



GARIS PANDUAN

PERANCANGAN “GATED COMMUNITY”
(PEMBANGUNAN BERSTRATA) BAGI
PERUMAHAN / PERNIAGAAN / INDUSTRI

Diluluskan Oleh :

**Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2020 pada 28 Ogos 2020 dan
disahkan pada 28 September 2020**

Disediakan Oleh :

Jabatan Perancang Bandar MBSP

GARIS PANDUAN PERANCANGAN “GATED COMMUNITY” (PEMBANGUNAN BERSTRATA) BAGI PERUMAHAN / PERNIAGAAN / INDUSTRI

GARIS PANDUAN KHUSUS

1. Saiz Keluasan Pembangunan

Maksima : 10 Hektar / skim pembangunan atau (200-500 unit kediaman setiap skim)

Minima : 1 ekar bagi – kediaman berstrata (bertingkat)
1 hektar (2.471 ekar) bagi kediaman “landed”

**Masih tertakluk pada kawalan pembangunan sekitar*

2. Perancangan Tapak

Pemilihan tapak bersesuaian dan mematuhi dasar / GP dalam Rancangan Tempatan (RT.)

3. Lokasi Pembangunan

- a) Jaringan jalan perhubungan yang baik & pembangunan sedia ada
- b) Skim GC tidak dibenarkan di kawasan perkampungan dan penempatan luar Bandar.

4. Sistem Dan Hirarki Jalanraya

Hierarki jalan perlu mengikut piawaian ditetapkan oleh PBT iaitu jalan utama, jalan pengumpul (collector road). Lebar minimum jalan dalaman adalah :-

JENIS PEMBANGUNAN	LEBAR JALAN
A) Pembangunan Strata Kediaman “Landed” dan Town House	Hanya dibenarkan laluan 2 hala yang berukuran 40 kaki
B) Pembangunan Strata Kediaman Pangsapuri Bertingkat	Laluan sehalu : Minima 30 kaki Laluan dua hala : Minima 40 kaki
C) Pembangunan Strata Skim Perniagaan / SOHO / Servive Apartment	Laluan sehalu : Minima 30 kaki Laluan dua hala : Minima 40 kaki
D) Pembangunan Strata Skim Industri	Hanya dibenarkan laluan 2 hala yang berukuran 50 kaki

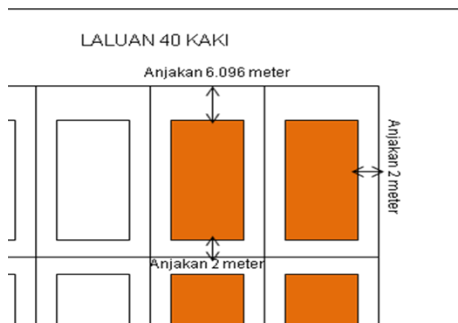
5. Rekabentuk Dan Anjakan Bangunan

i. Anjakan Bangunan Kediaman :-

a) Anjakan Bangunan bagi rumah sesebuah dan berkembar:

Garis anjakan bangunan hadapan yang menghadap jalan (12 meter (40') atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20')

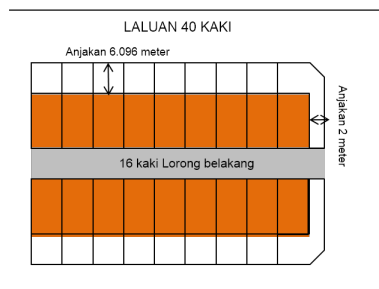
Garis anjakan bangunan di bahagian tepi dan belakang daripada sempadan petak tanah (land parcel) adalah 2 meter



b) Anjakan bangunan bagi rumah teres :

Garis anjakan bangunan menghadap jalan (12 meter (40') atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20')

Garis anjakan bangunan di bahagian tepi bagi rumah teres lot sudut yang bersempadan dengan jalan hendaklah tidak kurang daripada 2 meter



c) Anjakan bangunan bagi rumah pangsa/kondominium :

Kawasan amalan hendaklah tidak melebihi 70% daripada keluasan tapak. Rumah pangsa / kondominium, kedudukan bangunan hendaklah mengambil kira arah pancaran matahari, angin dan estetika.

Anjakan bangunan :

- 4 tingkat & ke bawah : 10 kaki
- 5 tingkat : 15 kaki
- 6 tingkat & ke atas : 20 kaki

ii. Anjakan Bangunan Perniagaan :-

Jenis	Tingkat	Anjakan
Teres	-	Tiada anjakan tetapi perlu menyediakan "verandah way" 7 kaki dan lorong sisi dan belakang 20 kaki
Berkembar	1-4 tingkat	Hadapan 20 kaki Tepi dan belakang 10 kaki
Sesebuah	1-4 tingkat	Hadapan 20 kaki Tepi dan belakang 10 kaki
	5 tingkat	Hadapan 20 kaki Tepi dan belakang 15 kaki
	6 tingkat dan lebih	Hadapan 20 kaki Tepi dan belakang 20 kaki

iii. Anjakan Bangunan Industri

Jenis	Anjakan
Teres	Tiada anjakan tetapi perlu menyediakan "verandah way" 10 kaki dan lorong sisi dan belakang 30 kaki
Berkembar	Hadapan 30 kaki Tepi dan belakang 20 kaki
Sesebuah	Hadapan 30 kaki Tepi dan belakang 20 kaki

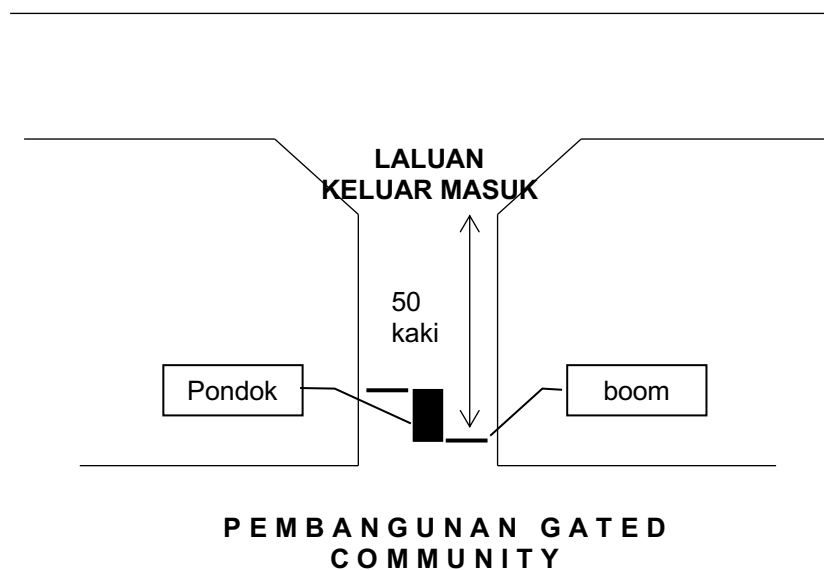
6. Pembinaan Pagar/Tembok

- Ketinggian Maksimum pagar : 2.75 meter (9')
- "Permeability" sebanyak 50% ruang terbuka dan 50% ruang tertutup
- Pagar persendirian kekal bagi "land parcel" adalah tidak dibenarkan

Pendirian pagar tidak boleh menjejaskan peruntukan jarak/sudut pandangan di Simpang – T (jarak 6 meter "corner cut" (permeability))

7. Laluan Keluar Masuk

- a) Rekabentuk laluan keluar masuk perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan melalui penyediaan "road hump" dan pemasangan CCTV.
- b) Pemasangan "boom gate" di pintu masuk adalah tidak dibenarkan jika ia melibatkan jalanraya awam.
- c) Jarak minima "Boom gate" dari pintu laluan keluar masuk adalah 50 kaki



- d) Sekurang-kurangnya 2 pintu (laluan) termasuk perlu disediakan :-
 - i. Pintu pertama digunakan sebagai laluan keluar masuk utama.
 - ii. Pintu kedua digunakan sebagai laluan keluar masuk yang akan dibuka semasa berlaku kecemasan.

8. Pembinaan Pondok Pengawal

- a) Pondok pengawal dibenarkan dibina di dalam kawasan skim GC. Lokasinya hendaklah tidak menghalang lalu lintas sama ada diletakkan di bahagian bahu jalan atau di kawasan yang bersesuaian.
- b) Lokasi dan rekabentuk pondok pengawal hendaklah ditunjukkan di dalam pelan semasa mengemukakan KM kepada PBT.
- c) Sebarang pembinaan pagar/struktur di atas rizab jalanraya awam perlu mendapat kelulusan lesen pendudukan sementara (TOL) daripada pentadbiran tanah dan kelulusan daripada PBT.
- d) Saiz pondok yang dibenarkan adalah tidak kurang 1.8 meter x 2.4 meter
- e) Kedudukan /anjakan pondok pegawai dari jalan awam utama hendaklah tidak kurang daripada 2 meter.
- f) Kemudahan tandas perlu disediakan jika tiada tandas awam berhampiran.
- g) Saiz minima 1.8 x 2.4 meter (min) dikenakan banding peruntukan maksima untuk kebajikan pengawal yang bertugas lengkap dengan :-
 - Tandas
 - Ruang Rehat
 - Dan sebagainya

9. Landskap Dan Penanaman Pokok

- a) Penanaman pokok renek tidak melebihi ketinggian pagarnya dan tidak terlalu rimbun
- b) Pemaju perlu mengemukakan dengan jelas kepada pembeli rumah kos-kos penyelenggaraan landskap yang perlu ditanggung oleh mereka.

10. Ketinggian Bangunan

- a) Ketinggian maksimum bagi rumah banglo / semi-D / kluster / teres di kawasan GC adalah 3 tingkat daripada "basement". (setingkat maksima 4.5m)
- b) Jika lantai dibina pada paras tanah maka lantai yang pertama ditetapkan sebagai tingkat pertama termasuk "basement"

11. Penyediaan Tempat Letak Kereta / Motosikal

Mengikut garis panduan semasa MBSP berdasarkan kategori / jenis pembangunan secara fizikal.

JENIS PEMBANGUNAN		PIAWAIAN
KEDIAMAN	Rumah Kediaman (Landed)	1 TLK / unit rumah + 10% dari unit rumah untuk pelawat
	Apartment / kondominium (keluasan 1,400 kp dan ke atas)	2 TLK / unit rumah + 20% dari TLK dimana 50% daripada tambahan tersebut untuk pelawat 10% TLM daripada jumla keperluan TLK
	Apartment / kondominium (keluasan bawah 1,400 kp)	1.5 TLK / unit rumah + 20% dari TLK dimana 50% daripada tambahan tersebut untuk pelawat 1 TLM / unit rumah
	Rumah Kos Rendah	1 TLK / unit rumah + 10% dariapda jumlah untuk pelawat 1 TLM / unit rumah
	Rumah Kos Sederhana Rendah	1 TLK / unit rumah + 10% dariapda jumlah untuk pelawat 1 TLM / unit rumah
	Rumah Mampu Milik	1 TLK / unit rumah + 10% dariapda jumlah untuk pelawat 1 TLM / unit rumah
PERNIAGAAN	Kedai / Pejabat	1 TLK / 500 kp 1 TLM / 500 kp
	Service Apartment	2 TLK / unit 2 TLM / unit 1 TLK / 100 mps untuk ruang lantai kegunaan "anxilliary"

		Koc : i. 20 – 40 unit : 1 petak ii. 40 unit ke atas : 1 petak untuk setiap 40 unit atau sebahagian daripadanya iii. 200 unit ke atas : minima 5 petak
	SOHO	2 TLK / unit 20% TLM dari jumlah TLK 2% TLK OKU dari jumlah TLK
INDUSTRI	Industri	1 TLK / 1,000 kp 1 TLM / 1,000 kp 1 TLL / 5,000 kp MAKSIMA 5 TLL
	Gudang	1 TLK / 2,500 kp 1 TLM / 2,500 kp 1 TLL / 5,000 kp MAKSIMA 5 TLL

Nota :

- i. Aktiviti di atas adalah tertakluk kepada Garis Panduan Tempat Letak Kereta OKU
- ii. Bagi bangunan komersil (bangunan komersil berstrata / hotel), terminal pengangkutan awam, institusi awam (hospital) serta kawasan rekreasi adalah tertakluk kepada Garis Panduan Warga Emas dan Wanita

(**Tertakluk kepada pindaan garispanduan tempat letak kenderaan dari semasa ke semasa / terkini)

12. Laluan Khas Utiliti

Laluan utiliti seperti elektrik (TNB), laluan telefon, bekalan air, gas dan sistem pembentungan perlu disediakan bagi memudahkan perkhidmatan tersebut dapat disediakan dengan baik.

13. Nama Taman Kejiranan

- a) Nama GC mesti menggunakan nama-nama tempatan serta bercirikan budaya Malaysia.
- b) Penggunaan nama-nama asing (contohnya : Panama Village, Manchester Homes, Beverly Hills Park dan sebagainya) adalah tidak dibenarkan.

14. Tarikh Kuatkuasa

- a) Garis Panduan Perancangan "Gated Community" (Pembangunan Berstrata) Bagi Perumahan / Perniagaan / Industri diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2020 bertarikh 28 Ogos 2020
- b) Pemakaian garis panduan ini berkuatkuasa di Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) sahaja
- c) Garis Panduan Perancangan "Gated Community" telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC) pada 20 Ogos 2013 adalah dibatalkan pemakaiannya di Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)