

**GARISPANDUAN KAWALAN BAGI PEMAJUAN STESYEN MINYAK DI LUAR  
KAWASAN BANDARAYA GEORGE TOWN**

(i) Kawasan Pemakaian

- a) Kawasan pemakaian adalah kawasan di dalam zon 'perumahan am, perniagaan am dan perlancongan am' di dalam kawasan luar bandaraya George Town yang terletak di bidang hadapan jalan-jalan utama terutamanya berhampiran kawasan komersil, industri, institusi dan rekreasi.
- b) Tidak dibenarkan di kawasan di dalam Taman Perumahan sediada.

(ii) Keluasan Minima Tapak

- a) Untuk stesyen minyak dan kedai runcit sahaja : min 25,000kp (luas tapak bersih tidak termasuk kawasan untuk jalan susur atau pelebaran jalan)
- b) Untuk stesyen minyak dan kedai runcit/cuci kereta sahaja : min 28,000kp (luas tapak bersih tidak termasuk kawasan untuk jalan susur atau pelebaran jalan)
- c) Untuk stesyen minyak dengan Kedai runcit, cuci kereta, Pusat servis/serta worksyop : min 30,000kp (i) luas tapak untuk jalan susur atau bersih tidak termasuk kawasan pelebaran jalan)
- d) Ukuran lebar depan minima : min 200 kaki lebar tapak bersih

(iii) Sumbangan Bayaran Penukaran Kegunaan Tanah

Majlis boleh menimbangkan suatu permohonan untuk kebenaran merancang untuk stesyen minyak di kawasan zon 'perumahan am' jika tawaran sumbangan kewangan untuk perlingkungan semula dikemukakan. Stesyen minyak yang dicadangkan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak berikut :-

Sumbangan bayaran penukaran kegunaan tanah dari kelas kegunaan tanah 'perumahan am' adalah 25% dari beza antara kedua-dua nilai. Nilai semasa ditentukan oleh Jabatan Nilai MPPP. Sumbangan di bawah Seksyen 132 (1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Satu 'Unilateral Undertaking' hendaklah dikemukakan bersama permohonan.

(iv) Laluan Sirkulasi

- a) Lebar laluan sirkulasi dalaman stesyen minyak hendaklah tidak kurang dari 20 kaki.
- b) Dalam semua kes, perjalanan lalulintas sehalu adalah diperlukan.

(v) Masuklalu

- a) Dua laluan, 'ingress' dan egress' hendaklah disediakan mengikut piawaian jalan JKR/MPPP.
- b) Jalan susur hendaklah disediakan mengikut kehendak JKR/MPPP.

(vi) Jarak Dari Sempadan Bersama

- a) Bagi pemajuan stesyen pam minyak dengan kedai runcit dan cuci kereta : Semua struktur hendaklah min 20 dari garisan sempadan bersama
- b) Bagi pemajuan stesyen pam minyak dan kedai runcit, cuci kereta dan pusat servis serta 'workshop' : (i) 'Bay' dan kawasan pusat servis dan 'workshop' diletakkan di bahagian paling jauh atau minima 100 kaki dari kedudukan blok kediaman sediada. Jika jarak minima 100 kaki tidak dicapai maka 'service bay' dan 'workshop' tidak dibenarkan  
: (ii) Lain-lain struktur hendaklah min 20 kaki dari garisan sempadan bersama
- c) Loji simpanan minyak hendaklah diletakkan di lokasi paling jauh dari unit-unit kediaman bersebelahan jika ada.

- d) Sepanjang sempadan stesen minyak hendaklah didirikan tembok setinggi 10 kaki yang diperindahkan di kedua belah supaya menjamin nilai estatik dan merendahkan paras bunyi.
- (vii) Papan Iklan
- a) Papan iklan untuk syarikat pembekal minyak berkenaan hendaklah di luar dari garisan jalan susur atau pelebaran jalan.
- b) Mematuhi garis panduan papan iklan MPPP.
- (viii) Garisan Bangunan
- a) Segala struktur dan 'canopy' hendaklah mematuhi garisan bangunan.
- (ix) Tempat Letak Kenderaan
- Tempat letak kenderaan hendaklah mematuhi garis panduan Ruang Letak Kenderaan MPPP.
- (x) Kehendak-kehendak Jabatan Teknik
- Mematuhi semua kehendak Jabatan Alam Sekitar, jabatan Kerja Raya, Jabatan Pengairan dan Saliran, Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Pengguna, Bomba, Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan lain-lain jabatan yang dirujuk.
- (xi) Memperolehi lesen-lesen berkaitan dari semua agensi kerajaan sebelum beroperasi mengikut yang ditetapkan.
- (xiii) Tarikh Pelaksanaan
- a) Tarikh pelaksanaan garis panduan ini ialah tarikh ianya diterimapakai dengan rasminya oleh Majlis 11.09.1998.
- b) Pindaan pertama garis panduan telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 04.12.2007 dan disahkan pada 29.01.2008.
- c) Pindaan kedua garis panduan telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 20.04.2015 dan disahkan pada 29.05.2015.

# **GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN STESEN MINYAK DI NEGERI PULAU PINANG**

---

## **1.0 PINDAAN GARIS PANDUAN SEDIADA**

Ketetapan dalam garis panduan sediada masih digunapakai kecuali yang melibatkan pindaan kepada komponen baru.

### **1.1 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 (KPDN&HEP)

### **1.2 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 MPSP**

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.

#### **(iii) Stesen Minyak adalah TIDAK DIBENARKAN di :**

- Tidak diletakkan pada jarak yang sesuai dengan persimpangan, selekoh, puncak bukit dan lain-lain halangan;
- Dalam kawasan perumahan tetap sediada;
- 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 sediaada KECUALI terdapat pembahagi jalan (median) yang memisahkan laluan;
- Dibina bertentangan pembukaan pemisah jalan (break in central median strip)

### 1.3 Aspek Perletakan

<b>Keluasan Tapak</b>	Stesen Minyak / Kedai Runcit sahaja	Minima 0.57 ekar
	Stesen Minyak / Kedai Runcit / Quick Serve Restaurant	Minima 1.50 ekar
	Stesen Minyak / Kedai Runcit / <b>Cuci Kereta</b>	Minima 1.50 ekar
	Stesen Minyak / Kedai Runcit / <i>Quick Serve Restaurant</i> / <b>Cuci Kereta</b>	Minima 2.0 ekar
<b>Ukuran lebar hadapan</b>	Minima 200 kaki (60.1 meter)	
<b>Jarak dari sempadan bersama (setback)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Semua struktur hendaklah sekurang-kurangnya 6.1 meter (20 kaki) daripada garisan sempadan bersama.</li> <li>▪ Zon penampakan selebar 30.0 meter perlu disediakan dari tangki simpanan minyak dan tempat isi minyak dengan bangunan kediaman terdekat.</li> </ul>	
<b>Laluan Sirkulasi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebar laluan sirkulasi dalaman tidak kurang daripada 6.1 meter (20 kaki).</li> <li>▪ Lalulintas dalaman sahaja.</li> </ul>	
<b>Laluan masuk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laluan 'ingress' dan 'egress' hendaklah disediakan mengikut piawaian jalan JKR dan tidak mengganggu laluan utama serta menimbulkan masalah lalulintas;</li> <li>▪ Jalan susur hendaklah disediakan mengikut kehendak JKR / PBT;</li> <li>▪ Laluan masuk hendaklah diletakkan tidak kurang 60 meter (200 kaki) dari selangan pemisah jalan dua hala diukur dari sempadan terdekat jalan masuk atau keluar;</li> </ul>	

	<p>dan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tertakluk kepada ulasan dan komen oleh Jabatan Kerja Raya.</li> </ul>
<b>Rekabentuk jalan masuk</b>	<p>Jalan masuk mestilah mengikut piawaian berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hanya satu jalan masuk daripada jalan utama</li> <li>▪ Mempunyai lorong percepatan dan perlambatan (acceleration / deceleration lane)</li> <li>▪ Sudut masuk (angle of entry) hendaklah tidak melebihi 45°</li> <li>▪ Lebar jalan masuk mestilah tidak melebihi 10.0 meter (sehalu) dan 9.0 – 15.0 meter (dua hala)</li> <li>▪ Curam jalan masuk tidak melebihi 2°</li> </ul>
<b>Tempat Letak Kenderaan</b>	<p>Mengikut piawaian dan garis panduan oleh MPSP dan MBPP.</p>
<b>Garis Bangunan</b>	<p>Segala struktur termasuk tangki bawah tanah hendaklah mematuhi garis bangunan. Pam diesel perlu diletakkan 6.0 meter daripada sempadan jalan susur.</p>
<b>Tembok Sempadan</b>	<p>Tembok setinggi 10 kaki (3 meter) perlu disediakan di bahagian tepi (kiri &amp; kanan) dan belakang tapak stesen minyak yang terletak bersempadan dengan lot-lot bersebelahan; dan</p> <p>Tertakluk kepada komen dan ulasan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.</p>

#### 1.4 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.

#### 1.5 Aspek Keselamatan

Mematuhi keperluan Jabatan Bomba dan Penyelamat yang telah ditetapkan.

## **1.6 Hal-hal Lain**

### **1.6.1 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.

### **1.6.2 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.

### **1.6.3 Lesen**

Memperolehi lesen-lesen yang berkaitan dari agensi berkaitan dan PBT sebelum dibenarkan beroperasi mengikut syarat-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.

### **1.6.4 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.

### **1.6.5 Sumbangan Bayaran Penukaran Kegunaan Tanah**

(PBPT) boleh mempertimbangkan permohonan Kebenaran Merancang stesen minyak di kawasan perumahan am jika tawaran sumbangan kewangan untuk perlingkungan semula dikemukakan.

**1.7 Stesen minyak yang dicadangkan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak berikut :**

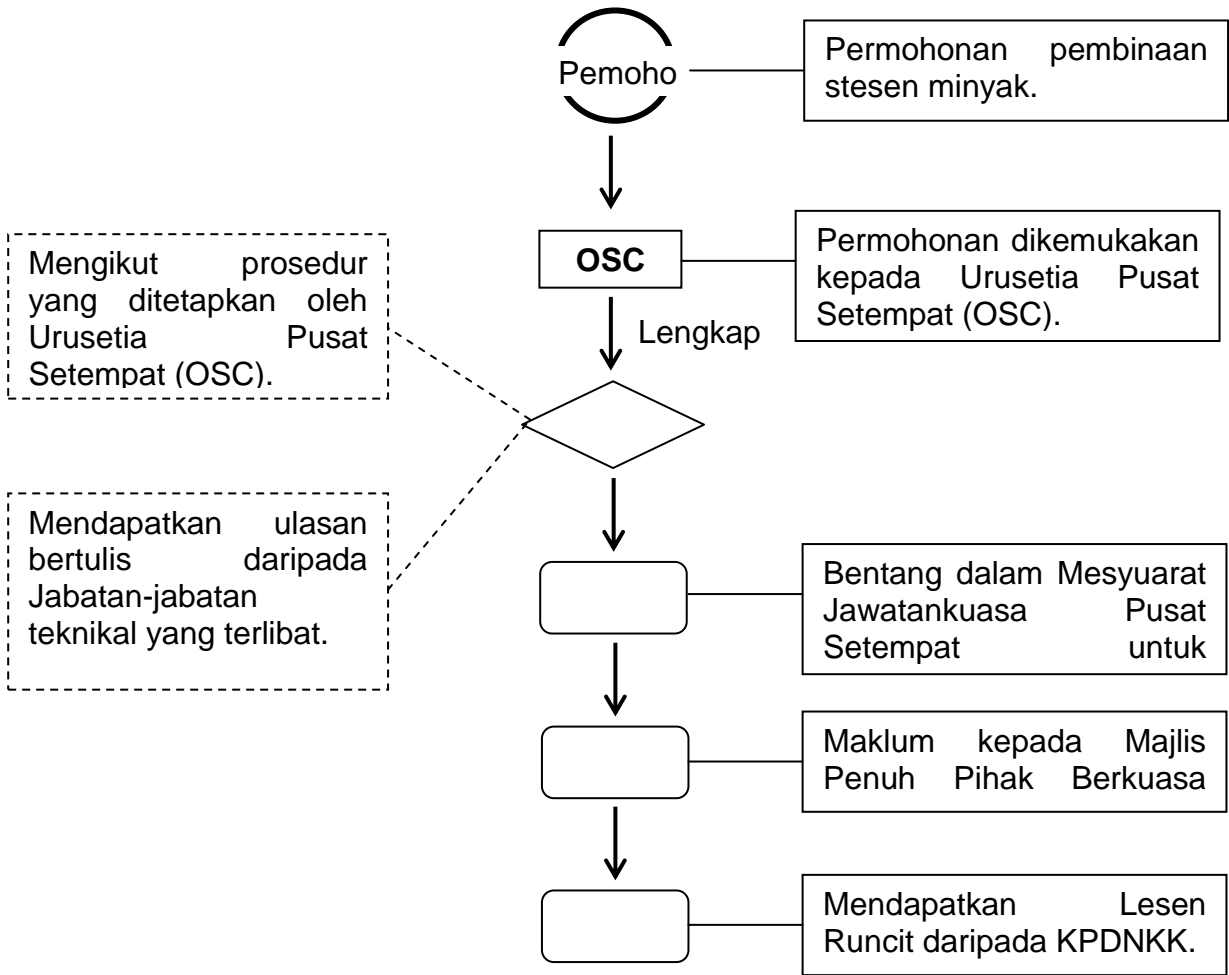
- i) Sumbangan bayaran penukaran kegunaan tanah dari kelas kegunaan tanah 'perumahan am' kepada 'stesen minyak' adalah dari beza antara kedua-dua nilai seperti yang telah ditetapkan;

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

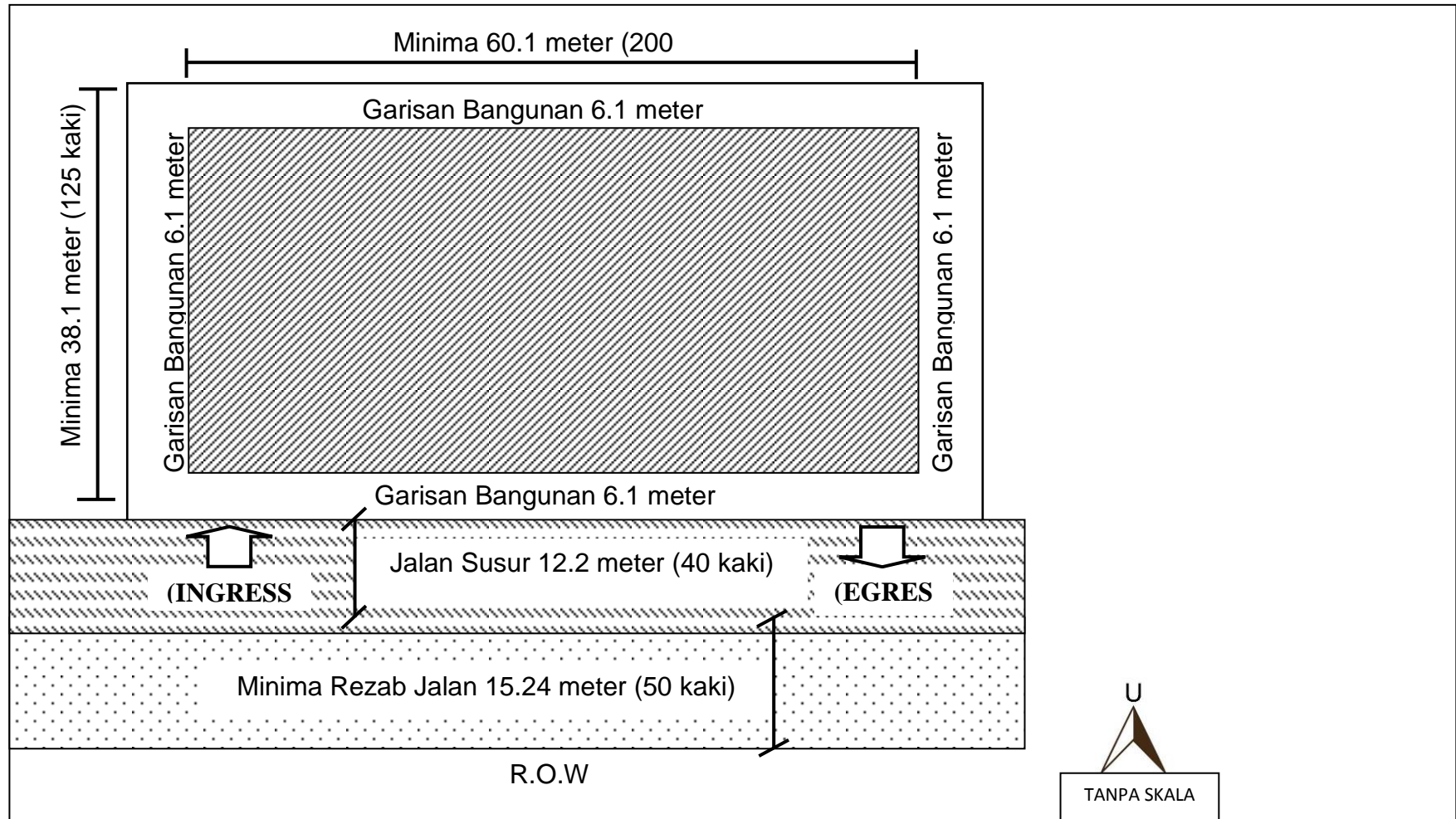
- ii) Nilai semasa adalah ditentukan oleh Jabatan Penilaian di PBT;
- iii) Sumbangan di bawah Seksyen 132(1) Akta Parit, Jalan dan Bangunan 1974;
- iv) Satu *Unilateral Undertaking* hendaklah dikemukakan bersama permohonan.
- v) Jika permohonan yang dikemukakan **tidak selaras** dengan garis panduan yang telah ditetapkan, maka Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah merujuk ke Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) untuk pertimbangan.



## 2.0 PROSES PERMOHONAN



### 3.0 PELAN SUSUNATUR MENGIKUT GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN STESEN MINYAK



#### 4.0 RUMUSAN

Pindaan ini adalah kepada garis panduan sediaada yang telah diluluskan pada 04 Disember 2007. Pindaan hanya melibatkan untuk memasukkan komponen **cucian kereta** dalam kawasan tapak stesen minyak.