



**GARIS PANDUAN PENYEDIAAN  
KEMUDAHAN AWAM  
(PASAR AWAM DAN PUSAT PENJAJA)  
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

**DILULUSKAN DALAM MESYUARAT MAJLIS PENUH KE-468 (06/2013) 27 JUN 2013**

(Pindaan Garis Panduan Diluluskan Dalam Majlis Penuh Ke-509 bertarikh 29 November 2016)

# Garis Panduan

---

## TUJUAN

Garis Panduan ini bertujuan untuk dijadikan panduan kepada pihak pemaju dan pihak lain yang berkaitan bagi penyediaan kemudahan awam (*community facility*) iaitu pusat penjaja dan pasar awam sewaktu permohonan kebenaran merancang.

## LATARBELAKANG

MBSP telah mensyaratkan pemaju menyediakan pasar awam atau pusat penjaja sejak awal tahun 1990. Pihak pemaju telah disyaratkan untuk menyediakan pasar awam dan pusat penjaja apabila pembangunan sesuatu kawasan sampai ke bilangan unit tertentu.

Pada masa kini pembangunan yang pesat terutamanya dalam sektor perumahan, perniagaan dan perindustrian ringan menyebabkan keperluan terhadap penyediaan kemudahan infrastruktur dan kemudahan awam seperti gerai-gerai penjaja dan pasar awam meningkat. Isu perletakan pusat penjaja dan pasar awam serta kesesuaian lokasi yang dipilih menjadi tumpuan dalam perancangan agar ianya lebih teratur dan menjadi tarikan kepada masyarakat.

Perancangan yang kurang baik dalam aspek perletakan dan lokasi serta rekabentuk dan infrastruktur menyebabkan gerai-gerai di pusat penjaja dan pasar awam yang dibina kurang mendapat sambutan dan menimbulkan kacau-ganggu kepada penduduk setempat, kurang dikunjungi orang awam dan menyebabkan ianya kurang aktif dan lama-kelamaan terbiar. Bagi mengelakkan isu dan masalah yang sama berulang, garis panduan yang lebih komprehensif perlu disediakan sebagai panduan kepada semua pihak yang berkepentingan ke arah mencapai pembangunan mampan.

## SKOP

Garis Panduan ini meliputi tiga (3) komponen utama bagi perancangan pembangunan iaitu:

- i. Rancangan Perumahan
- ii. Pusat Perindustrian Ringan
- iii. Syarat-syarat Am

Garis Panduan ini memberi penekanan kepada aspek perletakan dan lokasi, rekabentuk dan infrastruktur, saiz, dan fungsi.



## PRINSIP PERANCANGAN

Perancangan pembinaan kemudahan awam yang disediakan adalah berdasarkan beberapa prinsip perancangan utama iaitu:

### **i. Teratur dan Sistematis**

Perancangan tapak bagi penyediaan kemudahan awam ini perlu dirancang secara bersepadu dan sistematis dimana isu perletakan dan lokasi perlu diberi perhatian.

### **ii. Kemudahsampaian dan Aksesibiliti**

Penyediaan tapak dan lokasi yang dipilih perlulah dilokasi yang sesuai, mempunyai aksesibiliti yang baik dan mudah dilihat untuk mengelakkannya menjadi tidak aktif.

### **iii. Keselamatan**

Perletakan dan rekabentuk infrastruktur perlu menekankan aspek keselamatan dari segi kestabilan struktur tanah, zon penampungan yang mencukupi dan anjakan bangunan yang bersesuaian bagi memastikan keselamatan dan kesihatan penduduk setempat.

### **iv. Keselesaan dan Keindahan**

Perancangan yang dibuat perlu merangkumi aspek keselesaan dan keindahan dimana rekabentuk bangunan yang menarik dengan landskap bersesuaian serta harmoni dengan bangunan sekitar dan tidak menyebabkan kacau ganggu kepada penduduk berhampiran.

# Garis Panduan

---

## A. RANCANGAN PERUMAHAN

### 1. Bagi Pembangunan melibatkan 999 Unit Kediaman/komersial dan Ke Bawah

i. Syarat keperluan bagi penyediaan Pusat Penjaja yang kurang daripada 150 unit adalah seperti berikut :

- a) 30-59 unit kediaman/komersial - 1 unit gerai
- b) 60-89 unit kediaman/komersial - 2 unit gerai
- c) 90-119 unit kediaman/komersial - 3 unit gerai
- d) 120-149 unit kediaman/komersial – 4 unit gerai

ii. Bagi pembangunan yang kurang daripada 150 unit kediaman/komersial, pemaju boleh menawarkan sumbangan kepada MBSP sebagai menggantikan bilangan unit gerai yang perlu dibina.

iii. Bagi 150 unit kediaman/komersial - bina bangunan gerai dengan kemudahan lengkap seperti spesifikasi yang ditetapkan sebanyak 5 unit dan tambahan 1 unit gerai bagi setiap tambahan 50 unit kediaman/komersial.

iv. Lokasi pusat penjaja hendaklah berada berhampiran jalan utama.

v. Pembangunan yang kurang dari 30 buah rumah tidak perlu gerai penjaja.

### 2. Bagi Pembangunan melibatkan 1000 Unit Kediaman dan Ke Atas

i. Melebihi 1000 unit kediaman – bina sebuah pasar awam dengan 75 unit gerai bagi 1000 unit kediaman yang pertama dan tambahan 25 unit gerai bagi setiap tambahan 500 unit kediaman. (Sila rujuk Jadual 1 yang memaparkan keperluan minimum komposisi jenis jualan bagi 75 unit gerai pasar).

ii. Lokasi gerai ikan hendaklah terletak di ruang tengah atau ruang belakang pasar.

iii. Bagi pembangunan unit komersial dikecualikan pembinaan Pasar Awam tetapi masih memerlukan pembinaan gerai penjaja. Pengecualian tidak melibatkan pembangunan jenis '*service apartment*' (Keputusan Majlis Penuh Ke-509 bertarikh 29 November 2016)



# Garis Panduan

## B. PUSAT PERINDUSTRIAN RINGAN

### 1. Pusat Penjaja

#### i. Kilang Jenis Teres

Syarat keperluan bagi penyediaan Pusat Penjaja yang kurang daripada 20 unit Kilang Jenis Teres adalah seperti berikut :

- a) 4-7 unit - 1 unit gerai.
- b) 8-11 unit - 2 unit gerai.
- c) 12-15 unit - 3 unit gerai.
- d) 16-19 unit - 4 unit gerai.

Pembangunan yang melebihi 20 unit Kilang Jenis Teres perlu sediakan 5 buah gerai dan tambahan 1 gerai bagi setiap 5 unit berikutnya.

Bagi pembangunan yang kurang daripada 20 unit, pemaju boleh menawarkan sumbangan kepada MBSP sebagai menggantikan bilangan unit gerai yang perlu dibina. Pembangunan yang kurang dari 4 unit Kilang Jenis Teres tidak perlu gerai penjaja.

#### ii. Kilang Jenis Berkembar (Tidak melebihi 0.5 ekar)

5 unit gerai bagi 10 unit pertama dan tambahan 1 unit gerai bagi tambahan setiap 2 unit kilang.

#### iii. Kilang Sebuah (Tidak melebihi 1.0 ekar)

Jika melebihi 5 unit kilang, 1 unit gerai disediakan untuk setiap kilang

## C. AM

- i. Pusat penjaja dan pasar awam yang disediakan hendaklah dipindahmilik kepada MBSP dengan bayaran nominal RM1.00. Projek pemajuan oleh MBSP atau Pihak Berkuasa Negeri tidak perlu diserahkan.
- ii. Menyediakan sebuah pusat pungutan sampah tertutup mengikut spesifikasi Jabatan Perkhidmatan Perbandaran MBSP untuk pasar awam / pusat penjaja.
- iii. Menyediakan tandas yang berasingan untuk lelaki dan perempuan.
- iv. Semua pembinaan pusat penjaja dan pasar awam hendaklah mengambil kira akses kepada OKU, tempat letak kereta dan tandas OKU.
- v. Lokasi ruang niaga hendaklah di jalan utama atau di lokasi sesuai dan bukannya dihujung pembangunan yang tidak strategik.
- vi. Bagi Kediaman Berstrata – Pusat penjaja atau pasar awam perlu dibina diluar kawasan pemajuan berstrata tersebut dan dipindahmilik kepada MBSP.
- vii. Kawasan kediaman yang memperuntukkan unit-unit kedai perlu juga mematuhi Garis Panduan ini seperti di perkara A. 1 dan A. 2.
- viii. Bagi cadangan pembangunan melebihi 150 unit kediaman/komersial, Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) boleh meluluskan pemberian sumbangan daripada pemaju sebagai menggantikan penyediaan pasar awam atau pusat penjaja.



## Garis Panduan

---

### Jadual 1:

#### Komposisi jenis jualan di gerai pasar awam (MINIMUM)

1.	Ikan	5
2.	Ayam (Halal)	3
3.	Ayam (Tidak Halal)	3
4.	Daging Lembu	5
5.	Daging Kambing	2
6.	Daging Khinzir	1
7.	Sayur	5
8.	Gerai Tertutup (Runcit)	4
9.	Gerai Tertutup (Santan)	2
10.	Gerai Tertutup (Am)	5
11.	Gerai Makanan	10
12.	Petak	30
<b>Jumlah</b>		<b>75</b>

- Bilangan gerai Bil. 4 hingga 6 adalah 8 unit dan bergantung kepada keperluan/permintaan kawasan setempat

# Garis Panduan

## CIRI-CIRI DAN SPESIFIKASI BAGI PASAR AWAM

1. Kemudahan Asas
  - Menyediakan 1 petak kereta per 500 k.p.s ruang lantai dan 1 petak motosikal per 500 k.p.s ruang lantai serta tidak kurang daripada 50 petak.
  - Menyediakan tempat duduk/meja yang mencukupi
  - Telefon awam
  - Tandas awam  
(minimum 3 tandas lelaki, 3 tandas perempuan dan 1 tandas OKU)
2. Bangunan
  - Reka bentuk bangunan hendaklah berasaskan '*Green Building Index*' dan '*universal design*'
  - Bumbung dan awning yang bersesuaian dan dapat menghalang daripada panas dan hujan
3. Dinding
  - '*Glazed tile*' hendaklah dipasang pada dinding sehingga ketinggian 5 kaki dari lantai.
  - Keseluruhan dinding bahagian dalam hendaklah dipasang dengan '*glazed tile*'.
4. Lantai
  - Keseluruhannya dipasang dengan '*non-slip homogeneous tiles*'
5. Perparitan
  - Semua perparitan hendaklah sambung ke pementasan.
  - Menyediakan penapis sebelum masuk ke pementasan.
  - Parit di dalam pasar hendaklah mudah diakses untuk pencucian.
  - Penyediaan '*grease trap*' yang bersesuaian dan mencukupi.
6. Besi Gantung (daging lembu/kambing/khinzir)
  - Mestilah dari '*stainless steel*'
  - Tinggi dari permukaan meja 5 kaki
7. '*Walkway*' dalam pasar tidak kurang daripada 10 kaki lebar.
8. Ikan/Sayur/ Daging/ Ayam
  - Saiz keseluruhan (8 kaki x 10 kaki untuk luas lantai)
  - Saiz meja (6 kaki x 3 kaki 6 inci)
  - Bekalan elektrik & air berserta singki disediakan untuk setiap gerai (1 kepala paip, 1 plug 3 pin) dan bekalan secara individu.
  - Kemasan table top hendaklah secara '*stainless steel*'
  - Semua kemasan dinding dan lantai hendaklah secara kemasan jubin
  - Hendaklah menyediakan lampu dan kipas yang mencukupi.
  - Reka bentuk meja untuk jualan hendaklah direka agar air yang digunakan tidak melimpah masuk ke '*walkway*'



## Garis Panduan

---

9. Gerai tertutup
- Ruang lantai (10kaki x 15kaki)
  - Bekalan air dan elektrik disediakan secara individu bagi setiap gerai
  - Kipas disediakan secara individu
  - Bagi dinding yang melebihi daripada 3 kaki '*glazed tile*' hendaklah dipasang sekurang-kurangnya sehingga 5 kaki dari lantai





# Garis Panduan

## CIRI-CIRI DAN SPESIFIKASI BAGI PUSAT PENAJA

1. Saiz
  - Keluasan lantai (10kaki x 12kaki)
  - Ruang untuk kawasan basah di bahagian belakang (5 kaki berserta tembok minimum berketinggi 5kaki) dengan kemasan *tiles*.
  - Lebar untuk ruang makan (minimum 25kaki)
  - Menyediakan kerusi/meja yang mencukupi
  - Menyediakan singki/lampu/kipas secara individu bagi setiap gerai
  - Singki basuhan umum disediakan dengan secukupnya
  
2. Kemudahan Asas
  - Menyediakan 1 petak kereta per 500 k.p. ruang lantai dan 1 petak motosikal per 250 k.p. ruang lantai serta tidak kurang 50 petak
  - Menyediakan tempat duduk/meja yang mencukupi
  - Telefon awam
  - Tandas awam  
(minimum 3 tandas lelaki, 3 tandas perempuan dan 1 tandas OKU)
  
3. Bangunan
  - Reka bentuk bangunan hendaklah berasaskan *Green Building Index dan universal design*
  - Bumbung dan awning
  
4. Dinding
  - '*Glazed tile*' hendaklah dipasang pada dinding sehingga ketinggian 5 kaki dari ketinggian lantai
  - Keseluruhan dinding bahagian dalam hendaklah dipasang dengan '*glazed tile*'.
  
5. Lantai
  - Keseluruhannya dipasang dengan '*non-slip homogeneous tiles*'
  
6. Perparitan
  - Semua perparitan hendaklah sambung ke pembentungan.
  - Menyediakan penapis sebelum masuk ke pembentungan.
  - Parit di dalam pusat hendaklah mudah diakses untuk pencucian
  - Penyediaan *grease trap* yang bersesuaian dan mencukupi.
  
7. Keperluan Utiliti
  - Bekalan air dan elektrik disediakan secara individu di setiap gerai.

