



**GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN
PANGSAPURI PERKHIDMATAN DI KAWASAN
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (2024)**

Tarikh Kkuatkuasa :

01 Julai 2024

Diluluskan dan Disahkan Oleh :

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2024

bertarikh 21 Jun 2024

Disediakan Oleh :

Jabatan Perancang Bandar

Majlis Bandaraya Seberang Perai

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (2024)

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini adalah digunakan sebagai panduan di dalam pengawalan pemajuan pangsapuri perkhidmatan baru di kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai.

2.0 DEFINISI

- 2.1 'Pangsapuri perkhidmatan' di dalam garis panduan ini merujuk kepada pembangunan perniagaan bertingkat bercirikan kediaman di mana :
 - a) ia dimajukan di atas lot tanah yang dizonkan sebagai zon perniagaan atau zon pembangunan bercampur;
 - b) keseluruhan atau sebahagian daripada unit-unit premis itu disewakan bagi tujuan penginapan jangka pendek tertakluk kepada perolehan lesen perniagaan daripada Majlis atau dijadikan sebagai tempat tinggal; dan
 - c) dilengkapi kemudahan dan perkhidmatan seperti perkhidmatan *housekeeping*, perkhidmatan dobi, kedai-kedai, kemudahan rekreasi eksklusif, kemudahan kawalan keselamatan dan lain-lain.
- 2.2 Pangsapuri perkhidmatan boleh dibangunkan sebagai *free standing building* atau sebahagian daripada komponen pembangunan bercampur. Ia boleh dimiliki samada secara pemilikan tunggal atau unit-unit dijual secara berasingan dibawah hakmilik strata.
- 2.3 Pangsapuri perkhidmatan juga disebut dengan nama *Studio Apartment, Apartment Suite, Executive Suite, Business Suite* atau lain-lain yang membawa maksud yang sama seperti di Perenggan 2.1

3.0 GARIS PANDUAN

BIL.	ASPEK	PIAWAIAN
3.1	Zon Guna Tanah (DRTSP 2030)	a) Zon Perniagaan dan Perkhidmatan b) Zon Pembangunan Bercampur (Nisbah Komersial)
3.2	Kawasan Dibenarkan	a) Pemajuan pangsapuri perkhidmatan hanya dibenarkan di kawasan berikut : <ul style="list-style-type: none"> i. Sempadan Pertumbuhan Bandar (UGD), DRTSP 2030 * <ul style="list-style-type: none"> • Butterworth • Kepala Batas • Bertam • Seberang Jaya • Bukit Mertajam • Bandar Cassia • Nibong Tebal ii. Zon Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD), DRTSP 2030 * <ul style="list-style-type: none"> • Butterworth • Bukit Mertajam • Nibong Tebal • Bandar Cassia • Simpang Ampat • Bukit Tengah • Tasek Gelugor <p>* Rujuk Rajah 1 untuk pelan kawasan dibenarkan</p>
3.3	Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM Jenis B / LMC)	a) Permohonan bagi tujuan pemajuan pangsapuri perkhidmatan dibawah hakmilik strata adalah dikenakan syarat penyediaan 30% Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM Jenis B / LMC) bagi pemajuan melebihi 150 unit.

		<p>b) Permohonan bagi penyediaan RMM Jenis B / LMC yang disyaratkan hendaklah dikemukakan serentak dengan permohonan pangsapuri perkhidmatan.</p> <p>c) Semua unit rumah RMM Jenis B / LMC tersebut hendaklah dibina serentak dalam fasa pertama pemajuan pangsapuri perkhidmatan.</p>
3.4	Nisbah Plot	<p>a) Nisbah plot yang dibenarkan adalah tertakluk kepada intensiti yang ditetapkan dalam Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030 (DRTSP 2030).</p> <p>b) Keluasan setiap unit pangsapuri perkhidmatan hendaklah tidak kurang daripada 500 kaki persegi.</p> <p>c) Ruang lantai untuk perniagaan <i>retail</i> seperti dobi, salun, pasar mini, <i>café</i> dan lain-lain hendaklah tidak kurang 5% daripada keseluruhan keluasan ruang lantai pangsapuri perkhidmatan yang dicadangkan.</p> <p>d) Penyediaan jalan utama keluar masuk hendaklah minima 50 kaki (<i>full premix</i>).</p> <p>e) Pemajuan yang melebihi nisbah plot 1:2 akan dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur tertakluk kepada garis panduan semasa yang berkuatkuasa.</p>
3.5	Kemudahan	<p>a) Kemudahan-kemudahan berikut hendaklah disediakan berdasarkan garis panduan dan dasar yang terpakai sebagaimana pembangunan perumahan biasa :</p> <p>i. Dewan / Pusat Komuniti</p> <p>ii. Bilik / Ruang Solat (<i>tertakluk kepada garis panduan berkaitan Tempat Ibadat Islam semasa yang berkuatkuasa</i>)</p> <p>iii. Tapak Rumah Ibadat Bukan Islam (RIBI)</p>

		<p>iv. Pejabat Pengurusan</p> <p>v. Tapak pasar / pusat penjaja / gerai (<i>tertakluk kepada ulasan daripada Jabatan Pelesenan</i>)</p> <p>vi. Lain-lain kemudahan awam seperti sekolah dan lain-lain bergantung kepada jumlah unit pangsapuri perkhidmatan yang disediakan</p>
3.6	Keperluan Tanah Lapang	<p>a) Penyediaan tanah lapang bagi pemajuan pangsapuri perkhidmatan hendaklah menggunakan piawaian 4 meter persegi tanah lapang setiap orang dengan kadar isi rumah 3.9.</p> <p>b) Peruntukan kawasan lapang adalah 30% di atas tanah dan 70% di atas bangunan.</p> <p>c) Daripada 70% kawasan lapang di atas bangunan boleh dibenarkan hanya 50% maksima kawasan lapang di podium yang berbumbung dan terbuka manakala 50% adalah terbuka tanpa bumbung.</p> <p>d) Ketinggian di antara podium dan tingkat atas bangunan (<i>floor to floor</i>) adalah 4.5 meter minima.</p> <p>e) Hanya 30% daripada keluasan <i>grasscrete</i> untuk laluan bomba boleh dikira bagi penyediaan kawasan lapang.</p>
3.7	Keperluan Tempat Letak Kenderaan	<p>a) Penyediaan tempat letak kenderaan adalah dikehendaki seperti berikut :</p> <p>i. Tempat Letak Kereta (TLK)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 petak bagi setiap unit pangsapuri perkhidmatan • Tambahan 20% petak untuk pelawat • 1 petak bagi setiap 500 kaki persegi untuk perniagaan <i>retail</i> • Lif hendaklah disediakan di setiap tingkat TLK

		<p>ii. TLK Orang Kelainan Upaya (TLK OKU)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2% daripada jumlah TLK atau tidak melebihi maksimum 5 petak • Diletakkan berdekatan dengan lif dan <i>ramp</i> • Disediakan kemudahan <i>ramp</i> dan <i>railing</i> • Rekabentuk hendaklah dirujuk kepada Garispanduan Perancangan Rekabentuk Sejangat yang telah disahkan oleh Majlis Penuh pada 23 November 2011 <p>iii. Tempat Letak Motosikal (TLM)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 petak bagi setiap unit pangsapuri perkhidmatan <p>iv. Petak Pengecasan Kenderaan Elektrik (EVCB)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 5 unit EVCB atau 1% daripada keseluruhan TLK <p>v. Tempat Letak Bas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 1 petak dengan ukuran 3 meter lebar x 12 meter panjang <p>b) Pihak pemaju boleh membayar sumbangan jika gagal menyediakan TLK 5% kurang daripada keperluan syarat yang ditetapkan. Manakala bagi yang tidak dapat menyediakan lebih daripada 5% daripada yang disyaratkan perlu menyediakan secara fizikal.</p>
--	--	--

Rajah 1 : Pelan Kawasan Dibenarkan Bagi Pemajuan Pangsapuri Perkhidmatan Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai



4.0 APLIKASI KONSEP GREEN BUILDING

- 4.1 Perancangan dan reka bentuk bangunan berkonsepkan *Green Building* adalah digalakkan dengan penekanan kepada penggunaan solar dan bahan binaan yang *energy efficient*.
- 4.2 Menggalakkan penggunaan sistem tangki atau kolam simpanan air hujan (*rainwater harvesting*) yang boleh digunapakai untuk tujuan kitar semula air hujan.
- 4.3 Reka bentuk perlu menekankan aspek penggunaan cahaya semulajadi (*natural lighting*) yang maksimum agar bekalan tenaga dapat dikurangkan.
- 4.4 Bahan binaan landskap kejur seperti perabot jalan dan laluan pejalan kaki hendaklah menggunakan elemen-elemen mesra alam.

5.0 TARIKH KUATKUASA

- 5.1 Garis Panduan Perancangan Dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (2024) ini adalah berkuat kuasa pada tarikh 1 Julai 2024.
- 5.2 Garis panduan ini adalah terpakai bagi Permohonan Kebenaran Merancang (PKM) yang baru dan pelan pindaan PKM yang melibatkan penambahan unit atau ruang lantai yang diterima pada dan selepas tarikh kuatkuasa tertakluk kepada syarat-syarat di dalam garis panduan ini.
- 5.3 Garis Panduan Pangsapuri Perkhidmatan (Service Apartment) yang diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 12/2015 pada 29 September 2015 dan disahkan pada 29 Oktober 2015 adalah terbatal selepas Garis Panduan Perancangan Dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (2024) ini diluluskan dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri.