 9 Disember 2022 telah membincangkan berkenaan cadangan penambahbaikan tafsiran nisbah plot bagi perancangan dan pengawalan pemajuan perniagaan dan perindustrian di semua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Selangor.
- 2.2 Berdasarkan perbincangan, dimaklumkan bahawa atas faktor kesediaan tanah yang semakin berkurang dan nilai harga tanah yang tinggi, terdapat PBT bertaraf bandaraya, telah mula menggunakan pengiraan nisbah plot dengan mengecualikan ruang lantai perkhidmatan seperti laluan pejalan kaki berlandskap, *escalator* di ruang awam, jambatan pejalan kaki dan sebagainya, sebagai salah

satu insentif kepada pemaju. Usaha ini, bertujuan untuk menyeimbangkan semula kos penyediaan kemudahan awam yang disyaratkan oleh PBT dengan kos keseluruhan projek termasuk nilai tanah dan kos pembinaan yang tinggi yang perlu ditanggung oleh pemaju.

- 2.3 Pengecualian ruang-ruang lantai perkhidmatan dan kemudahan awam daripada definisi ruang lantai dalam pengiraan nisbah plot oleh beberapa PBT, mengakibatkan terdapat perbezaan kaedah pengiraan luas ruang lantai. Bagi mengatasi masalah tersebut, pihak Majlis Bandaraya Subang Jaya telah mengadakan Bengkel Penyeragaman Cara Pemakaian Nisbah Kepadatan, Nisbah Plot dan Bilangan Orang Per Ekar bagi Tujuan Perancangan dan Pengawalan Pemajuan Tanah di Kawasan PBT Negeri Selangor pada 28 September 2022. Bengkel tersebut, telah dihadiri oleh wakil-wakil daripada semua PBT di Negeri Selangor dan PLANMalaysia Selangor.
- 2.4 Berdasarkan resolusi Bengkel tersebut, PLANMalaysia Selangor telah mengemukakan cadangan penambahbaikan nisbah plot untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri bagi mengatasi isu-isu perbezaan kaedah pengiraan nisbah plot di PBT-PBT yang terlibat.
- 2.5 Pihak Berkuasa Negeri melalui Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor Bil. 4/2022 yang bersidang pada 9 Disember 2022 dan kemudiannya telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) Ke 2/2023 yang bersidang pada 18 Januari 2023 dan telah disahkan di MMKN ke 3/2023 pada 1 Februari 2023, telah menimbang dan bersetuju terhadap penambahbaikan nisbah plot bagi pemajuan perniagaan dan perindustrian di semua PBT di Negeri Selangor.

3.0 KAE DAH PELAKSANAAN

3.1 Selaras dengan keputusan JPNS ke 4/2022 bertarikh 9 Disember 2022, semua Pihak Berkuasa Tempalan (PBT) di Negeri Selangor perlu memberi perhatian dan mengambilkira ke atas perkara-perkara berikut sewaktu merancang dan membuat pertimbangan permohonan Kebenaran Merancang, melibatkan perkara-perkara berikut:

3.1.1 Takrifan nisbah plot adalah-

“nisbah antara jumlah luas lantai suatu bangunan (tidak termasuk luas lantai bagi kegunaan perkhidmatan sokongan bangunan yang boleh dipertimbangkan untuk pengecualian seperti yang disenaraikan) dengan luas plot bangunan yang diukur antara garisan sempadan ukur atau, jika tidak ada garisan sempadan ukur, antara garisan sempadan sementara.”

Ruang-ruang lantai yang boleh dipertimbangkan untuk dikecualikan daripada pengiraan nisbah plot adalah seperti berikut:

- i. Ruang utiliti;
- ii. Ruang pengudaraan;
- iii. Ruang tangga;
- iv. Ruang koridor terbuka dan tertutup;
- v. Ruang sirkulasi terbuka dan tertutup dalam bangunan;
- vi. Ruang teres terbuka;
- vii. Ruang lif, ruang *aircond/chiller*, tangki air, rumah pam,
- viii. Tandas awam, lain-lain kegunaan harta bersama (*common property*).

- ix. Ruang landskap dalam bangunan;
- x. Lobi;
- xi. Tempat letak kereta bertenagakat;
- xii. Tempat letak kereta bawah tanah;
- xiii. Lain-lain ruang perkhidmatan bagi tujuan inisiatif bangunan hijau, *low carbon landscape*, bangunan pintar; dan
- xiv. Lain-lain ruang perkhidmatan yang bukan boleh disewa/jual yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan.

- 3.1.2 Pemakaian nisbah plot yang telah ditambahbaik ini, adalah untuk perancangan dan pengawalan pemajuan perniagaan dan perindustrian di semua PBT di Negeri Selangor.
- 3.1.3 Kerajaan Negeri Selangor juga bersetuju agar luas ruang lantai minimum/unit kediaman pangrupur harga bebas/kondominium ditukar **daripada 1,000 kaki persegi kepada 650 kaki persegi**.
- 3.1.4 Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor (MGPPPNS) Edisi Keempat 2022 akan dipinda untuk diselaraskan dan disesuaikan dengan pindaan tafsiran nisbah plot yang dibuat. Pindaan bagi perkara yang berkaitan akan dibuat dalam bentuk addendum.

4.0 PEMAKAIAN

4.1 Pekeliling ini hendaklah mendapat perhatian dan dilaksanakan oleh semua Pihak Berkuasa Tempatan dan Jabatan-Jabatan Teknikal yang berkaitan di Negeri Selangor.

5.0 TARIKH KUATKUASA

5.1 Pelaksanaan Pekeliling ini **berkuatkuasa serta merta**.



(TPI KHAIRULZAMAN BIN IBRAHIM)
Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor
(PLANMalaysia Selangor)

Merangkap
Setiausaha Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor

Bertarikh: 9.2.2023