



GARIS PANDUAN
PERANCANGAN PEMBINAAN STESEN
MINYAK DI NEGERI PULAU PINANG
(PINDAAN 2020)

Diluluskan Oleh :

**Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. /2020 pada 23 Julai 2020 dan
disahkan pada 28 Ogos 2020**

Disediakan Oleh :

PLANMalaysia@ Pulau Pinang

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN STESEN MINYAK DI NEGERI PULAU PINANG 2020

1.0 PENGENALAN

- 1.1 Garis Panduan Perancangan Pembinaan Stesen Minyak di Negeri Pulau Pinang telah **diluluskan** oleh Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) pada **04 Disember 2007** dan disahkan pada **29 Januari 2008**
- 1.2 Pindaan Kedua Garis Panduan Perancangan Pembinaan Stesen Minyak di Negeri Pulau Pinang telah **diluluskan** oleh Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil.5/2015 pada **20 April 2015** dan disahkan pada **20 April 2015**
- 1.3 Komponen pindaan kedua garis panduan ini memasukan komponen tambahan iaitu:
- Memasukkan komponen **cucian kereta** di dalam tapak stesen minyak, namun perlu mematuhi syarat-syarat daripada Jabatan Alam Sekitar dimana air basuhan perlu dirawat terlebih dahulu sebelum dilepaskan kerana kandungan detergent, oil & grease, debris, fosfat dan bahan kimia yang boleh mencemarkan alam sekitar.
 - Kadar sumbangan bayaran penukaran kegunaan tanah dari kelas kegunaan tanah Perumahan Am kepada Stesen Minyak dari beza antara kedua-dua nilai seperti yang telah ditetapkan:

Status Syarikat	Jumlah Tawaran Sumbangan	
	MBPP	MBSP
Tempatan	37.5%	7.5%
Luar Pulau Pinang	50.0%	12.5%

- Kawasan Pemakaian (Kawasan MBSP)

Dibenarkan di zon utama iaitu industri, kediaman dan perdagangan. Kawasan lain di luar zon pembangunan dan di dalam zon pertanian perlu mendapat kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri terlebih dahulu.

2.0 TUJUAN

Cadangan pindaan Garis Panduan Perancangan Pembinaan Stesen Minyak di Negeri Pulau Pinang (Pindaan 2020) disediakan untuk **meneliti semula keperluan**

memasukkan dan membenarkan kemajuan stesen minyak berkeluasan kurang daripada 0.57 ekar selaras dengan kehendak pembangunan

3.0 OBJEKTIF

Objektif garis panduan ini adalah untuk: -

- i. Menjadi panduan kepada Pihak Berkuasa Perancangan Tepatan (PBPT) dalam mengawal pembinaan stesen minyak di Negeri Pulau Pinang
- ii. Menjadi panduan kepada pengusaha dan pemaju stesen minyak dalam mengemukakan permohonan membina stesen minyak
- iii. Menyelaras dan menyeragam garis panduan dan piawaian perancangan sediaada yang digunakan oleh PBT

4.0 ISU BERBANGKIT PEMAKAIAN GARIS PANDUAN SEDIADA

Keperluan pindaan terhadap garis panduan sediaada melihat kepada perkara berikut iaitu: -

- Terdapat permohonan perlingkungan semula yang dikemukakan bagi cadangan stesen minyak dengan keluasan kurang daripada 0.57 ekar
- Mengambil kira konsep-konsep terkini pembangunan stesen minyak dan
- Pematuhan garis panduan dan piawaian perancangan.

5.0 CADANGAN PINDAAN GARISPANDUAN

Ketetapan dalam garis panduan sediaada masih digunakan kecuali yang melibatkan pindaan kepada komponen baru

5.1 Asas Pertimbangan

- Semua permohonan perlu dibuat atau diperakui oleh syarikat pembekal minyak atau pemaju.
- Mendapat kelulusan Lesen Petroleum Development Act 1974 (Petroleum Development Act) daripada Kementerian Perdagangan Dalam Negeri & Hal Ehwal Pengguna (KPDNKK & HEP).

5.2 Kawasan Pemakaian

Mengikut zon guna tanah yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan sekiranya ada.

i) Kawasan MBPP

Kawasan pemakaian adalah di **dalam zon perumahan am, perniagaan am, industri am dan pelancongan am** di luar bandaraya George Town yang terletak di hadapan jalan-jalan utama dengan jalan susur.

ii) Kawasan MBSP

Dibenarkan di **zon utama iaitu industri, kediaman dan perdagangan**. Kawasan lain di luar zon pembangunan dan di dalam zon pertanian perlu mendapat kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) terlebih dahulu.

iii) Stesen Minyak adalah TIDAK DIBENARKAN di: -

- Persimpangan, selekoh, kawasan bercerun dan kawasan yang mempunyai halangan pandangan;
- Dalam kawasan perumahan tetap sediada dan zon – zon yang tidak dibenarkan di bawah Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan MBPP;
- Kawasan rekreasi atau padang awam;
- Jalan yang mempunyai rizab kurang daripada 50 kaki (15.2 meter);
- Lokasi yang kurang 150 meter daripada mana-mana persimpangan Jalan Persekutuan;
- Bertentangan dengan stesen minyak sediada KECUALI terdapat pembahagi jalan (median) yang memisahkan laluan; dan
- Dibina bertentangan pembukaan pemisah jalan (break in central median strip).

5.3 Aspek Perletakan

Keluasan Tapak (Keluasan Bersih)	Kategori I Stesen Minyak Tanpa Perkhidmatan (Maksimum 3 pam)	Minima 0.20 ekar
	Kategori II Stesen Minyak <ul style="list-style-type: none"> • Kedai Serbaneka sahaja - dibenarkan 	Minima 0.57 ekar
	Kategori III Stesen Minyak <ul style="list-style-type: none"> • Kedai Serbaneka • Quick Serve Restaurant • Cuci Kereta sahaja <i>**dibenarkan dengan tambahan 2 komponen</i>	Minima 1.00 ekar
	Kategori IV Stesen Minyak <ul style="list-style-type: none"> • Kedai Serbaneka • Quick Serve Restaurant • Cuci Kereta sahaja <i>**dibenarkan dengan tambahan 3 komponen</i>	Minima 1.50 ekar
Jarak dari sempadan bersama (setback)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Semua struktur hendaklah sekurang - kurangnya 6.1 meter (20 kaki) daripada garisan sempadan bersama ▪ Mematuhi garis bangunan 30 meter dari bangunan kediaman bagi tangga bawah tanah 	
Laluan Sirkulasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebar laluan sirkulasi dalaman tidak kurang daripada 6.1 meter (20 kaki) ▪ Lalulintas dalaman sahaja 	
Laluan masuk	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laluan 'ingress' dan 'egress' hendaklah disediakan mengikut piawaian jalan JKR dan tidak mengganggu laluan utama serta menimbulkan masalah lalulintas ▪ Jalan susur hendaklah disediakan mengikut kehendak JKR / PBT ▪ Laluan masuk hendaklah diletakkan tidak kurang 60 meter (200 kaki) dari selangan pemisah jalan dua hala diukur dari sempadan terdekat jalan masuk atau keluar ▪ Tertakluk kepada ulasan dan komen oleh Jabatan Kerja Raya 	
Rekabentuk jalan masuk	<p>Jalan masuk mestilah mengikut piawaian berikut: -</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hanya satu jalan masuk daripada jalan utama ▪ Mempunyai lorong percepatan dan perlambatan (acceleration / deceleration lane) ▪ Sudut masuk (angle of entry) hendaklah tidak melebihi 45° ▪ Lebar jalan masuk mestilah tidak melebihi 10.0 meter (sehalu) dan 9.0 – 15.0 meter (dua hala) ▪ Curam jalan masuk tidak melebihi 2° 	
Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengikut piawaian dan garis panduan oleh MBSP dan MBPP ▪ Bagi Stesen Minyak tanpa perkhidmatan perlu menyediakan 2 TLK 	
Garisan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Segala struktur termasuk tangki bawah tanah hendaklah mematuhi garisan bangunan ▪ Pam diesel perlu diletakkan 6.0 meter daripada sempadan jalan susur 	

Tembok Sempadan	Tembok setinggi 10 kaki (3 meter) setebal 230 mm perlu disediakan di bahagian tepi (kiri & kanan) dan belakang tapak stesen minyak yang terletak bersempadan dengan bangunan bersebelahan
Komponen Sokongan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tandas - Disyaratkan untuk kategori I ▪ Tandas dan Surau - Disyaratkan untuk kategori II hingga IV
Syarat – syarat lain	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tertakluk kepada keperluan JKR / TIA ▪ Tertakluk kepada ulasan Jabatan Kesihatan dan Perlesenan Pihak Berkuasa Tempatan ▪ Sekiranya terdapat pindaan dan tambahan pam / tangki minyak / bangunan dan lain-lain perlu mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang.

5.4 Aspek Alam Sekitar

Mematuhi syarat-syarat Jabatan Alam Sekitar;

Bagi aktiviti mencuci kereta, air basuhan perlu dirawat terlebih dahulu sebelum dilepaskan, kerana kandungan detergent, oil & grease, debris, fosfat dan bahan kimia yang boleh mencemarkan alam sekitar

5.5 Aspek Keselamatan

Mematuhi keperluan Jabatan Bomba dan Penyelamat yang telah ditetapkan

5.6 Hal-hal Lain

5.6.1 Papan Tanda Stesen

- Tidak dibenarkan sebarang papan tanda di dalam rezab jalan susur
- Mematuhi garis panduan papan tanda negeri
- Mematuhi piawaian papan tanda JKR
- Papan tanda arahan “MASUK” dan “KELUAR” hendaklah disediakan dan jelas perletakan serta diterangi pada waktu malam pada waktu perniagaan
- Kos pemasangan adalah ditanggung oleh stesen minyak

5.6.2 Kehendak Jabatan Teknikal

Mematuhi semua kehendak jabatan teknikal yang berkaitan di peringkat PBT dan Negeri seperti Jabatan Perkhidmatan Pembentungan, Jabatan Pengairan dan Saliran, Lembaga Lebuhraya Malaysia, Perbadanan Bekalan Air Negeri Pulau Pinang dan lain-lain

5.6.3 Lesen

Memperolehi lesen-lesen yang berkaitan dari agensi berkaitan dan PBT sebelum dibenarkan beroperasi mengikut syarar-syarat yang ditetapkan. Perlu mendapatkan Lesen Runcit di bawah Akta Kawalan Bekalan 1931 daripada KPDNKK & HEP bagi membolehkan syarikat menjual petrol atau diesel kepada orang ramai

5.6.4 Penjualan Gas

Stesen minyak baru yang akan dibuka dan menyediakan perkhidmatan penjualan Natural Gas (NGV) bagi kemudahan kenderaan yang menggunakan bekalan gas terutamanya teksi akan diberi keutamaan. Penggunaan NGV adalah mesra alam dan tidak mencemarkan udara

5.6.5 Sumbangan Bayaran Penukaran Kegunaan Tanah

Pihak Berkuasa Tempatan boleh mempertimbangkan Permohonan Kebenaran Merancang stesen minyak di kawasan perumahan am jika tawaran sumbangan kewangan untuk perlingkungan semula dikemukakan

5.7 Stesen minyak yang dicadangkan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak berikut: -

- i. Sumbangan bayaran penukaran kegunaan tanah dari kelas kegunaan tanah 'perumahan am' kepada 'stesen minyak' adalah dari beza antara kedua-dua nilai seperti yang telah ditetapkan;

Status Syarikat	Jumlah Tawaran Sumbangan	
	MBPP	MBSP
Tempatan	37.5%	7.5%
Luar Pulau Pinang	50.0%	12.5%
Pemaju Luar lebih 20 tahun di Negeri Pulau Pinang	43.75%	10%

- ii. Nilai semasa adalah ditentukan oleh Jabatan Penilaian di PBT;
- iii. Sumbangan di bawah Seksyen 132 (1) Akta Parit, Jalan dan Bangunan 1974;
- iv.

- v. Satu Unilateral Undertaking hendaklah dikemukakan bersama permohonan; dan
- vi. Jika permohonan yang dikemukakan **tidak selaras** dengan garis panduan yang telah ditetapkan, maka Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah merujuk ke Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) untuk pertimbangan

6.0 PELAN SUSUNATUR MENGIKUT GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN STESEN MINYAK

