



PIAWAIAN PERANCANGAN

PEMBANGUNAN TAMAN ATAS BUMBUNG

**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia

PIAWAIAN PERANCANGAN JPBD 2/97



PIAWAIAN PERANCANGAN

PEMBANGUNAN

TAMAN ATAS BUMBUNG



**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENJUNG MALAYSIA**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia

KATA ALU-ALUAN

Ketua Pengarah
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

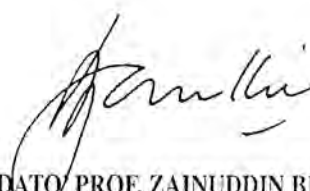


Tanah Lapang merupakan salah satu elemen guna tanah yang penting di dalam perancangan fizikal dan perlu diberi perhatian serius. Setiap pembangunan perlu menyediakan tanah lapang yang mencukupi bagi mewujudkan satu persekitaran kehidupan yang sihat, selesa dan menarik. Tanah lapang mengikut definisi, merangkumi taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, tempat jalan kaki awam atau sebagai suatu tempat awam.

Kepentingan keperluan tanah lapang di negara ini semakin meningkat selaras dengan kepesatan pembangunan negara. Dalam menyediakan kawasan tanah lapang akhir-akhir ini, wujud satu senario yang menerima konsep pembangunan taman atas bumbung (roof top garden) sebagai pilihan dalam penyediaan tanah lapang. Ia berlaku di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur dan Pulau Pinang di mana nilai tanah adalah tinggi.

Garis Panduan ini adalah bertujuan untuk mengawal penyediaan taman atas bumbung bagi panduan Pihakberkuasa Tempatan dan Pihakberkuasa Negeri. Ia bertujuan untuk memastikan penyediaan tanah lapang tidak diabaikan dan keperluannya diperuntukkan mengikut piawaian. Dengan wujudnya Garis Panduan ini, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa berharap tanah lapang terutamanya bagi kemudahan rekreasi, dapat disediakan dengan sewajarnya selaras dengan hasrat kerajaan untuk melahirkan rakyat yang sejahtera dan sihat.

Akhir kata saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan jabatan-jabatan serta agensi-agensi lain yang terlibat di atas kerjasama yang diberikan kerana telah berjaya menghasilkan Garis Panduan ini.


DATU PROF. ZAINUDDIN BIN MUHAMMAD
(D.P.M.T., J.S.M., S.M.T., K.M.N., A.S.K.)

<i>Senarai Isi Kandungan</i>	<i>i</i>
<i>Senarai Lampiran</i>	<i>ii</i>
1.0 TUJUAN	1
2.0 LATAR BELAKANG	1
3.0 DASAR PERANCANGAN	2
4.0 SYARAT-SYARAT PENYEDIAAN TAMAN ATAS BUMBUNG	3
4.1 Keperluan Minima Tanah Lapang Atas Tanah	3
4.2 Keluasan Minima Pembangunan Kondominium	3
4.3 Keluasan Lantai Minima Bumbung	3
4.4 Bahagian Bumbung Yang Dibenarkan	4
4.5 Komponen-Komponen Taman	4
4.6 Keselamatan Yang Terjamin	5
4.7 Pengurusan Dan Penyelenggaraan	5

SENARAI LAMPIRAN

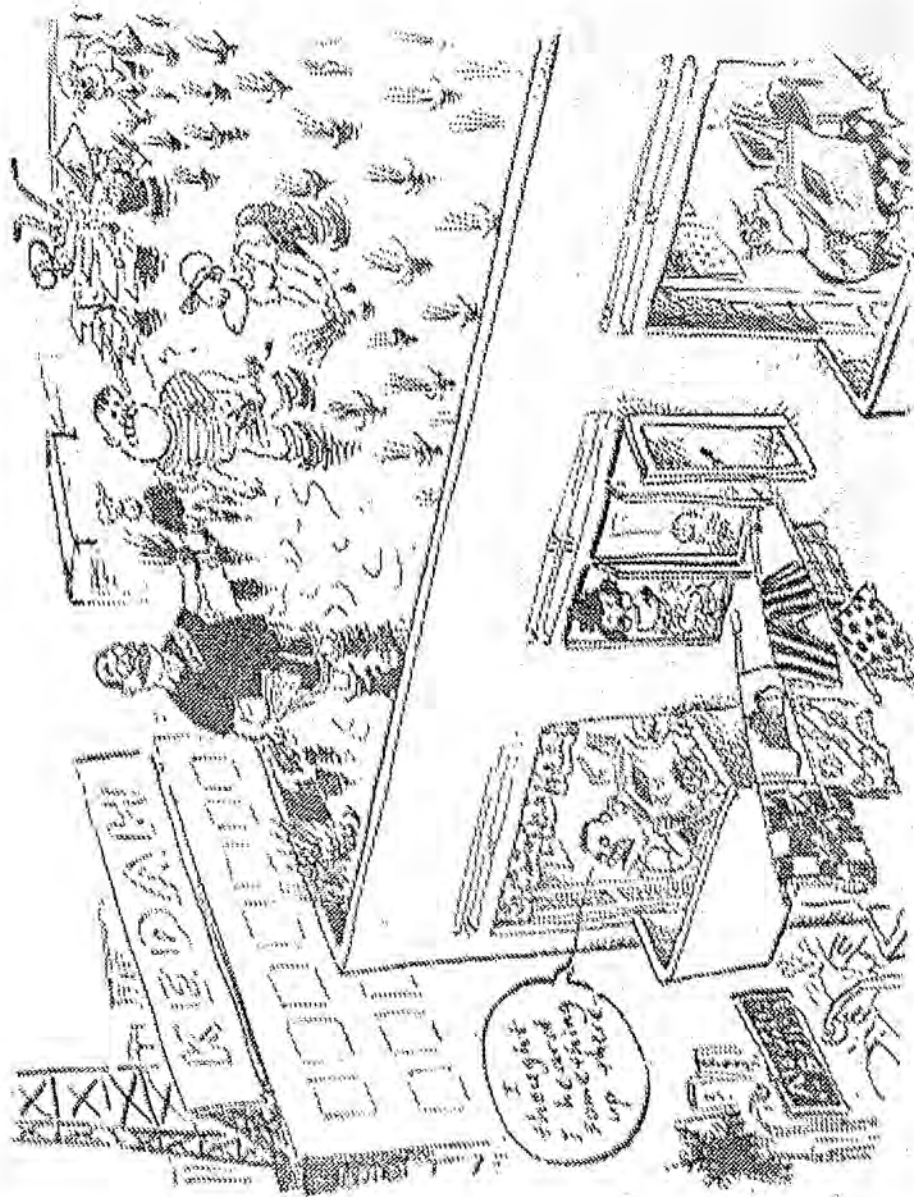
Lampiran 1 - 6: Contoh-contoh Pembangunan Taman Atas Bumbung

Lampiran 7 : Contoh Susunatur Penyediaan Taman Atas Bumbung

JAWATANKUASA TEKNIKAL

URUSETIA

RUJUKAN



Gambar kartunis LAT - Sawah Padi Atas bumbung (NST 16 Julai 1996)

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN TAMAN ATAS BUMBUNG (ROOF TOP GARDEN)

1.0 TUJUAN

Garis Panduan ini disediakan bagi mengawal penyediaan taman atas bumbung di kawasan perumahan kondominium bagi panduan Pihakberkuasa Tempatan dan Pihakberkuasa Negeri di Malaysia semasa proses permohonan kebenaran merancang. Pada masa yang sama ia dapat memberi panduan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam menentukan keluasan serta kemudahan-kemudahan yang perlu bagi taman atas bumbung.

2.0 LATAR BELAKANG

'Tanah Lapang' sebagaimana yang ditakrif oleh Akta Perancangan Bandar dan Desa (Pindaan) 1995, ertinya mana-mana tanah sama ada dikepung atau tidak yang dikhaskan atau direzabkan untuk dikhaskan keseluruhannya atau sebahagiannya sebagai suatu taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, tempat jalan kaki awam atau sebagai suatu tempat awam. Pada lazimnya di dalam sesuatu pembangunan atau pemajuan, tanah lapang disediakan di atas permukaan tanah, walau bagaimana pun telah wujud senario baru yang menerima konsep pembangunan taman atas bumbung atau "roof top garden" sebagai pilihan dalam menyediakan tanah lapang. Ianya berlaku di dalam pembangunan yang mempunyai kawasan yang terhad, seperti pembangunan kawasan perumahan kondominium. Contoh ini adalah ketara di Pulau Pinang, di mana Lembaga Rayuan Pulau Pinang telah membenarkan satu kes rayuan mengenai penyediaan taman atas bumbung sebagai menggantikan keperluan tanah lapang di atas permukaan tanah yang diperlukan. Keputusan Lembaga Rayuan ini telah menimbulkan berbagai reaksi daripada pihak-pihak yang terlibat seperti penguasa tempatan-penguasa tempatan dan pemaju-pemaju.

Oleh itu garis panduan ini akan memberi fokus kepada penetapan dasar perancangan, syarat-syarat penyediaan dan elemen-elemen perancangan pembangunan taman atas bumbung.

3.0 DASAR PERANCANGAN

Dasar-dasar pembangunan taman atas bumbung seperti berikut perlu dipatuhi:

1. Pembangunan taman atas bumbung tidak boleh diinterpretasikan sebagai "tanah lapang" seperti yang didefinisikan di bawah seksyen 2(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa (Pindaan) 1995;
2. Pembangunan kondominium yang dirancang dan dimajukan secara berasingan dari skim-skim perumahan lain sekitarnya, perlu menyediakan tanah lapang atas tanah mengikut piawaian semasa sebelum sebarang taman atas bumbung dapat dibenarkan; dan
3. Pembangunan tanah lapang atas bumbung boleh dibenarkan di sesebuah pembangunan kondominium dengan syarat penyediaan minima piawaian tanah lapang telah di peruntukkan di keseluruhan kompleks atau skim perumahan.

4.0 SYARAT-SYARAT PENYEDIAAN TAMAN ATAS BUMBUNG

4.1 KEPERLUAN MINIMA TANAH LAPANG ATAS TANAH

Keperluan tanah lapang atas tanah perlu mengikut piawaian yang digunakan oleh setiap pihakberkuasa tempatan iaitu samada pengiraan dibuat berdasarkan bilangan penduduk, bilangan unit perumahan atau 10 peratus daripada kawasan pembangunan. Peraturan keperluan ini tidak boleh diagihkan di atas bumbung atau mana-mana ruang dalam bangunan.

Taman atas bumbung hanya dibenarkan sebagai tambahan kepada jumlah keluasan minima tanah lapang yang diperlukan mengikut piawaian yang digunapakai.

4.2 KELUASAN MINIMA PEMBANGUNAN KONDOMINIUM ATAU PANGSAPURI

Taman atas bumbung dibenarkan di dalam pembangunan perumahan kondominium yang melebihi kawasan seluas 0.81 hektar (2 ekar). Ini adalah untuk memastikan ruang yang mencukupi bagi penyediaan tanah lapang atas tanah.

4.3 KELUASAN LANTAI MINIMA BUMBUNG

Keluasan lantai minima bagi penyediaan taman atas bumbung adalah 930 meter persegi (10,000 kaki persegi). Ini adalah untuk mewujudkan suasana seakan-akan tanah lapang di atas tanah dengan menyediakan beberapa elemen perancangan taman atas bumbung, landskap lembut dan keras serta turapan pejalan kaki (Lampiran 7).

4.4 BAHAGIAN BUMBUNG YANG DIBENARKAN

Bahagian bumbung yang dibenarkan bagi penyediaan taman atas bumbung adalah:

1. Bumbung mestilah rata dan tidak mempunyai elemen-elemen perkhidmatan mekanikal dan elektrik;
2. Atas bumbung kondominium yang mempunyai keluasan tidak kurang 930 meter persegi (keperluan minima keluasan lantai bumbung); dan
3. Atas podium atau bumbung blok tempat letak kereta mempunyai keluasan tidak kurang 930 meter persegi (keperluan minima keluasan lantai bumbung).

4.5 KOMPONEN-KOMPONEN TAMAN

Komponen-komponen bagi tujuan rekreasi yang dibenarkan bagi taman atas bumbung adalah:

- 1) Gelanggang permainan 'indoor';
- 2) Kolam renang;
- 3) Bilik persalinan;
- 4) Sauna;
- 5) Tandas;
- 6) Laluan pejalan kaki;

- 7) Pengindahan/landskap (Mematuhi Garis Panduan Landskap Negara);
- 8) Pokok renek /menjalar (penggunaan struktur 'trellis');
- 9) Rumput;
- 10) Tapak bunga (flower bed);
- 11) Air pancut/terjun (fountain);
- 12) Lampu hiasan;
- 13) Taman batu (rock garden);
- 14) Tempat buang sampah;
- 15) Kawasan bersantai (picnic area);
- 16) Bangku/meja;
- 17) Tempat berteduh;
- 18) Tempat memanggang (barbeque grill)
- 19) Tempat membasuh; dan
- 20) Kawasan bersenam.

4.6 KESELAMATAN YANG TERJAMIN

Bagi tujuan keselamatan, syarat-syarat berikut perlu dipatuhi:

- 1) Menyediakan pagar dengan ketinggian minima 4 meter (12 kaki) dan rekabentuk yang menjamin keselamatan kanak-kanak;
- 2) Tiada sebarang elemen membahayakan seperti pendawaian elektrik, penjana penghawa dingin, antenna televisyen dan sebagainya (elemen mekanikal dan elektrik):

- 3) Mempunyai beberapa alternatif laluan masuk dan keluar di atas bumbung/podium; dan
- 4) Aspek keselamatan kebakaran perlu diperakui oleh Jabatan Perkhidmatan Bomba dan Penyelamat.

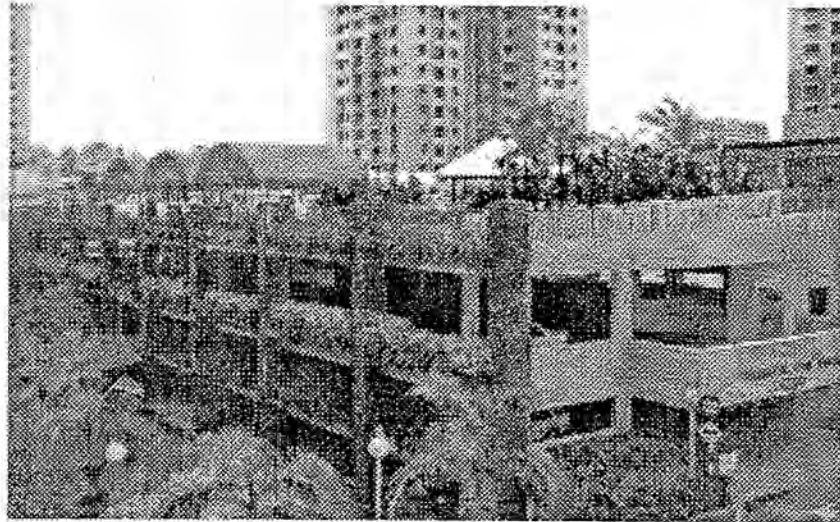
4.7 PENGURUSAN DAN PENYELENGGARAAN

Pengurusan dan penyelenggaraan taman atas bumbung adalah di bawah tanggungjawab Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) bagi sesuatu pembangunan perumahan kondominium.

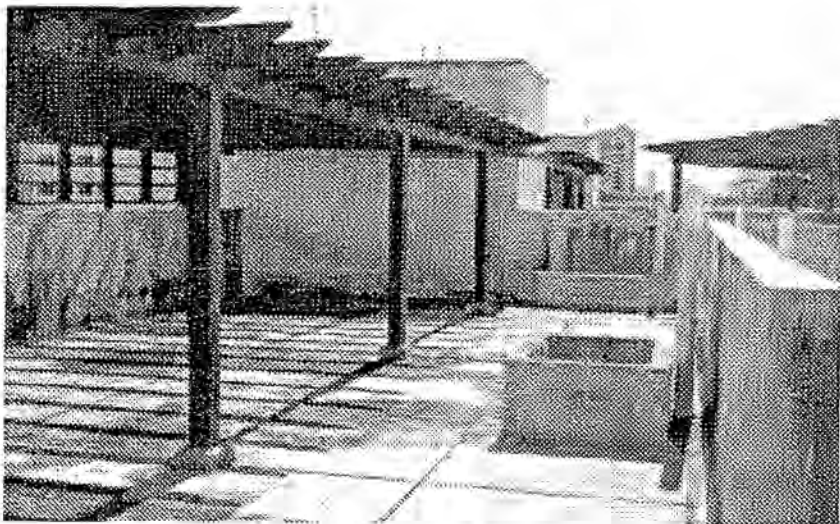
LAMPIRAN



CONTOH-CONTOH PEMBANGUNAN TAMAN ATAS BUMBUNG

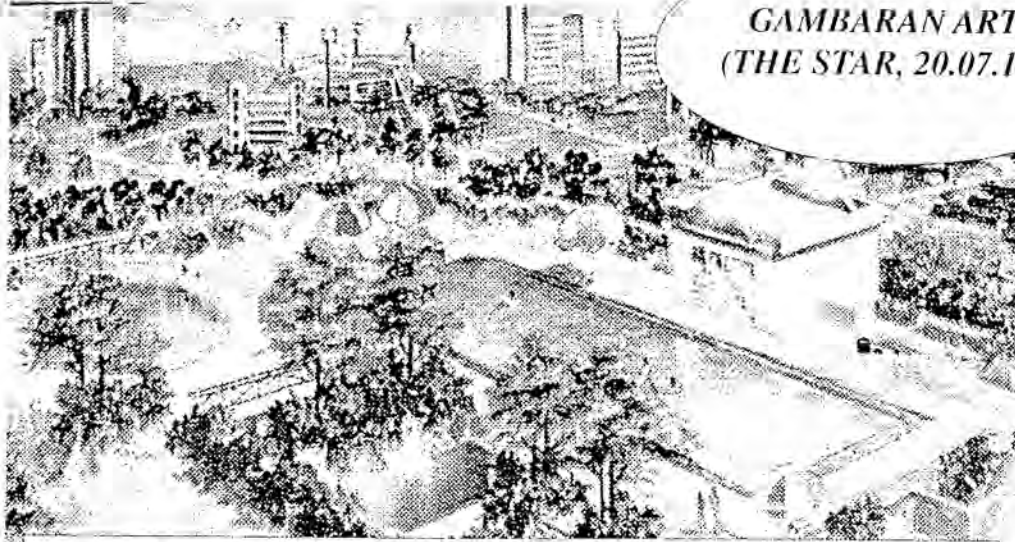


Taman Atas Bumbung



Ruang kosong atas bumbung

**GAMBARAN ARTIS
(THE STAR, 20.07.1996)**



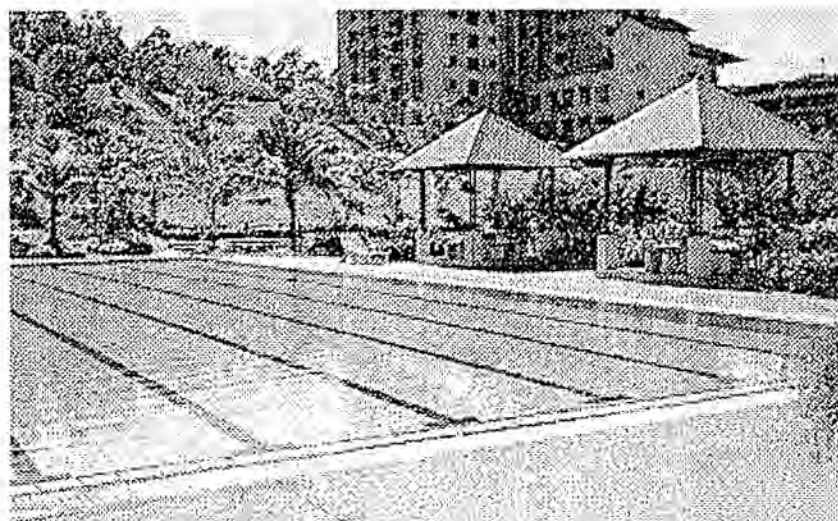
*Kondominium mewah di Kuala Lumpur yang baru siap di bina.
Mengandungi kemudahan kolam renang dan kawasan Landskap.*



Contoh taman atas bumbung yang terdapat di Jepun



Taman Atas Bumbung - Gabungan lanskap keras dan lembut

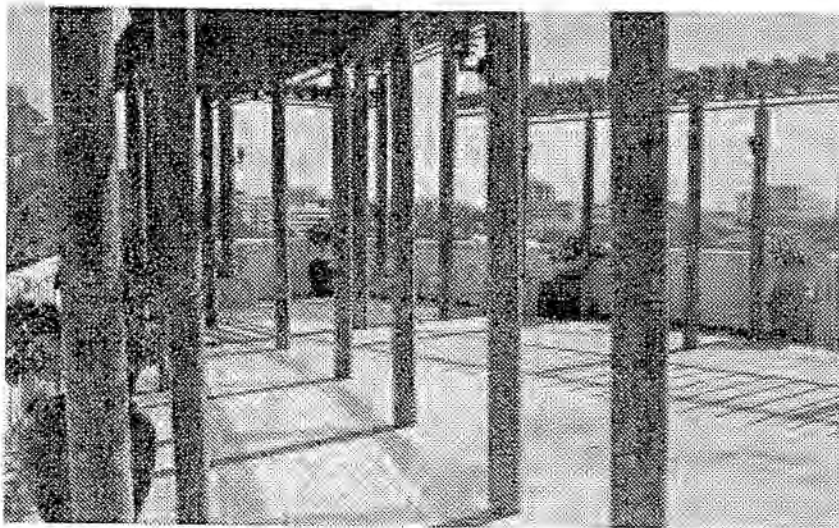


Kolam renang atas bumbung

Lampiran 4



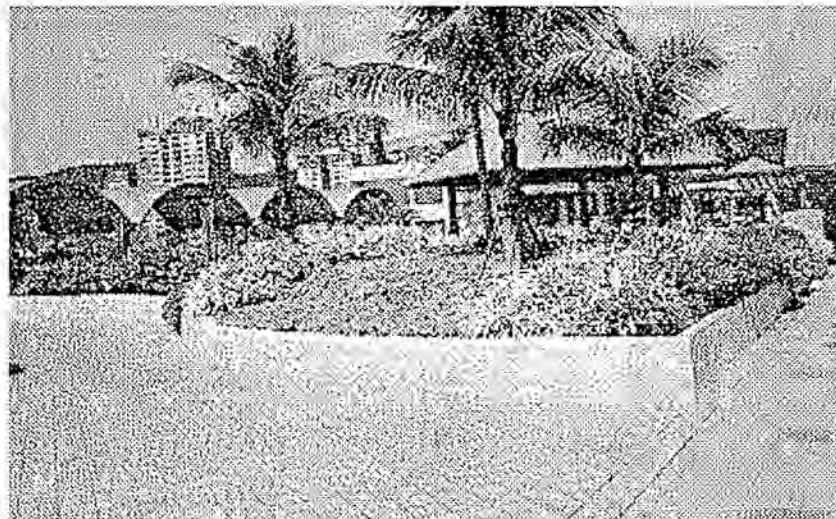
Tiada tanah lapang disediakan



Ruang atas bumbung dengan landskap yang minima

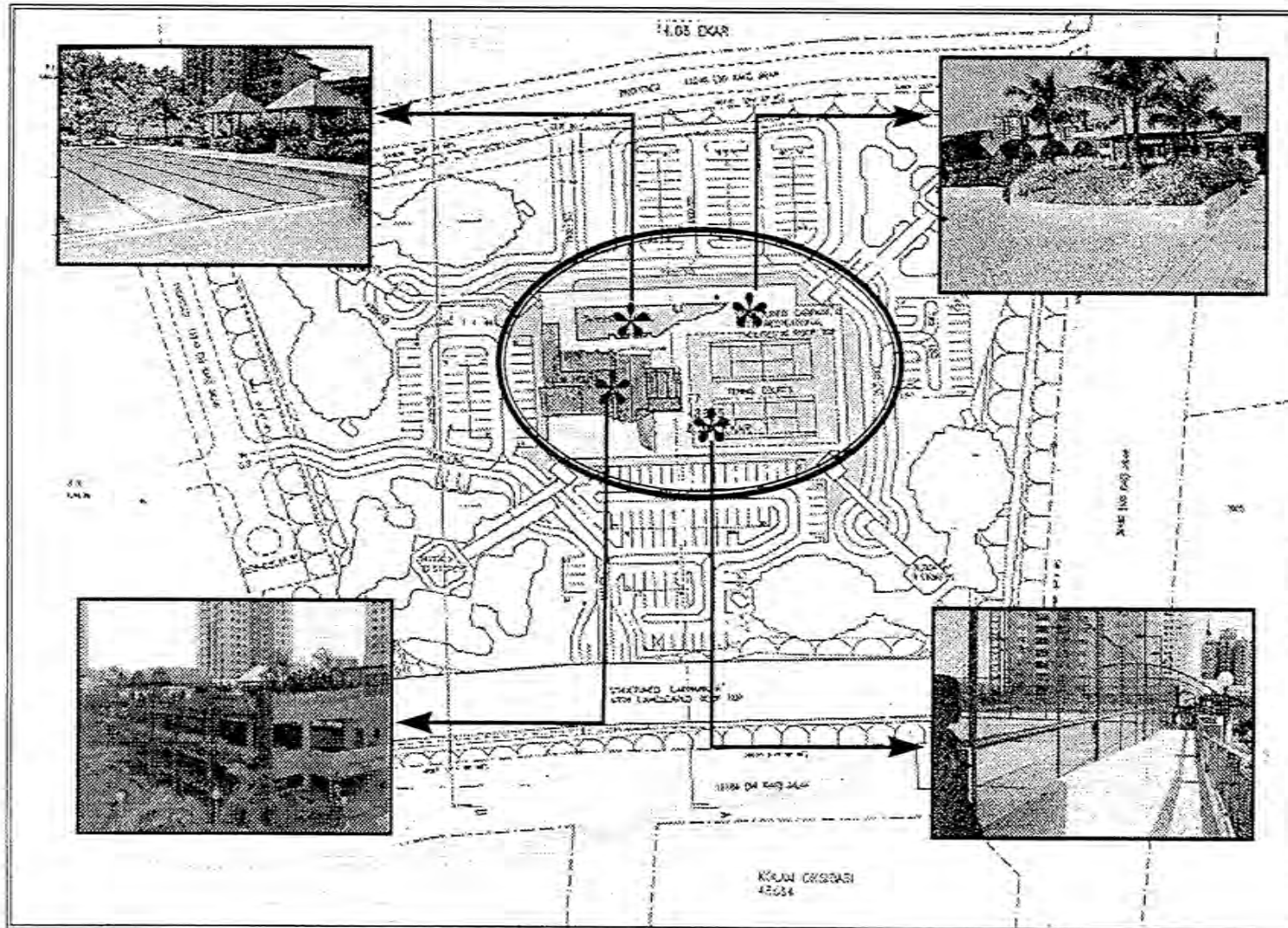


Gelanggang Tenis - Sebahagian elemen Taman Atas Bumbung

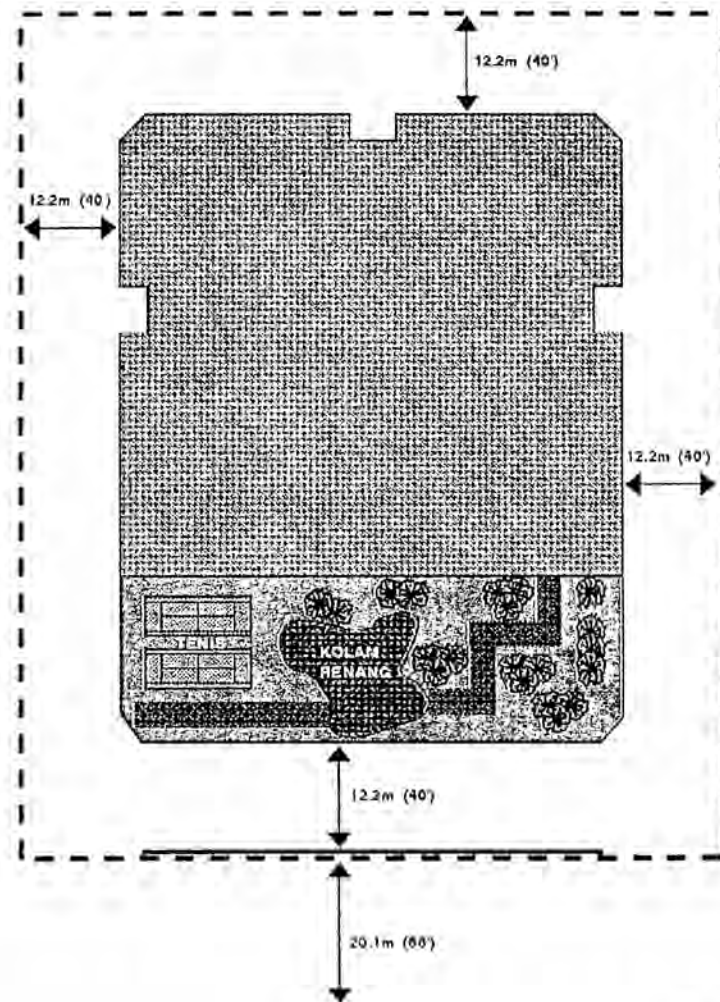


Landskap keras dan lembut

CONTOH-CONTOH PEMBANGUNAN TAMAN ATAS BUMBUNG SEDIADA





CONTOH SUSUNATUR PENYEDIAAN TAMAN ATAS BUMBUNG



Skala 1:1 Rantai

PETUNJUK

- - - Sempadan Kawasan Pembangunan
- ┌ - ┐ - 0.81 hektar (2 ekar)
-  Bangunan
-  Taman Atas Bumbung
-930 meter persegi (10,000 kakipersegi)

PASUKAN KAJIAN PIAWAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN TAMAN ATAS BUMBUNG

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*
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia. *Pengerusi*
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 Putrajaya.
8. *Bahagian Kemajuan Wilayah Persekutuan dan Lembah Kelang*
Jabatan Perdana Menteri.
9. *Bahagian Rancangan Jalan*
Kementerian Kerja Raya.
10. *Lembaga Pembangunan Labuan.*
11. *Lembaga Pembangunan Langkawi.*
12. *Kuala Lumpur International Airport Bhd.*
13. *Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang.*
14. *Unit Penyelidikan dan Pembangunan*
Ibu Pejabat Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. *Urusetia*

Jawatankuasa Penyelaras

1. *Timbalan Ketua Pengarah Pembangunan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia.* *Pengerusi*
2. *Pengarah,
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa.
Negeri Pulau Pinang.*
3. *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.*
4. *Majlis Perbandaran Pulau Pinang.*
5. *Ketua Unit Penyelidikan dan Pembangunan
Ibu Pejabat, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa.* *Urusetia*

PASUKAN KAJIAN

- Pn. Hajjah Norasiah Yahya (Ketua Pasukan Kajian)
- Tn. Hj. Md. Isa Jaafar
- Pn. Jamariah Isam
- En. Mohd Nasir Kamin
- Pn. Daing Masita Ibrahim
- Pn. Noraini Kasim
- En. Zolkifli Hj Hasim
- Pn. Norisah Rahim
- Pn. Husniah Mohd Hasir
- Pn. Hodijah Abdullah
- En. Mohd Yassir Hj. Said

Rujukan

1. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Semenanjung Malaysia (1988). *Manual Piawaian Perancangan*
2. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Semenanjung Malaysia (1995). *Akta Perancangan Bandar dan Desa (Pindaan)*
3. Development Control Division, Public Works Department, Ministry Of National Development Singapore (1978) "*Handbook On Planning Applications*"
4. Roger A. Lancaster (1990). "*Recreation, Park and Open Space Standards and Guidelines*"
5. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Cawangan Selatan (1993). *Rancangan Struktur Majlis Perbandaran Melaka Bandaraya Bersejarah.*