



GARIS PANDUAN
PEMBANGUNAN BERCAMPUR DAN
PENGGUNAAN NISBAH PLOT
PEMBANGUNAN DI KAWASAN SEBERANG
PERAI

Diluluskan Oleh :

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 12/2017 pada 18 Disember 2017

Disediakan Oleh :

Jabatan Perancang Bandar MBSP

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN BERCAMPUR DAN PENGGUNAAN NISBAH PLOT PEMBANGUNAN DI KAWASAN SEBERANG PERAI

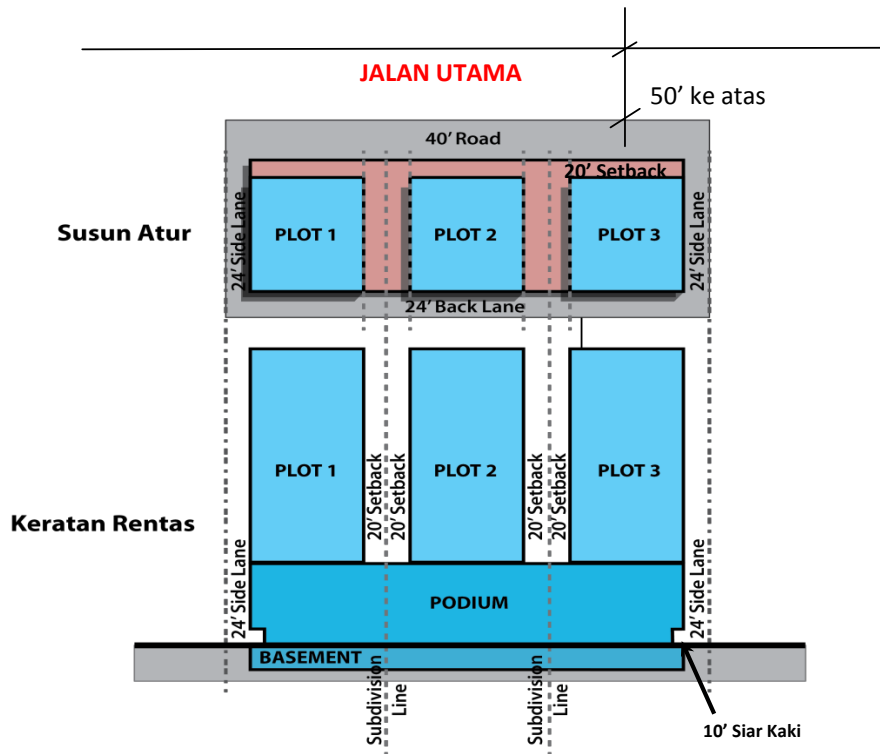
1.0 Garis panduan pembangunan bercampur

- 1.1 Jumlah keluasan ruang lantai untuk pembangunan bercampur tidak boleh melebihi nisbah plot maksima.
- 1.2 Garis panduan ini mengandungi syarat-syarat yang perlu di tunaikan oleh pemohon semasa mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang. Syarat-syarat adalah seperti berikut:-

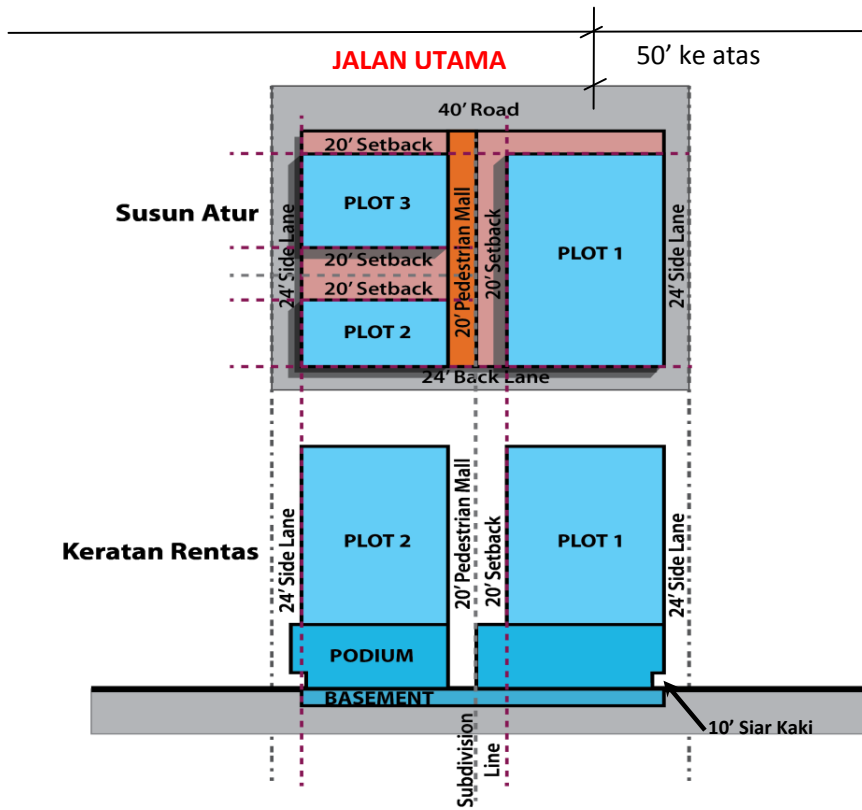
Bil	Aspek	Perincian
1	Zoning	Zon Perniagaan dan Perkhidmatan
2	Kawalan Ketumpatan	Nisbah Plot (Plot Ratio)
3	Maksima Ketumpatan yang dibenarkan	Berdasarkan kepada nisbah plot yang dibenarkan. (Mengikut Garis panduan Caj Pemajuan yang Akan Dikenakan Bagi Penambahan Nisbah Plot (Plot Ratio) dan Densiti bagi Permohonan Pembangunan di kawasan Seberang Perai yang telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 2 hb Ogos 2013)
4	Jenis Pembangunan Dibenarkan di dalam pembangunan bercampur	Komersial / Kediaman (minima 650 kp) / Pangsapuri Perkhidmatan / SOHO (minima 450 kp). Sekiranya kediaman melebihi 150 unit, ianya tertakluk kepada penyediaan 30% unit rumah kos rendah. (SOHO hanya dibenarkan di dalam kawasan “town limit” / seksyen di SPU dan SPT manakala Batu Kawan di SPS iaitu di Zon 4)
5	Nisbah Pembangunan	6 : 3 : 1 (Komersial : Kediaman : Infrastruktur / utiliti)
6	Tawaran Sumbangan Peningkatan Infrastruktur	RM 5.25 kaki persegi (perniagaan) dan RM 3.75 kaki persegi (Kediaman)
7	Keperluan Sirkulasi (“Free standing building” yang tidak melebihi ketinggian podium 80 Kaki atau 6 Tingkat)	Jalan yang tidak di serah <ul style="list-style-type: none"> - 40 kaki berhadapan jalan - 24 kaki laluan sisi - 24 kaki laluan belakang (Rujuk gambarajah Contoh 1 dan Contoh 2)

		<p>Jalan yang di serah</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 kaki berhadapan jalan - 50 kaki laluan sisi - 50 kaki laluan belakang <p>(Rujuk gambarajah contoh 3)</p>
8	Garisan Bangunan (Podium)	Tertakluk kepada penyediaan laluan Siarkaki (verandahway) sebanyak 10 kaki bagi bangunan menghadap jalan 40 kaki
9	Garisan Bangunan (Tower)	<p>20 kaki bagi bangunan menghadap jalan 40 kaki dan 50 kaki</p> <p>Tiada anjakan garisan bangunan dari lorong belakang</p> <p>(Rujuk gambarajah Contoh 1 dan Contoh 3)</p>
10	Anjakan Bangunan (Podium) dari jalan 40 kaki dan 50 kaki	<p>Tiada (common boundary line formed by party wall between parcels)</p> <p>Siarkaki minima 10 kaki / 3.28 meter di tingkat bawah Podium</p>
11	Anjakan Bangunan (Tower) dari jalan 40 kaki dan 50 kaki	<p>20 kaki (from common boundary line corresponding to party wall subdivision line)</p> <p>Mematuhi jarak antara bangunan dan bangunan minima 40 kaki</p>
12	Keperluan Tempat Letak Kereta	Mengikut garis panduan semasa MPSP mengikut Kategori pembangunan secara fizikal dan bayaran sumbangan sebagai ganti adalah tidak dibenarkan
13	Kawasan lapang dan lain – lain kemudahan awam dan masyarakat	<p>Mengikut garis panduan – garis panduan semasa MPSP</p> <p>Kemudahan masyarakat seperti kawasan lapang, pusat masyarakat (dewan komuniti), surau / tapak keagamaan, tadika dan sebagainya tertakluk kepada had bilangan unit kediaman yang dicadangkan dalam sesebuah pemajuan. Walau bagaimanapun Majlis masih boleh mengenakan syarat tambahan sekiranya ada keperluan.</p>
14	Lokasi	Pembangunan bercampur di dalam satu blok pembangunan hanya dibenarkan di lokasi yang berhadapan dengan Jalan Utama (50 kaki ke atas)
15	Laluan Keluar Masuk	Setiap strata hendaklah mempunyai laluan keluar masuk yang berasingan dengan strata yang lain.

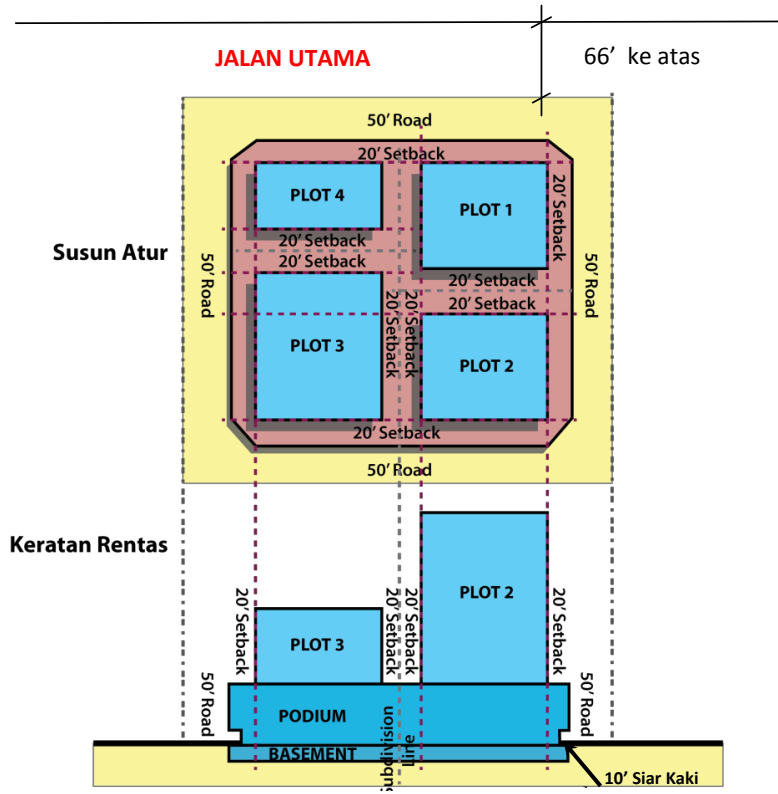
CONTOH 1



CONTOH 2



CONTOH 3



2.0 Penetapan Nisbah Pembangunan dan pengiraan Nisbah Plot (Plot Ratio)

Kawalan ketumpatan yang digunakan bagi pembangunan bercampur ini adalah dengan menggunakan nisbah plot. Mana-mana pembangunan yang melebihi nisbah plot 2 :1 akan dikenakan tawaran sumbangan peningkatan infrastruktur dengan kadar komersial iaitu RM 5.25 per kaki persegi. Maksima nisbah plot yang dibenarkan adalah seperti yang dinyatakan di dalam Garis Panduan Caj Pemajuan yang Akan Dikenakan Bagi Penambahan Nisbah Plot (Plot Ratio) dan Densiti bagi Permohonan Pembangunan di Seberang Perai yang telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 02 hb Ogos 2013.

Contoh 1 :-

Bagi kiraan nisbah pembangunan, walaupun nisbah pembangunan 6:3:1 tetapi bagi pengiraan ruang lantai yang dibenarkan ianya akan dikira berdasarkan 6:3

Maksima Nisbah Plot Yang Dibenarkan	3 : 1
Nisbah Plot Tanpa tawaran sumbangan peningkatan infrastruktur	2 : 1
Nisbah Pembangunan	6 : 3 : 1 (komersil : kediaman : Infrastruktur)
Keluasan Tapak Pembangunan	1.5 ekar (65,340 kp)
Cadangan Pemaju (Nisbah Plot)	2.8 :1
Keluasan ruang lantai berdasarkan nisbah Pembangunan yang dibenarkan	182,952 kaki persegi
- Komersial	121,968 kaki persegi
- Kediaman	60,984 kaki persegi
Cadangan Ruang Lantai (Pemaju)	182,952 kaki persegi
- Komersial	121,968 kaki persegi
- Kediaman	60,984 kaki persegi
Jumlah Ruang lantai dibenarkan tanpa Caj Pemajuan	130,680 kaki persegi
Caj Pemajuan yang dikenakan berdasarkan nisbah plot yang di cadangkan	$(182,952 - 130,680) \times \text{RM } 5.25$ = RM 274,428.00
JUMLAH CAJ	RM 274,428.00

Contoh kiraan :-

- Keluasan Tapak (1.5 ekar) dan maksima nisbah plot yang dibenarkan (3 : 1)
= 65,340 kp x 3
= 196,020 kp
- Keluasan yang dibenarkan tanpa Caj (2 : 1)
= 65,340 kp x 2
= 130,680 kp
- Cadangan pemaju (2.8 : 1)
= 65,340 x 2.8
= 182,952 kp
- Cadangan pemaju – keluasan tanpa caj = Keluasan yang dikenakan caj
= 182,952 kp - 130,680 kp
= 52,272 kp
- Tawaran sumbangan peningkatan infrastruktur yang dikenakan
= 52,272 kp x RM 5.25
= RM 274,428.00

Contoh 2 :-

Pembangunan melebihi nisbah pembangunan yang dibenarkan kategori kediaman

Maksima Nisbah Plot Yang Dibenarkan	3 : 1
Nisbah Plot Tanpa Caj Pemajuan	2 : 1
Nisbah Pembangunan	6 : 3 : 1 (komersil : kediaman: Infrastruktur)
Keluasan Tapak Pembangunan	1.5 ekar (65,340 kp)
Cadangan Pemaju (Nisbah Plot)	2.8 : 1
Keluasan ruang lantai berdasarkan nisbah Pembangunan yang dibenarkan	182,952 kaki persegi
- Komersial	121,968 kaki persegi
- Kediaman	60,984 kaki persegi
Cadangan Ruang Lantai (Pemaju)	182,952 kaki persegi
- Komersial	101,968 kaki persegi
- Kediaman	80,984 kaki persegi
Jumlah Ruang lantai dibenarkan tanpa Caj Pemajuan	130,680 kaki persegi
Caj Pemajuan yang dikenakan berdasarkan nisbah plot yang di cadangkan	$(182,952 - 130,680) \times \text{RM } 5.25$ = RM 274,428.00
Caj Pemajuan berdasarkan ruang lantai melebihi nisbah pembangunan (Kediaman)	$(80,984 - 60,984) \times \text{RM } 3.75$ = RM 75,000.00
JUMLAH CAJ	RM 349,428.00

Nota :

Bagi tujuan menggalakkan pertambahan bagi tujuan kediaman, nisbah pembangunan iaitu 6:3:1 boleh ditingkatkan dengan syarat nisbah perniagaan mestilah tidak sama atau tidak kurang daripada nisbah pembangunan kediaman. Ini bermaksud nisbah ini boleh mencapai sehingga 4.6 : 4.4 : 1