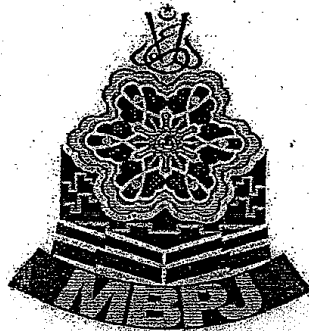


Lampiran 5



**GARISPANDUAN
KONDOMINIUM / PANGSAPURI
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**

Disediakan Oleh :-

Jabatan Perancang Bandar,
Tingkat 2, Majlis Bandaraya Petaling Jaya
Jalan Yong Shook Lin,
46675 Petaling Jaya.

Diluluskan Pada : 29/07/1995
Telefon : 03-79563544
Samb. 354 / 356 / 358 / 359
Fax : 03-79588392

1. Luas minima tapak : 2 ekar
2. Syaratnya tanah : Rumah pangsa / pangsapuri / kondominium
3. Gunatanah : Perumahan
4. Kepadatan :
 - i Kawasan pembangunan semula 150 orang / ekar
 - ii Kawasan baru 200 orang / ekar
(Kelana Jaya dan Petaling Jaya Selatan)
5. Ketinggian bangunan : Tidak melebihi 20 tingkat
6. Anjakan bangunan : 20 kaki (minima)
7. Keperluan kawasan Lanskap :
10 tingkat dan kebawah
10 % daripada keluasan kawasan

11 tingkat hingga 20 tingkat
15 % daripada keluasan kawasan
8. Kemudahan awam :
 - Surau
 - Tadika / Taska
 - Kedai-kedai kejiiran
 - Gelanggang permainan
 - Taman permainan kanak-kanak
 - Dewan Serbaguna
9. Keperluan Tempat Letak Kereta :
1 TLKERETA - 1 unit + 10% pelawat
1.5 TLK - 1 unit + 10% pelawat
2 TLK - 1 unit + 10 % pelawat
1 TLMOTOR - 2 unit
10. Pemilik bangunan : Lebih 80 % adalah untuk dijual
11. Catatan Tambahan :
 - i Kiraan kepadatan
1 bilik - 2 orang
2 bilik - 3 orang
3 bilik > 5 orang

1.3 PERUMAHAN BERBILANG TINGKAT

Kategori	Kategori	Kategori	Kategori	Kategori	Kategori	Kategori
a. Saiz tapak Minimum	0.8 hektar (2 ekar)				Tiada	Pertimbangan untuk tempat letak kenderaan, sirkulasi dan kawasan hijau. Bagi pembangunan komprehensif, tapak kurang dari 2.0 ekar dibenarkan. Boleh dipertimbangkan tertakluk kepada penyediaan kemudahan awam yang mencukupi.
b. Luas Ruang Lantai (Minimum)	65.1 mp (700kp)	69.7 mp (750 kp)	79 mp (850 kp)	92.9 mp (1000kp)	83.5 mp (900 kp)	-
c. Kepadatan Maksimum (unit/hektar)	173 unit / hek (70 unit / ek)	148 unit / hek (60 unit / ek)		124 unit / hek (50 unit / ek)	62 unit / hek (25 unit/ek)	Sekiranya hendak menaikkan jumlah kepadatan, kelulusan perlu diperolehi daripada JPN.
d. Kawasan Plinth	40 % daripada keluasan tapak				Tidak Berkenaan	Tidak termasuk tempat letak kenderaan-berbumbung dan tapak pencawang elektrik.
e. Tingkat Bawah Bangunan	Tingkat bawah dikosongkan	Boleh dibina unit rumah			Tidak Berkenaan	Dibenarkan untuk kediaman golongan kurang upaya dan kemudahan awam (tadika, dewan, surau, kedai mampu milik.)
f. Ketinggian Maksimum Bangunan Tanpa Lif (Walk up)	18.3 m (60') dan tingkat bawah dikosongkan.	5 tingkat			3 tingkat	Ketinggian bangunan tidak boleh melebihi 18.3m (60'). Sekiranya melebihi 18.3m (60'), lif perlu disediakan. (Rujuk UKBS, 1984)
g. Jalan Perkhidmatan (Akses)	15.2 m / 20.1 m (50' / 66')				-	Kelebaran jalan bergantung kepada bilangan unit rumah.

Note: Perlu menyediakan kemudahan awam yang mencukupi

1.3 (Samb.)

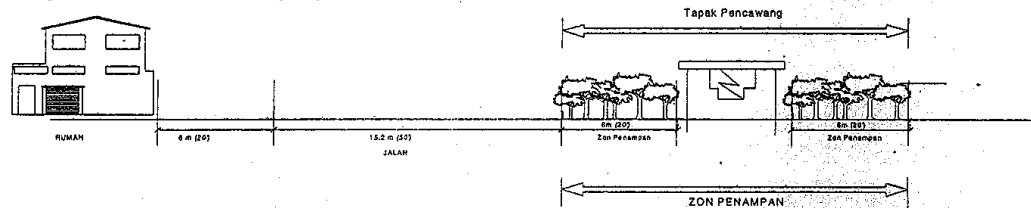
Jenis Perumahan		Kos Kenderaan		Kos Pelawat		Kos Petak Motosikal		Kos Petak Motosikal		Kos Petak Motosikal	
h. Anjakan Bangunan Dengan Sempadan Kawasan											
• Menghadap jalan awam		12.2 m (40')				6.1 m (20')		Semua jenis perumahan bertingkat (Bergantung kepada ketinggian dan posisi bangunan)			
• Anjakan Bangunan Dari Sempadan		Rujuk Rajah 1.3.1				6.1 m (20')					
i. Anjakan Bangunan											
• Dinding Ke Dinding		Rujuk Rajah 1.3.2				6.1 m (20')		Semua jenis perumahan bertingkat			
• Orientasi Bangunan		Disesuaikan dengan arah kiblat									
j. Tempat letak Kenderaan		a) 1 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 20 % untuk pelawat c) Tambahan 1 petak motosikal / 2 unit kediaman	a) 1.5 kereta / 1 unit kediaman. b) Tambahan 20 % untuk pelawat c) Tambahan 1 petak motosikal / 2 unit kediaman	a) 2 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 10 % untuk pelawat c) Tambahan 20 % petak motosikal	a) 2 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 10 % untuk pelawat c) Tambahan 20 % petak motosikal	a) 1.5 kereta / 1 unit kediaman b) Tambahan 10 % untuk pelawat					

6.2 PENCAWANG ELEKTRIK

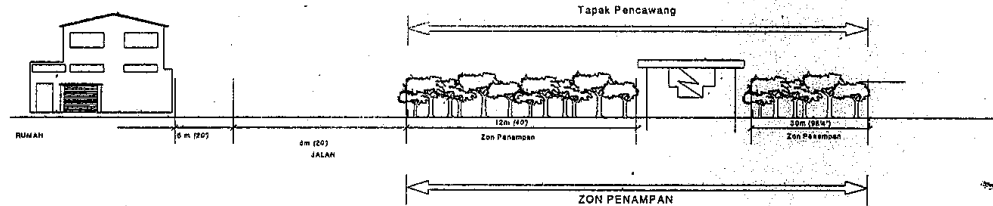
i) Pencawang Masuk Utama a) Jenis Konvensional b) Jenis GIS	2.1 hek (5.18 ek) 1.6 hek (4 ek)	- Jarak dari sempadan lot 12.2 m (40') - Anjakan daripada Jalan – 20 m (66')	• Perlu menyediakan zon penampian di tepi kawasan pembangunan	• Keluasan tapak pencawang perlu mengambil kira garisan bangunan, anjak undur bangunan dan jarak dari sempadan lot. (Rujuk Rajah 6.2.1)
ii) Pencawang Pembahagian Utama	45 m x 45 m (150' x 150')	- Jarak dari sempadan lot 9.1 m (30') - Anjakan daripada Jalan – 15 m (50')	• Zon Penampian (buffer zone) • Jalan Masuk Bangunan	
iii) Stesen Suis Utama (SSU)	30 m x 30 m (98'4" x 98'4")	Jarak dari sempadan lot 12.2 m (40')	• Berhampiran dengan jalan utama • Tidak digalakkan dalam Pembangunan Kediaman Bertingkat	• Tidak dibenarkan mendirikan SSU di atas/sempadan taman permainan kanak-kanak
iv) Pencawang Elektrik a) <i>Single Chamber</i> b) <i>Double Chamber</i>	16.5 m x 13.5 m (55' x 45') 20 m x 13.5 m (66' x 45')	- 6 m (20') berhadapan dengan jalan - 3 m (10') dari sempadan tepi dan belakang	• Berhampiran dengan jalan utama. • Tidak digalakkan di dalam bangunan kediaman	• Tidak dibenarkan mendirikan pencawang elektrik di atas/ bersempadan taman permainan kanak-kanak

Nota: Sebarang perubahan saiz, bilangan Pencawang Elektrik yang perlu disediakan dan perletakan adalah tertakluk kepada persetujuan TNB (Anjakan jalan – 15.2 m (50'))
Sumber: Peralatan Perancangan JPBD 9/97, TNB Selangor, 2004.

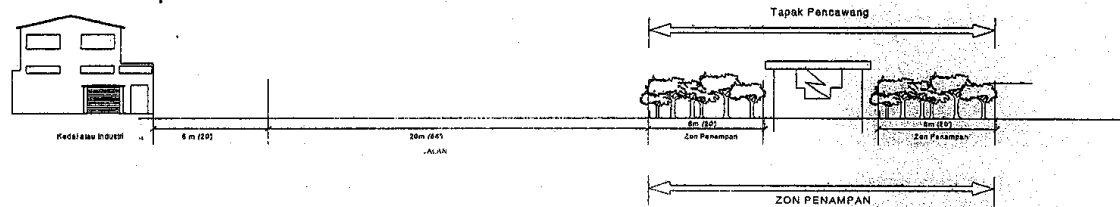
a. Penyediaan Zon Penampian Di Jalan 15.2 m (50')



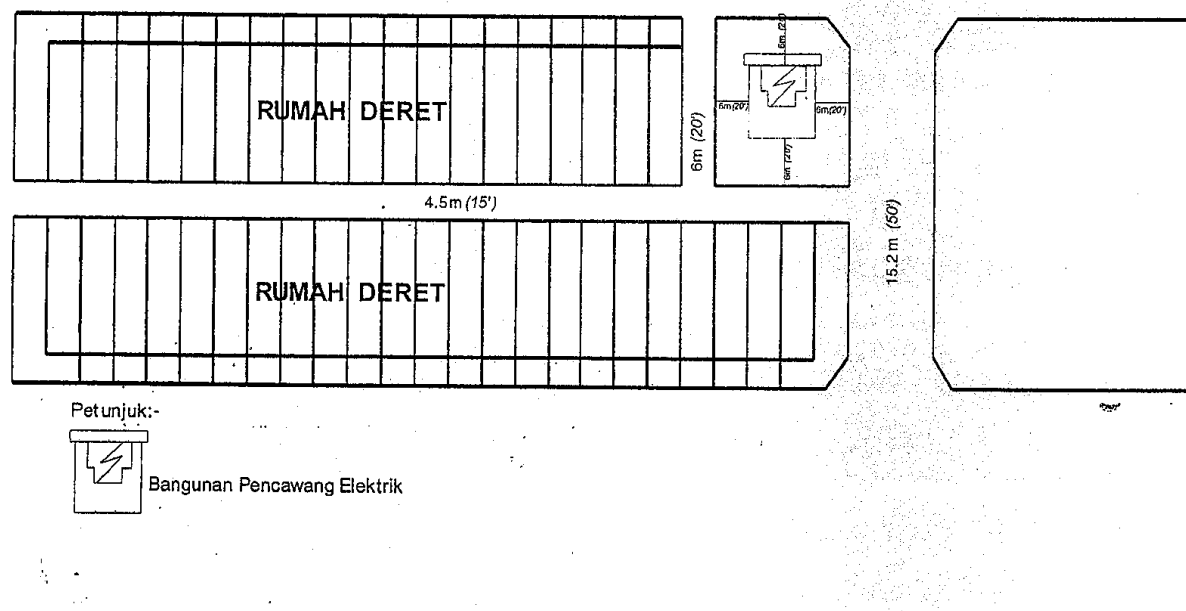
b. Penyediaan Zon Penampian Di Lorong Belakang



c. Penyediaan Zon Penampian Di Kawasan Kedai Dan Industri



Rajah 6.2.1 : Keperluan Penyediaan Zon Penampian di Tapak Pencawang Elektrik



Rajah 6.2.2 : Keperluan Anjakan Bangunan Rumah Deret dari Tapak Pencawang Elektrik