



GARIS PANDUAN
PIAWAIAN PERUMAHAN
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI

Diluluskan Oleh :

1. Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang Bagi Perumahan Di Kawasan MBSP yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2020 pada 23.7.2020 dan disahkan pada 28.8.2020.
2. Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi MPSP yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri pada 2.8.2013
3. Garis Panduan Tempat Ibadat Islam Negeri Pulau Pinang 2021 yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 12/2021 pada 8.12.2021
4. Garis Panduan Penyediaan Tadika / Taska / Pusat Jagaan Bagi Pembangunan Perumahan Baru yang telah diluluskan Majlis Penuh Bil.478 (4/2014)
5. Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Awam (Pasar Awam dan Pusat Penjaja) yang diluluskan Majlis Penuh Bil.468 pada 27.6.2013
6. 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

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 PERUMAHAN TIDAK BERSTRATA

1.0 LORONG BELAKANG

- i. Pembangunan kediaman jenis teres perlu menyediakan lorong belakang minimum 20 kaki
- ii. Pembangunan kediaman jenis sesebuah, berkembar dan bertingkat dikecualikan daripada penyediaan lorong belakang.

****Nota :** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang Bagi Perumahan Di Kawasan MBSP yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2020 pada 23.7.2020 dan disahkan pada 28.8.2020.

2.0 ANJAKAN BANGUNAN

Jenis Kediaman	Tingkat	Anjakan
Teres	Maksima 3 Tingkat	Hadapan : 20 kaki
Berkembar dan Sesebuah	Maksima 3 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi & Belakang : 2 meter
Zero Lot Banglo	Maksima 3 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi : 6 meter Belakang : 2 meter

3.0 KEMUDAHAN MASYARAKAT

- a. Kawasan Lapang
 - Setiap pembangunan perumahan perlu menyediakan 10% kawasan lapang daripada keseluruhan kawasan pembangunan atau;
 - Kiraan 4 mp / PE (Jumlah unit kediaman x saiz isi rumah (3.9) x 4 meter) dengan mengambilkira yang mana lebih tinggi
 - Saiz minima adalah 0.25 ekar dengan bukaan minima 70 kaki dan bukaan minima 20 kaki bagi tanah yang berbentuk linear
 - Pembangunan yang bersaiz kurang 2.5 ekar pemaju dibolehkan membayar wang sumbangan sebagai ganti penyediaan kawasan lapang

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi MPSP yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri pada 2.8.2013

b. Dewan / Pusat Komuniti

- Ukuran minima tapak dan bangunan dewan / pusat komuniti adalah seperti berikut:-

Bil. Unit Kediaman	Ukuran Tapak	Ukuran Bangunan
40 unit – 100	40' x 60'	20' x 30'
101 unit – 200	40' x 70'	20' x 40'
201 unit – 500	50' x 80'	30' x 50'

- Tidak dibenarkan dicadangkan bersebelahan dengan surau
- Sekiranya unit kediaman melebihi 500 unit maka ukuran tapak dan ukuran bangunan boleh digabungkan atau dibina lebih daripada 1 di dalam kawasan kejiranan yang dibangunkan

c. Tempat Ibadat Islam

- Kediaman Bertanah (Landed) - Bilangan & Keluasan Surau

Bil. Rumah	Bil. Penduduk	Bil. Surau	Luas Tapak (kp)	Luas Bangunan (kp)
32 - 63	125 - 249	1	4,000	900
64 – 317	250 – 1,250	1	5,000	1,000
318 – 635	1,251 – 2,500	2	6,000	2,000
636 - 952	2,501 – 3,750	3	7,000	3,000
953 – 1,269	7,751 – 5,000	4	8,000	4,000

- Luas tapak termasuk jalan masuk dan tempat kenderaan
- Luas bangunan termasuk ruang solat lelaki & perempuan (tidak termasuk ruang wuduk, ruang jenazah, setor dan tandas)
- Ukuran minima bukaan tapak surau ialah 50 kaki
- Sebarang rayuan untuk pengecualian atau sumbangan tapak dan bangunan surau adalah tertakluk kepada ulasan MAINPP

**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

d. Unit Pelbagaiguna (Tadika / Taska / Pusat Jagaan)

- Ratio unit pelbagaiguna adalah 1 unit (Tadika/Taska/Pusat Jagaan) / 100 unit rumah
- Keluasan ruang lantai minima unit pelbagaiguna adalah 900 kp bagi setiap unit
- Bangunan yang dibenarkan adalah Rumah Sesebuah (banglo), Rumah Berkembar, Rumah Teres lot tepi (corner lot), Rumah Teres lot hujung (end lot) yang mempunyai anjakan tepi lebih dari 10 kaki
- Bangunan Tadika/Taska/Pusat Jagaan juga boleh disediakan secara berasingan (free standing) berhampiran / bersebelahan dewan komuniti / serbaguna.

**Nota: Hendaklah merujuk dan dibaca bersama Garis Panduan Penyediaan Tadika / Taska / Pusat Jagaan Bagi Pembangunan Perumahan Baru yang telah diluluskan Majlis Penuh Bil.478 (4/2014)

e. Tapak Pasar / 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
- Walaubagaimanapun, syarat penyediaan tapak pasar / pusat penjaja / gerai ini adalah tertakluk kepada ulasan daripada Jabatan Pelesenan

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

f. Tapak Rumah Ibadat Bukan Islam (RIBI)

- Tapak RIBI adalah berukuran 0.1 meter persegi / individu atau 0.39 meter persegi / unit kediaman

4.0 TEMPAT LETAK KENDERAAN

- Minima 1 petak kereta / unit kediaman



1.0 PIAWAIAN KHUSUS

- a. Saiz Keluasan Pembangunan
 - i. Maksima : 10 hektar / skim pembangunan ATAU 200 – 500 unit kediaman setiap skim
 - ii. Minima : 1 ekar bagi kediaman berstrata (bertingkat)
1 hektar (2.471 ekar) bagi kediaman “landed”
- b. Lokasi Pembangunan
 - i. Jaringan jalan perhubungan yang baik dan pembangunan sediada
 - ii. Skim GC tidak dibenarkan di kawasan perkampungan dan penempatan luar bandar

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

2.0 SISTEM DAN HIRARIKI JALAN

- i. Hirarki jalan perlu mengikut piawaian ditetapkan oleh PBT iaitu jalan utama, jalan pengumpul (collector road) dan jalan dalaman
- ii. Lebar jalan dalam adalah seperti berikut:-

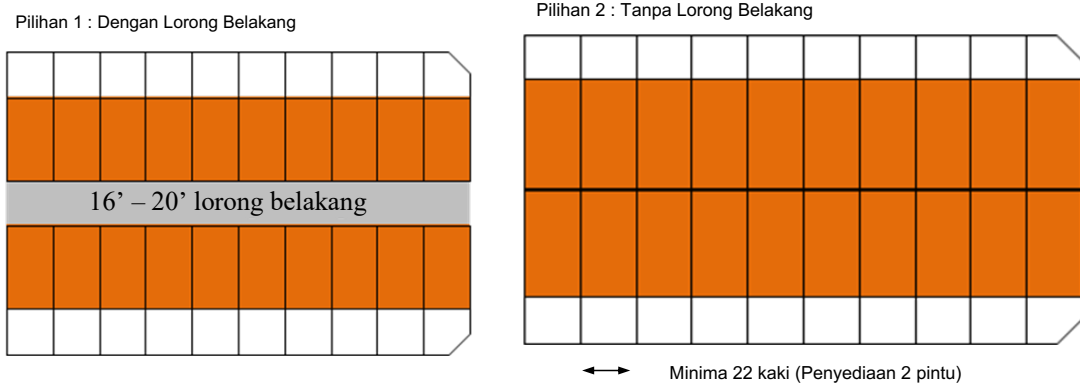
Jenis Pembangunan	Keterangan
Kediaman Landed & Town House	<ul style="list-style-type: none"> • Hanya dibenarkan laluan 2 hala yang berukuran 40 kaki
Kediaman Pangsapuri Bertingkat	<ul style="list-style-type: none"> • Laluan sehala : Minima 30 kaki • Laluan dua hala : Minima 40 kaki

3.0 LORONG BELAKANG

- i. Penyediaan lorong belakang hanya tertakluk kepada perumahan jenis teres sahaja
- ii. Manakala perumahan jenis sesebuah dan berkembar dikecualikan daripada penyediaan lorong belakang

Jenis Kediaman	Keterangan
Pilihan 1: Teres Dengan Lorong Belakang	<ul style="list-style-type: none"> • Kelebaran minimum 16 kaki sehingga 20 kaki • Dikehendaki menyediakan dalam bentuk berturap / berkonkrit, laluan pejalan kaki atau kawasan hijau • Diwarnakan kelabu / hijau (kawasan hijau) • Diselenggara oleh Pihak Badan Pengurusan
Pilihan 2 : Teres Kluster Tanpa Lorong Belakang	<ul style="list-style-type: none"> • Pengecualian lorong belakang

Contoh:



****Nota :** Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang Bagi Perumahan Di Kawasan MBSP yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2020 pada 23.7.2020 dan disahkan pada 28.8.2020.

4.0 ANJAKAN BANGUNAN

Jenis Kediaman	Tingkat	Anjakan
Teres	Maksima 3 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi : 2 meter
Berkembar dan Sesebuah	Maksima 3 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi & Belakang : 2 meter
Zero Lot Banglo	Maksima 3 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi : 4 meter Belakang : 2 meter
Kediaman Berbilang Tingkat	4 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi & Belakang : 10 kaki
	5 Tingkat	Hadapan : 20 kaki Tepi & Belakang : 15 kaki
	6 Tingkat dan lebih	Hadapan : 20 kaki Tepi & Belakang : 20 kaki

- i. Bagi kediaman berbilang tingkat sekiranya pihak Bomba mensyaratkan pemajuan tersebut menyediakan laluan Bomba maka anjakan yang disediakan adalah tertakluk kepada kelebaran laluan Bomba tersebut

5.0 KEMUDAHAN MASYARAKAT

- a. Kawasan Lapang
 - i. Pembangunan kediaman berstrata landed (1 hingga 3 tingkat)
 - Setiap pembangunan perlu menyediakan 10% kawasan lapang daripada keseluruhan kawasan pembangunan
 - Pembangunan landed yang bersaiz kurang 2.5 ekar pemaju dibolehkan membayar wang sumbangan sebagai ganti penyediaan kawasan lapang

- ii. Pembangunan kediaman berstrata bertingkat (4 tingkat dan ke atas)
 - Setiap pembangunan perlu menyediakan 10% kawasan lapang daripada keseluruhan kawasan pembangunan ATAU;
 - Kiraan 4 mp / PE (Jumlah unit kediaman x saiz isi rumah (3.9) x 4 meter) dengan mengambilkira yang mana lebih tinggi
- iii. Pembangunan kediaman bercampur (landed dan bertingkat)
 - Setiap pembangunan perlu menyediakan 10% kawasan lapang daripada keseluruhan kawasan pembangunan ATAU;
 - Kiraan 4 mp / PE (Jumlah unit kediaman x saiz isi rumah (3.9) x 4 meter) dengan mengambilkira yang mana lebih tinggi

**Nota: Hendaklah merujuk dan dibacakan bersama Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi MPSP yang telah diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri pada 2.8.2013

b. Dewan / Pusat Komuniti

- i. Tidak dibenarkan dicadangkan bersebelahan dengan surau
- ii. Sekiranya unit kediaman melebihi 500 unit maka ukuran tapak dan ukuran bangunan boleh digabungkan atau dibina lebih daripada 1 unit di dalam kawasan kejiranan yang dibangunkan

Bil. Unit Kediaman	Ukuran Tapak	Ukuran Bangunan
40 unit – 100	40' x 60'	20' x 30'
101 unit – 200	40' x 70'	20' x 40'
201 unit – 500	50' x 80'	30' x 50'

c. Tempat Ibadat Islam

- i. Luas bangunan termasuk ruang solat lelaki, perempuan (tidak termasuk ruang wuduk, setor dan tandas)
- ii. Keluasan surau di atas hanya terpakai bagi kediaman bertingkat bersaiz 1,000 kaki persegi ke atas
- iii. Surau harus disediakan berasingan daripada bangunan dan tidak dibenarkan di dalam bangunan, tingkat atas dan tempat letak kenderaan (kecuali dengan kebenaran MAINPP)

Bil. Unit Kediaman	Bil. Penduduk	Luas Bangunan (kp)
32 – 126	50 – 499	900
127 – 255	500 – 1,000	1,000
256 – 382	1,001 – 1,500	1,100
383 – 507	1,501 – 2,000	1,200
508 – 634	2,001 – 2,500	1,300
635 – 761	2,501 – 3,000	1,400
762 – 1,269	3,001 – 5,000	1,500

- iv. Surau wajib disediakan bagi perumahan kos rendah, sederhana dan rumah mampu. Milik (rujuk GP Tempat Ibadat Islam)
- v. Jika pembangunan melebihi 3 ekar harus menyediakan tapak dan bangunan surau seperti berikut:-

Bil. Unit Kediaman	Bil. Penduduk	Luas Bangunan (kp)
32 – 63	4,000	900
64 – 317	5,000	1,000
318 – 635	6,000	2,000
636 – 952	7,000	3,000
953 – 1,269	8,000	4,000

- d. Unit Pelbagaiguna (Tadika / Taska / Pusat Jagaan)
 - i. Ratio unit pelbagaiguna adalah 1 unit (Tadika/Taska/Pusat Jagaan) / 100 unit rumah
 - ii. Keluasan ruang lantai minima unit pelbagaiguna adalah 900 kp bagi setiap unit
 - iii. Bangunan yang dibenarkan adalah Rumah Sesebuah (banglo), Rumah Berkembar, Rumah Teres lot tepi (corner lot), Rumah Teres lot hujung (end lot) yang mempunyai anjakan tepi lebih dari 10 kaki
 - iv. Bagi perumahan berbilang tingkat / pangsa, tapak hendaklah berasingan tetapi jaraknya berhampiran dari unit kediaman ATAU di tingkat bawah dengan keluasa minima 900 kp
 - v. Bangunan Tadika/Taska/Pusat Jagaan juga boleh disediakan secara berasingan (free standing) berhampiran / bersebelahan dewan komuniti / serbaguna.

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibaca bersama Garis Panduan Penyediaan Tadika / Taska / Pusat Jagaan Bagi Pembangunan Perumahan Baru yang telah diluluskan Majlis Penuh Bil.478 (4/2014)

- e. Tapak Pasar / Pusat Penjaja / Gerai
 - i. 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

- ii. 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

- iii. Keluasan lantai gerai 10 kaki persegi x 12 kaki persegi
 iv. 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

f. Tapak Pasar / Pusat Penjaja / Gerai

- i. Tapak RIBI adalah berukuran 0.1 meter persegi / individu atau 0.39 meter persegi / unit kediaman
 ii. Tapak RIBI yang disediakan di dalam plot kediaman berstrata tidak dibenarkan dicadangkan di bawah atau di dalam bangunan
 iii. Rayuan untuk mengecualikan penyediaan tapak RIBI secara fizikal perlu disertakan lokasi sediaada tapak RIBI yang terdekat

6.0 TEMPAT LETAK KENDERAAN

Jenis Pembangunan	Piawaian
Kediaman Landed	<ul style="list-style-type: none"> 1 petak kereta / unit + 10% daripada bilangan unit rumah untuk pelawat
Apartment / kondominium (<i>keluasan 1400 kaki persegi dan ke atas</i>)	<ul style="list-style-type: none"> 2 petak kereta / unit + 20% dari TLK dimana 50% daripada tambahan tersebut untuk pelawat. 10% Tempat Letak Motosikal daripada jumlah keperluan TLK
Apartment / kondominium (<i>keluasan bawah 1,400 kaki persegi</i>)	<ul style="list-style-type: none"> 1.5 petak kereta / unit + 20% dari TLK dimana 50% daripada tambahan tersebut untuk pelawat. 1 petak motosikal / unit
Rumah Mampu Milik	<ul style="list-style-type: none"> 1 petak kereta / unit di tambah 10% daripada jumlah untuk pelawat 1 petak motosikal/ unit
Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah	<ul style="list-style-type: none"> 1 petak kereta / unit di tambah 10 % daripada jumlah untuk pelawat 1 petak motosikal/ unit
Rumah Pangsa Kos Rendah	<ul style="list-style-type: none"> 1 petak kereta / unit di tambah 10 % daripada jumlah untuk pelawat 1 petak motosikal / unit

7.0 PEMBINAAN PAGAR / LALUAN KELUAR MASUK / PONDOK PENGAWAL

a. Pagar / Tembok

- Ketinggian maksima : 2.75 meter (9 kaki)
- “Permeability” sebanyak 50% ruang terbuka dan 50% ruang tertutup
- Pagar persendirian kekal bagi “land parcel” adalah tidak dibenarkan

b. Laluan Keluar Masuk

- Pemasangan “boom gate” di pintu masuk adalah tidak dibenarkan jika melibatkan jalan raya awam
- Sekurang – kurangnya 2 pintu (laluhan) keluar masuk perlu disediakan (Laluhan utama & laluhan kecemasan)
- Jarak minima “boom gate” dari pintu keluar masuk adalah 50 kaki



c. Pondok Pengawal

- Dibenarkan dibina di dalam kawasan skim
- Lokasi tidak menghalang lalu lintas samada diletakkan di bahagian bahu jalan atau kawasan yang bersesuaian
- Saiz pondok yang dibenarkan adalah tidak kurang 1.8 meter x 2.4 meter
- Kedudukan / anjakan pondok pengawal dari jalan awam utama hendaklah tidak kurang daripada 2 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

8.0 NAMA TAMAN DAN BANGUNAN

- i. Mesti menggunakan nama – nama tempatan serta bercirikan budaya Malaysia
- ii. Penggunaan nama – nama asing seperti Panama Village, Manchester Homes, Beverly Hill Park dan sebagainya adalah tidak dibenarkan

****Nota:** Hendaklah merujuk dan dibaca bersama Garis Panduan Kaedah Penamaan Nama Taman, Jalan, Bangunan dan Tempat Awam di Kawasan MBSP yang telah diluluskan Majlis Penuh Ke-556 (10/2020) pada 22 Oktober 2020

