



جابتن قرائچغ باندر دان ديسا

REVIEW GARISPANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN BAGI KEMAJUAN INDUSTRI

EDISI 2019

PERKARA-PERKARA UTAMA YANG TELAH DI REVIEW

1. Garis Bangunan
2. Liputan Plot (Plot Coverage)
3. Nisbah Kegiatan Perniagaan di dalam Bangunan Industri
4. Zon Penampakan (Buffer Zone)
5. Pertubuhan Badan/Syarikat Pengurusan Bangunan (Building Management Bodies / Corporation)

GARIS BANGUNAN

	Garis Bangunan Bersempadan dengan;							
	Jalan laluan kurang dari 20m	Jalan laluan 20m dan keatas	Jalan laluan 40m dan ke atas	Tanah kerajaan	Tanah persendirian		Sungai	
					Bukan Kemajuan Industri / Gudang	Kemajuan Industri / Gudang	Belum ada reserve sungai	Sudah ada reserve sungai
Industri	6.0m	7.5m	9.0m	6.0m	6.0m	**Di dalam kawasan yang ditetapkan	4.5m	4.5m
						Tidak perlu garis bangunan		
						Di Luar kawasan yang ditetapkan		
						6.0m		

GARIS BANGUNAN

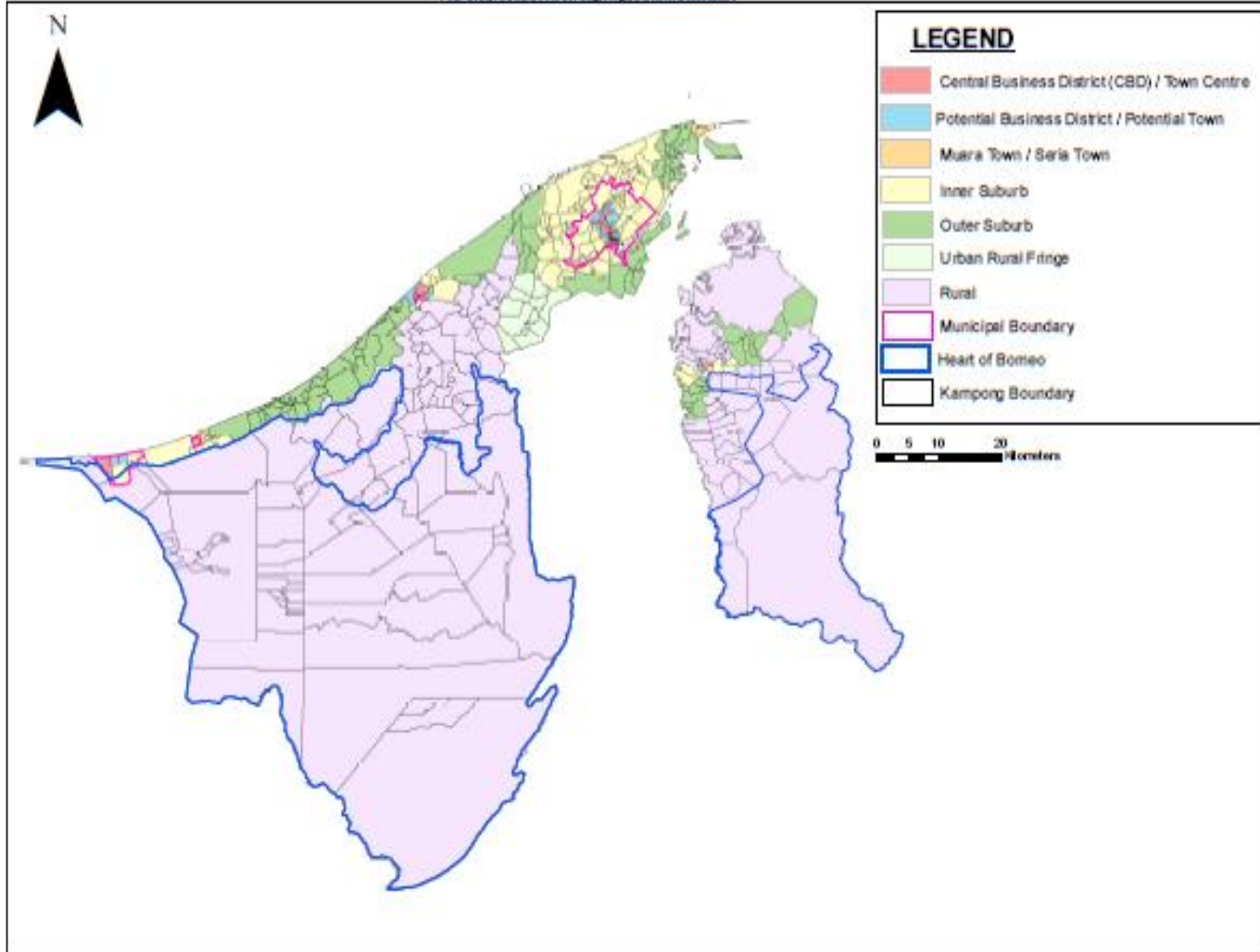
- ❑ Kawasan yang ditetapkan bermaksud:-
 - Kawasan tapak industri yang telah **dikenalpasti oleh Pihak Yang Berkuasa** dan **mempunyai perancangan (master plan)** dalam jenis kemajuan dan kegiatan yang akan dibina dan dijalankan di sekitar tapak yang berkenaan i.e Tapak DARE
- ❑ Bagi kemajuan yang dibina sehingga ke sempadan tanah hendaklah **menyediakan dinding pemisah api (Fire wall)** pada bahagian kemajuan berhampiran dengan sempadan tanah dan hendaklah **mematuhi peraturan ABCi** dari segi keperluan bangunan serta peraturan Jabatan Perkhidmatan Bomba dari segi keperluan fire safety.
- ❑ **Hendaklah mematuhi parameter perancangan** yang lain seperti nisbah plot, lupitan plot, kawasan hijau dan jumlah petak letak kereta



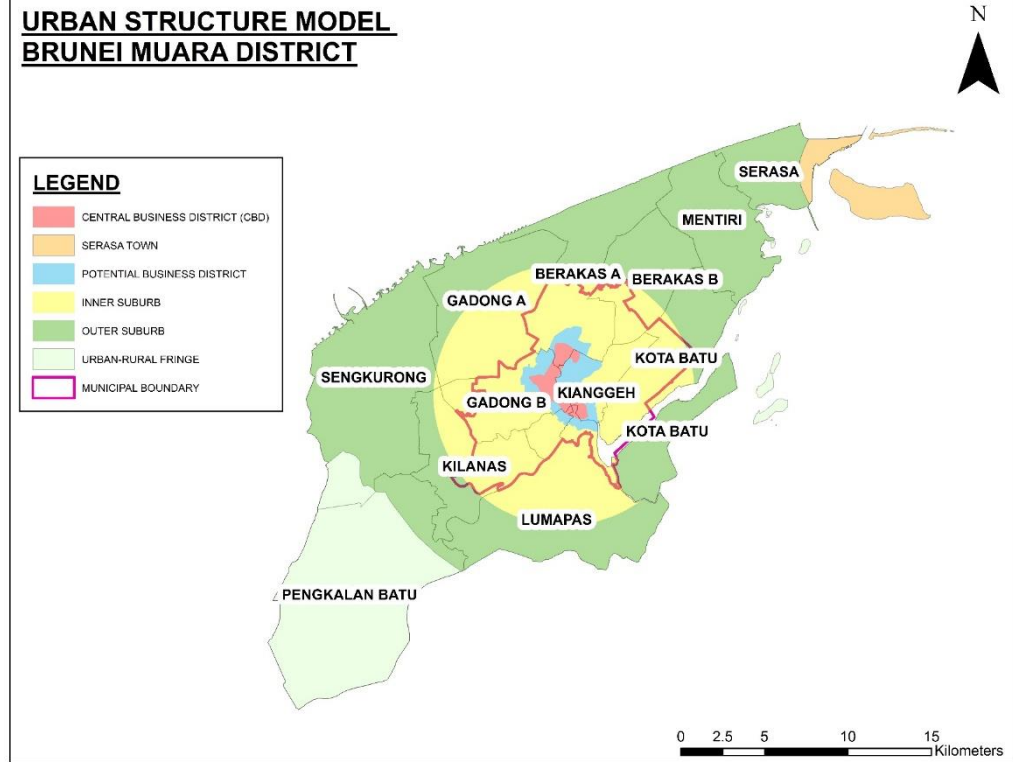
LIPUTAN PLOT (PLOT COVERAGE)

Kawasan	Peratus Liputan Plot yang dibenarkan
Central Business District (CBD) & PBD	60%
Inner City	60%
Inner Suburb	60%
Outer Suburb	50%
Rural	50%

- Merujuk kajian kepadatan tanah, nisbah dan liputan plot – Liputan plot bagi kemajuan industri telah dinaikkan dari 40% kepada 50%-60% mengikut urban structure model



**URBAN STRUCTURE MODEL
BRUNEI MUARA DISTRICT**



NISBAH PERATUS KEGIATAN PERNIAGAAN DI DALAM BANGUNAN INDUSTRI

Kemajuan Perusahaan	Peratus yang dibenarkan bagi penggunaan perniagaan
Dalam kawasan Lembaga Bandaran	25%
Luar Kawasan Lembaga Bandaran	15%

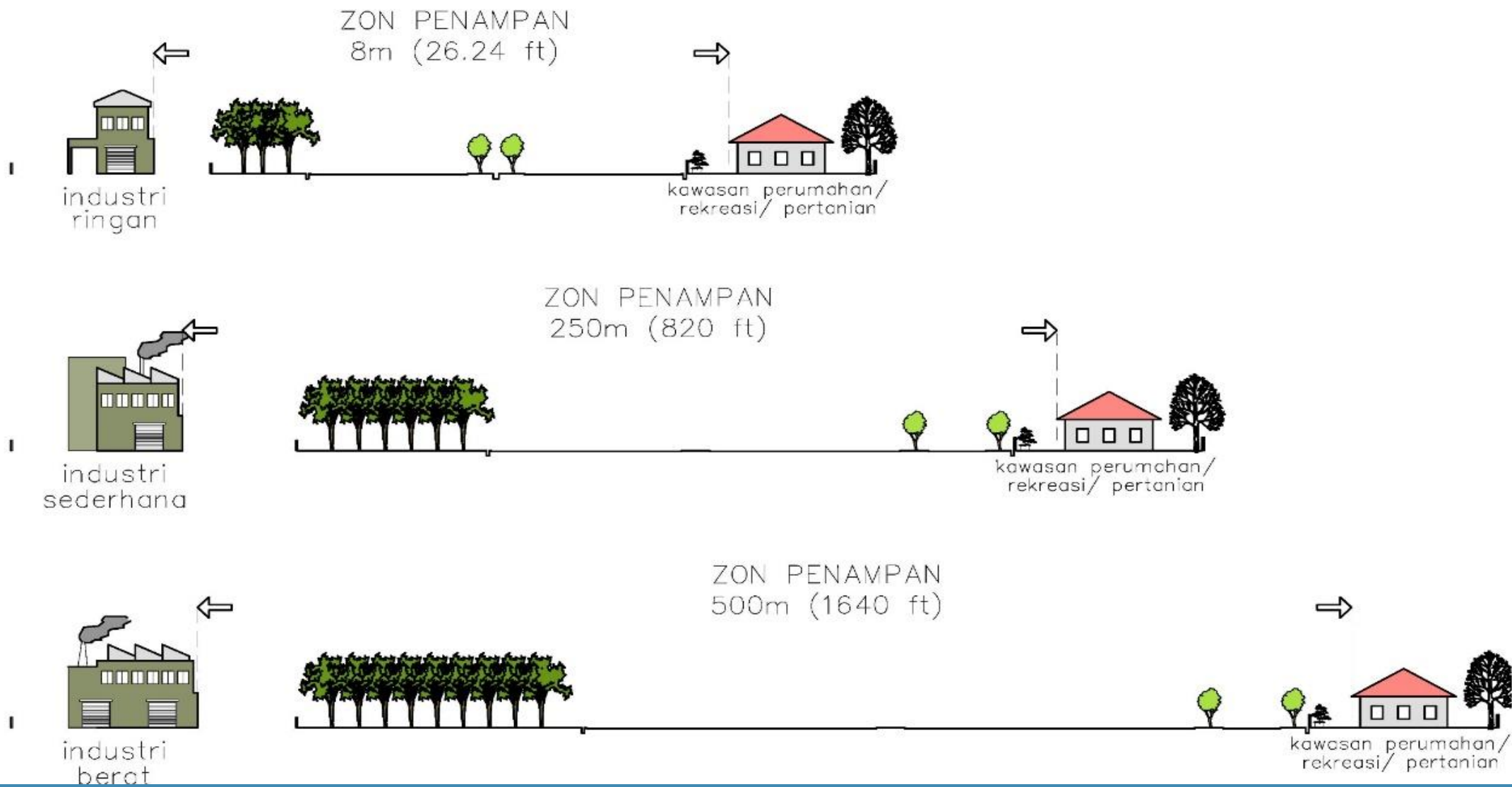
- ❑ Walaubagaimanapun ini adalah tertakluk kepada penelitian lanjut Pihak yang Berkuasan mengambilkira jenis kegiatan yang dijalankan, skala kegiatan, kawasan persekitaran dan parameter perancangan yang lain.

ZON PENAMPAN (BUFFER ZONE)

Jenis industri	Kelebaran Zon Penampam (dikira dari tuturan atap bangunan industri – termasuk garis bangunan)
Industri Ringan	8m
Industri Sederhana	250m
Industri Berat	500m
Industri Khas	Tertakluk kepada penelitian Pihak Yang Berkuasa

- Keperluan zon penampam adalah diperlukan dari kegiatan industri kepada kegiatan perumahan / rekreasi / pertanian / lain-lain kawasan sensitif

KELEBARAN ZON PENAMPAN



BADAN/SYARIKAT PENGURUSAN BANGUNAN (BUILDING MANAGEMENT BODIES/CORPORATION)

- Setiap bangunan industri yang **tiga unit dan keatas** (teres dan lain-lain) adalah dimestikan menamakan sebuah Badan/Syarikat Pengurusan Bangunan (*Building Management Bodies/Corporation*)
- **Bertanggungjawab di dalam pemeliharaan bangunan dan kawasan sekelilingnya** secara keseluruhan termasuk pembuangan sampah, pembersihan dan pemeliharaan longkang dan tangki najis, pemeliharaan jalan laluan, kawasan-kawasan milik bersama (*common space*), pemotongan rumput, penjagaan lanskap, pemeliharaan alat-alat pemadam api atau keperluan 'fire safety' dan lain-lain
- Tujuan untuk **memastikan pemeliharaan bangunan dan persekitaran adalah lebih teratur** bagi kesejahteraan pemilik / pengguna bangunan dan kawasan persekitaran
- Boleh terdiri dari pihak pemilik tanah / pemaju / pengusaha / penyewa/ Arkitek lain-lain pihak yang dilantik oleh pemilik tanah
- Maklumat mengenai alamat serta ahli Badan / Syarikat Pengurusan Bangunan hendaklah dihadapkan kepada Pihak Yang Berkuasa (JPBD) oleh pihak QP **selewat-lewatnya 6 bulan** selepas kebenaran menduduki bangunan dikeluarkan.

BADAN/SYARIKAT PENGURUSAN BANGUNAN (BUILDING MANAGEMENT BODIES/CORPORATION)

- Maklumat mengenai Badan / Syarikat Pengurusan Bangunan boleh dihadapkan ke JPBD oleh QP melalui persuratan yang ditandatangani oleh ahli-ahli badan (disertakan surat perjanjian (sekiranya ada) dan salinan IC)
- Keperluan Badan / Syarikat Pengurusan Bangunan akan **ditambah sebagai syarat-syarat Kebenaran Perancangan** bagi kemajuan yang berkenaan
- Sebarang penangguhan untuk menghadapkan maklumat hendaklah dimaklumkan kepada pihak JPBD
- Sekiranya terdapat perubahan kepada pihak Badan/Syarikat Pengurusan yang dilantik, wakil pihak Badan/Syarikat Pengurusan yang asal hendaklah memaklumpkannya kepada Pihak Yang Berkuasa.