

# LAMPIRAN P.1

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

Nota : Tarikh pemakaian GPP ini adalah pada 28.08.2020

### 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:

- i. 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, oii & grease, debris, fosfat dan bahan kimia yang boleh mencemarkan alam sekitar.
- ii. 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, oii & grease, debris, fosfat dan bahan kimia yang boleh mencemarkan alam sekitar.
- iii. Kadar sumbangan bayaran penukaran kegunaan tanah dari kelas kegunaan tanah asal Perumahan Am kepada Stesen Minyak 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%

- iii. Kawasan Pemakaian (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 Perancangan 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 0.57ekar** selaras dengan kehendak pembangunan semasa.

## 3.0 OBJEKTIF

Objektif garis panduan ini adalah untuk :

- i. Menjadi panduan kepada Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (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 sediada yang digunapakai oleh PBT.

## 4.0 ISU BERBANGKIT PEMAKAIAN GARIS PANDUAN SEDIADA

Keperluan pindaan terhadap garis panduan sediada 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 GARIS PANDUAN SEDIADA

Ketetapan dalam garis panduan sediada masih digunapakai 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 (KPDN&HEP).

## 5.2 Kawasan Pemakaian

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

### (i) Kawasan MBPP

Kawasan pemakaian adalah di dalam zon stesen minyak, 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 Perancangan 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 sediaada 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 sediaada KECUALI terdapat pembahagi jalan (median) yang memisahkan laluan;
- Dibina bertentangan pembukaan pemisah jalan (break in central median strip)

### 5.3 Aspek Perletakan

<b>Keluasan Tapak (Keluasan Bersih)</b>	<b>Kategori I</b> Stesen Minyak Tanpa Perkhidmatan (Maksimum 3 pam)	Minima 0.20 ekar
	<b>Kategori II</b> Stesen Minyak • Kedai Serbaneka – dibenarkan	Minima 0.57 ekar
	<b>Kategori III</b> Stesen Minyak • Kedai Serbaneka • <i>Quick Serve Restaurant</i> • Cuci Kereta	Minima 1.00 ekar } Dibenarkan dengan tambahan 2 komponen
	<b>Kategori IV</b> Stesen Minyak • Kedai Serbaneka • <i>Quick Serve Restaurant</i> • Cuci Kereta	Minima 1.50 ekar } Dibenarkan dengan tambahan 3 komponen
<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>▪ Mematuhi Zon Penampunan 30 meter dari bangunan kediaman bagi tangki bawah tanah.</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> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mengikut piawaian dan garispanduan oleh MBSP dan MBPP.</li> <li>▪ Bagi Stesen Minyak tanpa perkhidmatan perlu menyediakan 2 TLK.</li> </ul>	
<b>Garisan Bangunan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Segala struktur termasuk tangki bawah tanah hendaklah mematuhi garisan bangunan.</li> <li>▪ Pam diesel perlu diletakkan 6.0 meter daripada sempadan jalan susur.</li> </ul>	

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

#### 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 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.

### 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.

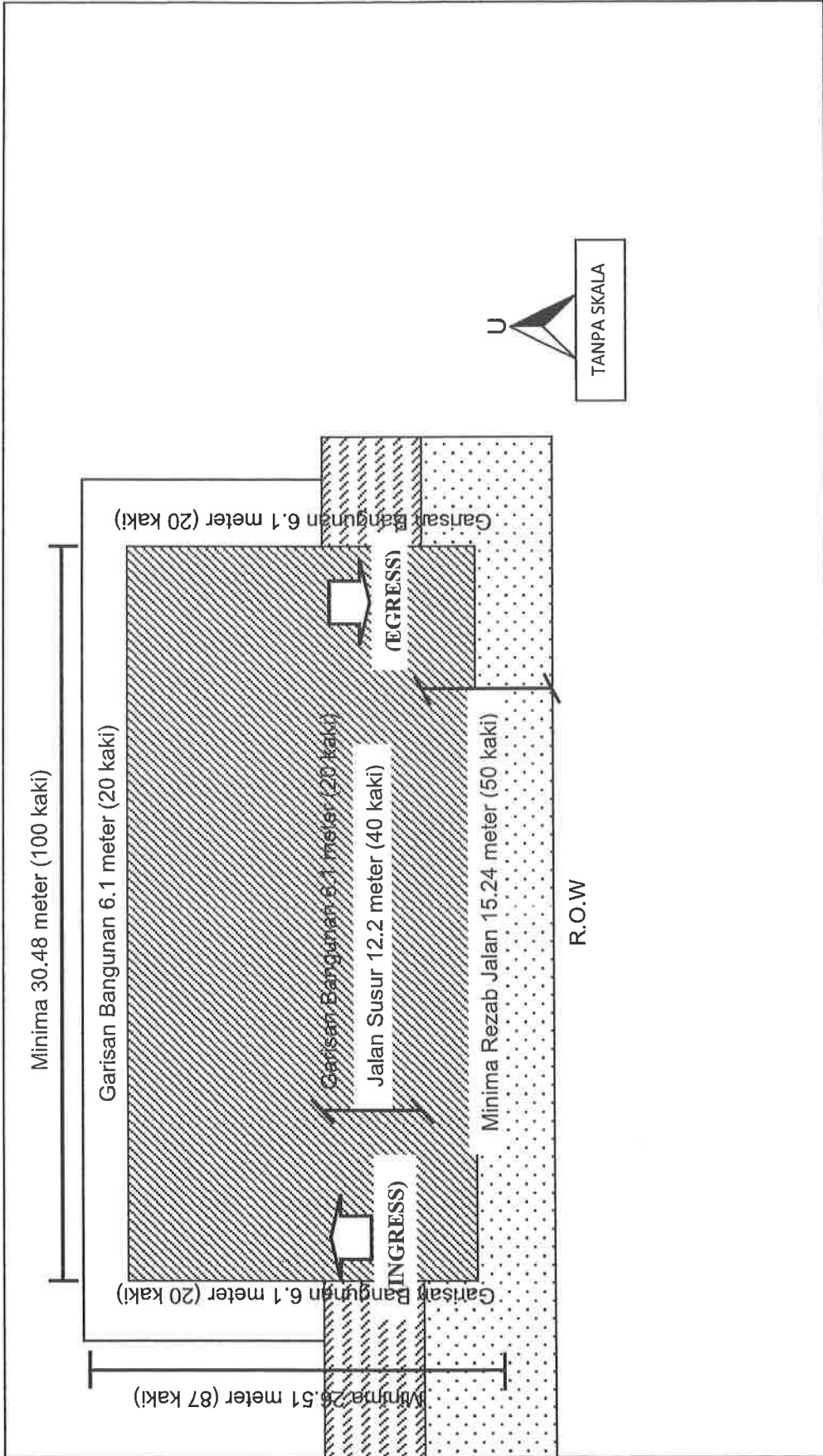
## 5.7 Stesen minyak yang dicadangkan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak berikut :

- 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	MPSP
Tempatan	37.5%	7.5%
Luar Pulau Pinang	50.0%	12.5%
Pemaju Luar lebih 20 tahun di 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. 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.

**6.0 PELAN SUSUNATUR MENGIKUT GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN STESEN MINYAK (PINDAAN 2020)**



P.1 -7