



GARIS PANDUAN

PIAWAIAN PERANCANGAN PERNIAGAAN

DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA

SEBERANG PERAI

Rujukan :

1. Garis Panduan Tempat Ibadat Islam Negeri Pulau Pinang 2021 yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 12/2021 pada 8.12.2021
2. Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Awam (Pasar Awam dan Pusat Penjaja) yang diluluskan Majlis Penuh Bil.468 pada 27.6.2013
3. Garis Panduan Perancangan “Gated Community” (Pembangunan Berstrata) Bagi Perumahan / Perniagaan / Industri yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2020 pada 28.8.2020 dan disahkan pada 28.9.2020
4. Garis Panduan Tempat Letak Kereta OKU, Warga Emas Dan Wanita yang diluluskan Majlis Penuh Bil 3/2017 pada 30 Mac 2017
5. Garis Panduan Piawai Tempat Letak Kenderaan Bagi Perumahan Kos Rendah Dan Sederhana Rendah yang diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 11/2015 pada 29 September 2015 dan disahkan pada 29 Oktober 2015

Disediakan Oleh :

Jabatan Perancang Bandar MBSP

Nota: Sila ambil maklum bahawa garis panduan ini adalah sebagai panduan umum. Perlu merujuk dan dibaca bersama garis panduan khusus yang telah diluluskan oleh MBSP

GARIS PANDUAN PIAWAIAN PERNIAGAAN TIDAK BERSTRATA

1.0 SISTEM DAN HIRARKI JALAN

- i. Minima cadangan jalan di kawasan perniagaan adalah 50 kaki
- ii. Hanya tempat letak kereta jenis “side parking” sahaja dibenarkan dicadangkan di sebelah di atas rezab jalan 50 kaki (hanya dibenarkan disebelah sahaja)
- iii. Dibenarkan cadangan jalan 40 kaki sekiranya rezab jalan tempat letak kereta disediakan secara berasingan dengan rezab jalan iaitu 40 kaki rezab jalan + 16 kaki rezab tempat letak kereta
- iv. “Cul de sac” berukuran 60 kaki x 60 kaki disediakan di penghujung jalan sekiranya cadangan jalan tersebut merupakan jalan mati bagi jalan 50’
- v. Minima cadangan lorong sisi dan lorong belakang perniagaan teres adalah 20 kaki
- vi. Potongan selekoh 20 kaki di semua persimpangan
- vii. Potongan selekoh 7 kaki 6 inci (2.3 meter) untuk persimpangan lorong sisi dan belakang

2.0 ANJAKAN BANGUNAN

Jenis Bangunan	Tingkat	Anjakan
Teres	-	<ul style="list-style-type: none">• Tiada anjakan hadapan dan belakang• “verandah way” : 7 kaki
Berkembar	1 – 4 tingkat	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 10 kaki
Sesebuah	1 – 4 tingkat	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 10 kaki
	5 tingkat	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 15 kaki
	6 tingkat dan lebih	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 20 kaki

- i. Sekiranya ruang anjakan tepi dan belakang dicadangkan sebagai laluan dalaman sehala maka rezab minima adalah 20 kaki.
- ii. Tempat letak kenderaan hendaklah dicadangkan di luar daripada rezab jalan dalaman.
- iii. Anjakan minima 13 meter daripada tepi laluan utama lebuh raya ke bangunan atau anjakan minima 20 kaki daripada sempadan lebuh raya

a. Tempat Ibadat Islam

i. Bilik / Ruang Solat

- Kompleks Perniagaan
- Ukuran minima : 20 kaki x 20 kaki (6 m x 6 m)
- Ruang solat lelaki dan perempuan perlu diasingkan
- Tempat wuduk dan laluan masuk perlu diasingkan

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Tempat Ibadat Islam Negeri Pulau Pinang 2021 yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 12/2021 pada 8.12.2021

b. Pusat Penjaja / Gerai

- Pembangunan melibatkan 999 unit kediaman dan ke bawah

Bil. Unit Kediaman	Bil. Unit Gerai Perlu Disediakan
Kurang dari 30 unit	Tidak perlu sediakan
30 – 59	1
60 – 89	2
90 – 119	3
120 – 149	4
150 – 999	5 unit dan tambahan 1 unit gerai bagi setiap tambahan 50 unit kediaman

- Pembangunan melibatkan 1,000 unit kediaman dan ke atas

Bil. Unit Kediaman	Bil. Unit Gerai Perlu Disediakan
1,000	75
1,001 dan ke atas	Tambahan 25 unit bagi setiap 500 unit kediaman

- Keluasan lantai gerai 10 kaki persegi x 12 kaki persegi
- Lokasi hendaklah dicadangkan di jalan utama atau lokasi yang strategik dan mengikut ulasan Jabatan Pelesenan
- Walaubagaimanapun, syarat penyediaan tapak pasar / pusat penjaja / gerai ini adalah tertakluk kepada ulasan daripada Jabatan Pelesenan

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Awam (Pasar Awam dan Pusat Penjaja) yang diluluskan Majlis Penuh Bil.468 pada 27.6.2013

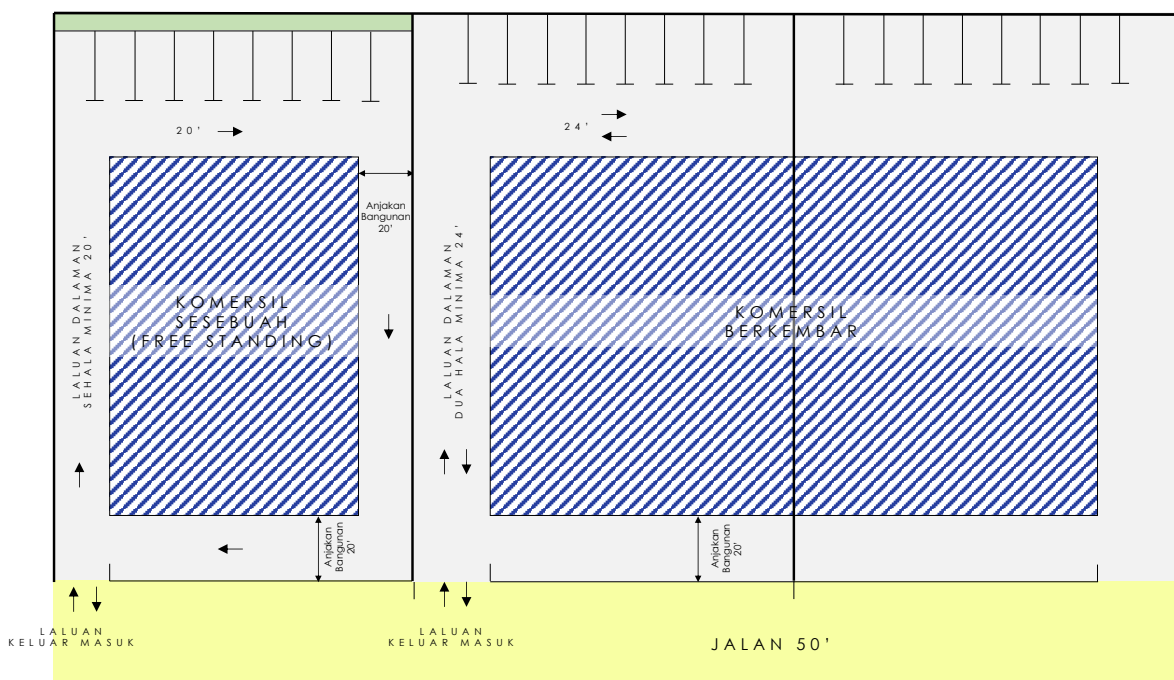
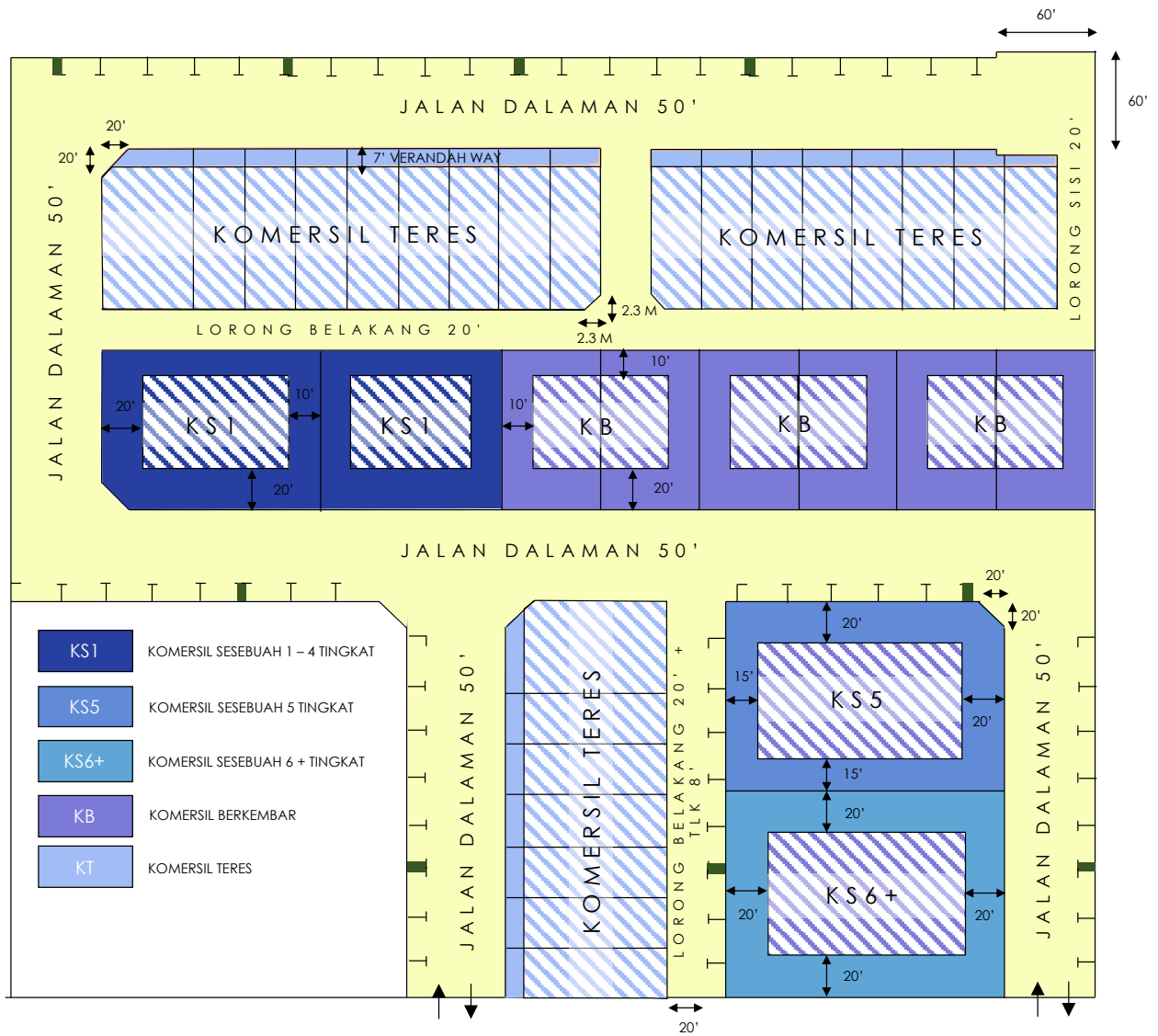
Jenis Industri	Piawaian														
Pejabat / Rumah Kedai / Em Emporium / Arked / Pusat membeli belah / Studio Fesyen / Pusat Pembangunan Peniagaan Komprehensif / Kelab Malam / Gelanggang Boling / Gelanggang Futsal	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak motosikal/ 500 kaki persegi • 1 petak kereta / 500 kaki persegi 														
Pasar / Pasar Mini	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak motosikal/ 250 kaki persegi • 1 petak kereta / 1000 kaki persegi 														
Dewan Persidangan / Oditorium / Bilik Seminar / Dewan Serbaguna / Dewan Orang Ramai	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 5 tempat duduk (1 petak kereta / 500 kaki persegi) • 1 petak motosikal / 500 kaki persegi 														
Restoran / Kedai Makan / Malam / Kafeteria / Snak Bars / Grill Room / Disco / Steak House / Bar / Dewan Tari Menari	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 250 kaki persegi • 1 petak motosikal / 250 kaki persegi 														
Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 4 bilik tidur untuk 100 bilik pertama • 1 petak kereta / 6 bilik tidur untuk 100-200 bilik tidur • 1 petak kereta / 8 bilik tidur untuk 200 - 400 bilik tidur • 1 petak kereta / 12 bilik tidur untuk bilik-bilik tidur selepasnya • 1 petak bas (tidak terpakai bagi kes tukarguna) 														
Panggung Wayang / Theatres	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 5 tempat duduk 														
<p>Keperluan Tempat Letak Orang Kurang Upaya (OKU)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jumlah petak TLK biasa yang disediakan</th> <th>Keperluan petak TLK OKU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 – 25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>26 – 50</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>51 – 75</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>76 – 100</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>101 – 150</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>151 petak ke atas</td> <td>Maksima 5</td> </tr> </tbody> </table>		Jumlah petak TLK biasa yang disediakan	Keperluan petak TLK OKU	1 – 25	1	26 – 50	2	51 – 75	3	76 – 100	4	101 – 150	5	151 petak ke atas	Maksima 5
Jumlah petak TLK biasa yang disediakan	Keperluan petak TLK OKU														
1 – 25	1														
26 – 50	2														
51 – 75	3														
76 – 100	4														
101 – 150	5														
151 petak ke atas	Maksima 5														
<p>Keperluan Tempat Letak Kereta Wanita dan Warga Emas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bangunan Komersil (bangunan kompleks berstrata title / hotel) • Wanita berseorangan / warga emas : 7% daripada keseluruhan jumlah TLK • Wanita mengandung / bersama kanak – kanak : 7% daripada keseluruhan jumlah TLK 															

<p>Ukuran Tempat Letak Kenderaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tempat letak kereta : 8 kaki x 16 kaki • TLK OKU : minima 12 kaki x 18 kaki • TLK Wanita Bersama Kanak – Kanak : minima 12 kaki x 18 kaki
<p>Ukuran Laluan Tempat Letak Kereta Berpusat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laluan sehala : 20 kaki • Laluan dua hala : 24 kaki

- i. Penyediaan tempat meletak kenderaan (kereta / motosikal / lori) hendaklah disediakan secukupnya secara fizikal
- ii. Penyediaan ruang penanaman bagi setiap 5 petak tempat letak kereta (tertakluk kepada ulasan Jabatan Landskap)
 - Tempat letak kereta 90 darjah berukuran 1.5 meter lebar x 5.0 meter panjang bagi
 - Tempat letak kereta parallel berukuran 1.5 meter lebar x 2.5 meter panjang
- iii. Penyediaan tempat letak kereta OKU / Wanita / Warga Emas
 - Berhampiran dengan kawasan laluan keluar masuk, lift dan ramp yang disediakan untuk ke premis / bangunan yang dicadangkan
- iv. Penyediaan TLK berpusat dikehendaki tidak terletak di bahagian belakaang bangunan dan tempat tersorok
- v. Penyediaan laluan masuk sehala minima 20 kaki untuk TLK bagi industri sesebuah dan berkembar
- vi. Laluan untuk ke TLK di dalam plot perniagaan (free standing) hendaklah mempunyai sirkulasi yang sempurna iaitu laluan dalaman sehala minima 20 kaki dan dua hala minima 24 kaki
- vii. Tidak dibenarkan TLK dicadangkan di atas lorong sisi dan lorong belakang kecuali rezab TLK berasingan disediakan
- viii. Hanya tempat letak kereta jenis “side parking” sahaja dibenarkan dicadangkan di sebelah di atas rezab jalan 50 kaki (hanya dibenarkan disebelah sahaja)

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Tempat Letak Kereta OKU, Warga Emas Dan Wanita yang diluluskan Majlis Penuh Bil 3/2017 pada 30 Mac 2017 dan Garis Panduan Piawaiian Tempat Letak Kenderaan Bagi Perumahan Kos Rendah Dan Sederhana Rendah yang diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 11/2015 pada 29 September 2015 dan disahkan pada 29 Oktober 2015

5.0 CONTOH GAMBAR RAJAH SUSUNATUR



GARIS PANDUAN PIAWAIAN PERNIAGAAN BERSTRATA

1.0 SISTEM DAN HIRARKI JALAN

- i. Minima cadangan jalan di kawasan perniagaan :-
 - Laluan sehala : 30 kaki
 - Laluan dua hala : 40 kaki
- ii. Dibenarkan cadangan tempat letak kereta disediakan secara berasingan dengan rezab jalan iaitu 40 kaki rezab jalan + 16 kaki rezab tempat letak kereta
- iii. “Cul de sac” berukuran 50 kaki x 50 kaki disediakan di penghujung jalan sekiranya cadangan jalan tersebut merupakan jalan mati bagi jalan 40 kaki
- iv. Minima cadangan lorong sisi dan lorong belakang perniagaan teres adalah 20 kaki
- v. Potongan selekoh 20 kaki di semua persimpangan
- vi. Potongan selekoh 7 kaki 6 inci (2.3 meter) untuk persimpangan lorong sisi dan belakang

2.0 ANJAKAN BANGUNAN

Jenis Bangunan	Tingkat	Anjakan
Teres	-	<ul style="list-style-type: none">• Tiada anjakan hadapan dan belakang• “verandah way” : 7 kaki
Berkembar	1 – 4 tingkat	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 10 kaki
Sesebuah	1 – 4 tingkat	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 10 kaki
	5 tingkat	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 15 kaki
	6 tingkat dan lebih	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan Hadapan : 20 kaki• Anjakan Tepi dan Belakang : 20 kaki

- i. Sekiranya ruang anjakan tepi dan belakang dicadangkan sebagai laluan dalaman sehala maka rezab minima adalah 20 kaki
- ii. Tempat letak kenderaan hendaklah dicadangkan di luar rezab jalan dalaman
- iii. Anjakan minima 13 meter daripada tepi laluan utama lebu raya ke bangunan atau anjakan minima 20 kaki daripada sempadan lebu raya

a. Tempat Ibadat Islam

i. Bilik / Ruang Solat

- Kompleks Perniagaan
- Ukuran minima : 20 kaki x 20 kaki (6 m x 6 m)
- Ruang solat lelaki dan perempuan perlu diasingkan
- Tempat wuduk dan laluan masuk perlu diasingkan

**Nota: Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Tempat Ibadat Islam Negeri Pulau Pinang 2021 yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 12/2021 pada 8.12.2021

b. Pusat Penjaja / Gerai

- Pembangunan melibatkan 999 unit kediaman dan ke bawah

Bil. Unit Kediaman	Bil. Unit Gerai Perlu Disediakan
Kurang dari 30 unit	Tidak perlu sediakan
30 – 59	1
60 – 89	2
90 – 119	3
120 – 149	4
150 – 999	5 unit dan tambahan 1 unit gerai bagi setiap tambahan 50 unit kediaman

- Pembangunan melibatkan 1,000 unit kediaman dan ke atas

Bil. Unit Kediaman	Bil. Unit Gerai Perlu Disediakan
1,000	75
1,001 dan ke atas	Tambahan 25 unit bagi setiap 500 unit kediaman

- Keluasan lantai gerai 10 kaki persegi x 12 kaki persegi
- Lokasi hendaklah dicadangkan di jalan utama atau lokasi yang strategik
- Walaubagaimanapun, syarat penyediaan tapak pasar / pusat penjaja / gerai ini adalah tertakluk kepada ulasan daripada Jabatan Pelesenan

**Nota: Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Awam (Pasar Awam dan Pusat Penjaja) yang diluluskan Majlis Penuh Bil.468 pada 27.6.2013

Jenis Industri	Piawaian
Pejabat / Rumah Kedai / Em Emporium / Arked / Pusat membeli belah / Studio Fesyen / Pusat Pembangunan Peniagaan Komprehensif / Kelab Malam / Gelanggang Boling / Gelanggang Futsal	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak motosikal/ 500 kaki persegi • 1 petak kereta / 500 kaki persegi
Pasar / Pasar Mini	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak motosikal/ 250 kaki persegi • 1 petak kereta / 1000 kaki persegi
Dewan Persidangan / Oditorium / Bilik Seminar / Dewan Serbaguna / Dewan Orang Ramai	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 5 tempat duduk (1 petak kereta / 500 kaki persegi) • 1 petak motosikal / 500 kaki persegi
Restoran / Kedai Makan / Malam / Kafeteria / Snak Bars / Grill Room / Disco / Steak House / Bar / Dewan Tari Menari	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 250 kaki persegi • 1 petak motosikal / 250 kaki persegi
Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 4 bilik tidur untuk 100 bilik pertama • 1 petak kereta / 6 bilik tidur untuk 100-200 bilik tidur • 1 petak kereta / 8 bilik tidur untuk 200 - 400 bilik tidur • 1 petak kereta / 12 bilik tidur untuk bilik-bilik tidur selepasnya • 1 petak bas (tidak terpakai bagi kes tukarguna)
Panggung Wayang / Theatres	<ul style="list-style-type: none"> • 1 petak kereta / 5 tempat duduk
Keperluan Tempat Letak Orang Kurang Upaya (OKU)	
Jumlah petak TLK biasa yang disediakan	Keperluan petak TLK OKU
1 – 25	1
26 – 50	2
51 – 75	3
76 – 100	4
101 – 150	5
151 petak ke atas	Maksima 5
Keperluan Tempat Letak Kereta Wanita dan Warga Emas	
<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan Komersil (bangunan kompleks berstrata title / hotel) • Wanita berseorangan / warga emas : 7% daripada keseluruhan jumlah TLK • Wanita mengandungi / bersama kanak – kanak : 7% daripada keseluruhan jumlah TLK 	

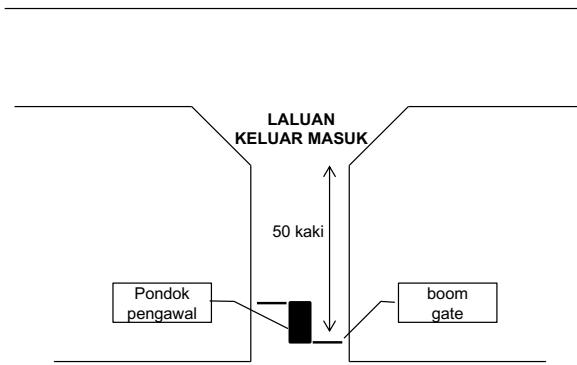
<p>Ukuran Tempat Letak Kenderaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tempat letak kereta : 8 kaki x 16 kaki • TLK OKU : minima 12 kaki x 18 kaki • TLK Wanita Bersama Kanak – Kanak : minima 12 kaki x 18 kaki
<p>Ukuran Laluan Tempat Letak Kereta Berpusat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laluan sehala : 20 kaki • Laluan dua hala : 24 kaki

- i. Penyediaan tempat meletak kenderaan (kereta / motosikal / lori) hendaklah disediakan secukupnya secara fizikal
- ii. Penyediaan ruang penanaman bagi setiap 5 petak tempat letak kereta (tertakluk kepada ulasan Jabatan Landskap)
 - Tempat letak kereta 90 darjah berukuran 1.5 meter lebar x 5.0 meter panjang bagi
 - Tempat letak kereta parallel berukuran 1.5 meter lebar x 2.5 meter panjang
- iii. Penyediaan tempat letak kereta OKU / Wanita / Warga Emas
 - Berhampiran dengan kawasan laluan keluar masuk, lift dan ramp yang disediakan untuk ke premis / bangunan yang dicadangkan
- iv. Penyediaan TLK berpusat dikehendaki tidak terletak di bahagian belakaang bangunan dan tempat tersorok
- v. Penyediaan laluan masuk sehala minima 20 kaki untuk TLK bagi perniagaan sesebuah dan berkembar
- vi. Tidak dibenarkan TLK dicadangkan di atas lorong sisi dan lorong belakang kecuali rezab TLK berasingan disediakan

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Tempat Letak Kereta OKU, Warga Emas Dan Wanita yang diluluskan Majlis Penuh Bil 3/2017 pada 30 Mac 2017 dan Garis Panduan Piawaian Tempat Letak Kenderaan Bagi Perumahan Kos Rendah Dan Sederhana Rendah yang diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 11/2015 pada 29 September 2015 dan disahkan pada 29 Oktober 2015

5.0 PEMBINAAN PAGAR / LALUAN KELUAR MASUK / PONDOK PENGAWAL

- a. Pagar / Tembok
 - i. Ketinggian maksima : 2.75 meter (9 kaki)
 - ii. Pagar persendirian kekal bagi “landed parcel” adalah tidak dibenarkan
- b. Laluan Keluar Masuk
 - i. Pemasangan “boom gate” di pintu masuk adalah tidak dibenarkan jika melibatkan jalan raya awam
 - ii. Sekurang – kurangnya 2 pintu (laluan) masuk perlu disediakan (laluan utama & laluan kecemasan)
 - iii. Jarak minima “boom gate” dari pintu masuk adalah 50 kaki



c. Pondok Pengawal

- i. Dibenarkan dibina di dalam skim
- ii. Lokasi tidak menghalang lalu lintas samada diletakkan di bahagian bahu jalan atau kawasan yang bersesuaian
- iii. Saiz pondok yang dibenarkan adalah tidak kurang 1.8 meter x 2.4 meter
- iv. Kedudukan / anjakan pondok pengawal dari jalan awam utama hendaklah tidak kurang daripada meter

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibaca bersama Garis Panduan Perancangan “Gated Community” (Pembangunan Berstrata) Bagi Perumahan / Perniagaan / Industri yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2020 pada 28.8.2020 dan disahkan pada 28.9.2020

6.0 CONTOH GAMBAR RAJAH SUSUNATUR

