



GARIS PANDUAN
PIAWAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN
SOHO DI SEBERANG PERAI

Diluluskan Oleh :

Mesyuarat Majlis Penuh Ke - 486 (12/2014) pada 19 Disember 2015

Disediakan Oleh :

Majlis Bandaraya Seberang Perai

GARIS PANDUAN PIAWAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO DI SEBERANG PERAI

PERKARA	PIAWAIAN
Zon Gunatanah	Zon Komersial / Perdagangan
Kawasan Pemakaian	i. Butterworth (Seksyen 1-4) ii. Bukit Mertajam (Seksyen 1-6) iii. Batu Kawan (Pusat Kejiranan 4)
	(Rujuk Lampiran 1)
Kawalan Perancangan & Rekabentuk Unit Soho	i. Nishbah Plot 2 : 1 (Maksima 4 : 1)
	ii. Ruang Lantai <ul style="list-style-type: none"> • Minima 450 kaki persegi • Maksima 900 kaki persegi
	iii. Anjakan Bangunan Dari sempadan gunasama adalah seperti berikut: - <ul style="list-style-type: none"> • 4 tingkat dan ke bawah = 10 kaki • 5 tingkat = 15kaki • 6 tingkat ke atas = 20 kaki <p>Jarak antara bangunan dengan bangunan (di atas tanah) adalah minima 40 kaki</p> <p>Jarak antara bangunan dengan bangunan (di atas podium)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 tingkat dan ke bawah = 20 kaki • 5 tingkat = 30 kaki • 6 tingkat ke atas = 40 kaki
	iv. Bayaran Pemajuan Bagi ruang lantai yang melebihi nisbah plot yang dibenarkan 2 : 1 adalah RM 5.25 sekaki persegi. (pengiraan nisbah plot berdasarkan GFA)
	v. Tempat Letak Kenderaan <ul style="list-style-type: none"> • Tempat Letak Kereta : 2 TLK / unit SOHO • Tempat Letak Motosikal : 20% daripada jumlah TLK • TLK OKU : 2% daripada jumlah TLK • Pihak pemaju boleh membayar sumbangan jika gagal menyediakan TLK 5% kurang daripada keperluan syarat yang ditetapkan. Manakala bagi yang tidak dapat menyediakan lebih daripada 5% daripada yang disyaratkan perlu menyediakannya secara fizikal • Kemudahan TLK OKU <ul style="list-style-type: none"> - Diletakkan berdekatan dengan lif dan ramp - Disediakan kemudahan ramp dan railing

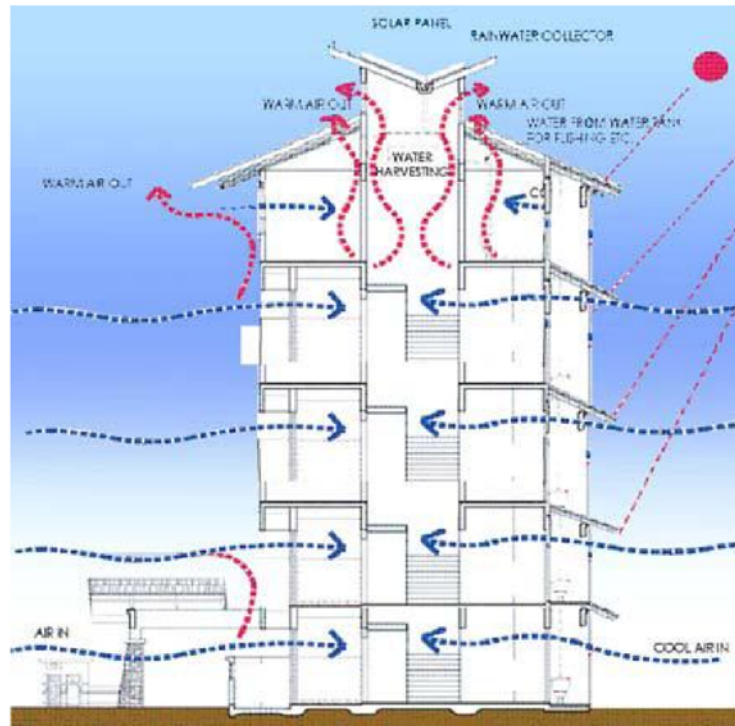
(Rekabentuk TLK untuk OKU hendaklah dirujuk kepada Garispanduan Perancangan Rekabentuk Sejagatyang telah disahkan oleh Majlis Penuh pada 23 November 2011)

- vi. Saiz isirumah dikira 4.2 per unit
- vii. Kemudahan Masyarakat merujuk kepada piawaian kemudahan masyarakat Majlis
- viii. Kemudahan Sokongan
 - Bilik / Ruang Solat
 - 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
 - Pejabat Pengurusan Bangunan
 - Kemudahan tempat pembuangan sampah

**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

- ix. Perimeter Planting (Digalakkan)
Minima 3.1 m (10') di sekeliling kawasan pembangunan (tidak termasuk anjakan bangunan). Penyediaan laluan pejalan kaki/basikal minimum 2.1 m (7') dan kotak tanaman 1 m (3')

Aktiviti Di Benarkan Aplikasi Konsep "Green Building"	Didominasi oleh aktiviti komersial <ul style="list-style-type: none">i. Perancangan dan Reka Bentuk Bangunan berkonsepkan ciri-ciri Green Building adalah digalakkan dengan penekanan kepada penggunaan solar dan bahan binaan yang energy efficient.ii. Reka bentuk unit-unit SOHO perlu mempunyai system ventilasi udara yang baik bagi menggalakkan aliran udara secara semulajadi.iii. (Rujuk: Gambarajah 1)iv. Menggalakkan penggunaan sistem tangki atau kolam simpanan air hujan (rain water harvesting) yang boleh digunapakai untuk tujuan kitar semula air hujan.v. Rekabentuk perlu menekankan aspek penggunaan cahaya semulajadi (natural lighting) yang maksimum agar bekalan tenaga dapat dikurangkan.vi. Bahan binaan lanskap kejur seperti perabot jalan dan laluan pejalan kaki hendaklah menggunakan elemen-elemen mesra alam.
--	---



Rajah : Sistem ventilasi udara

Keperluan
Perumahan Kos
Rendah / Kos
Sederhana
Rendah

Pembangunan SOHO yang melebihi 100 unit keatas perlu menyediakan 30% keperluan Rumah Kos Rendah / Kos Sederhana Rendah.

Kawalan Harga

25% Penetapan Kawalan Harga Unit SOHO

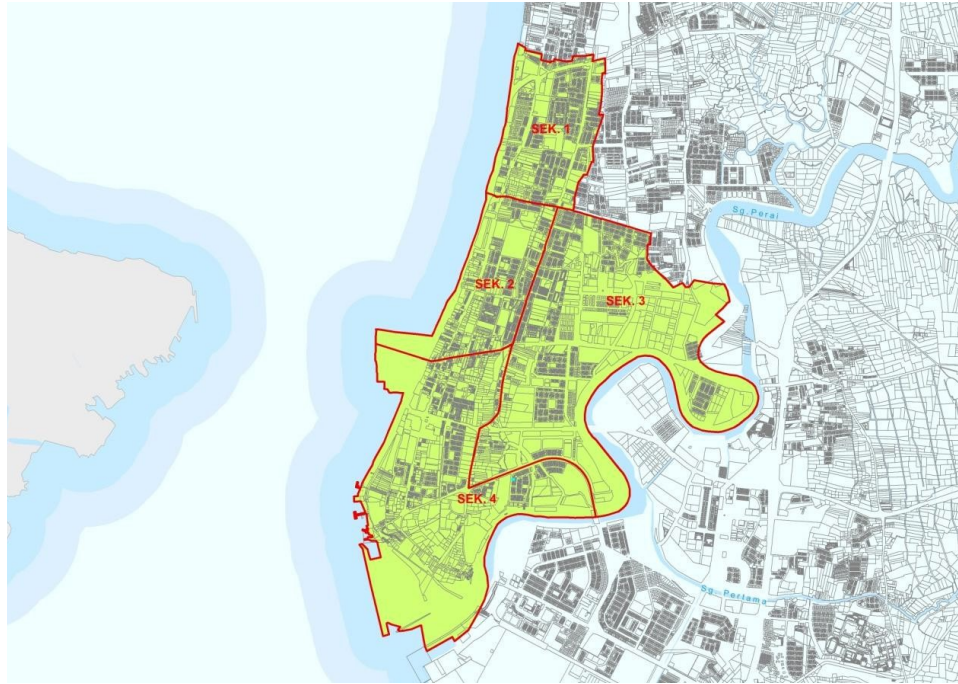
- Di tunjukkan di peringkat Kebenaran Merancang
- 25% daripada keseluruhan cadangan unit SOHO hendaklah dijual mengikut agihan harga yang ditetapkan seperti dibawah: -

Peratus Penyediaan	Harga Jualan	Keluasan Unit (minima)
5%	Dijual pada harga kurang dari RM200,000	750kp
15%	Dijual pada harga kurang dari RM300,000	850kp
5%	Dijual pada harga kurang dari RM400,000	900kp

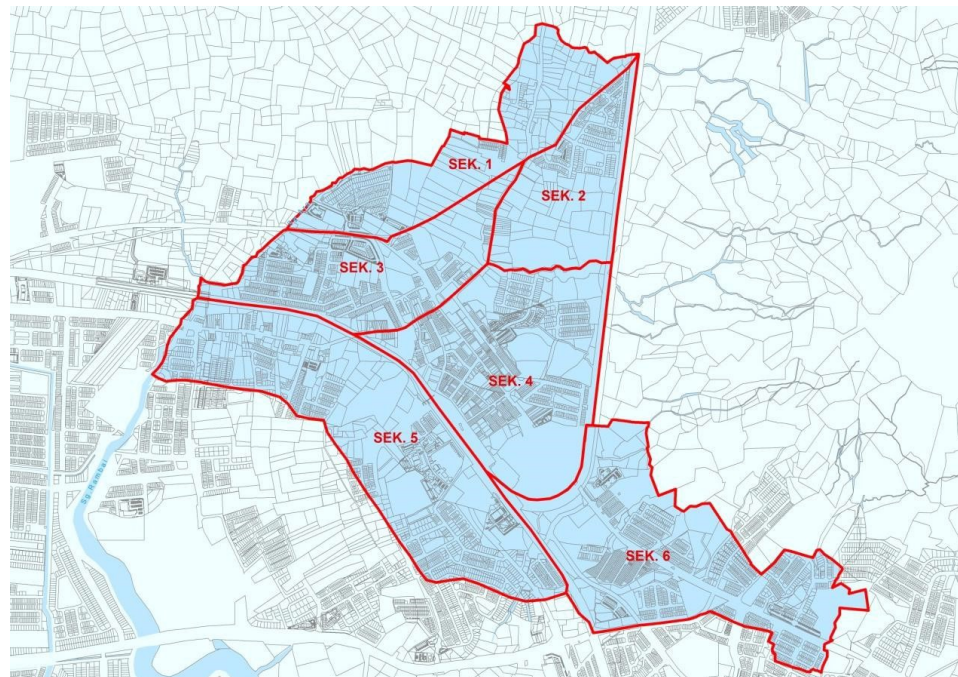
Tarikh
Pelaksanaan

Tarikh Pelaksanaan Garispanduan Ini Adalah Pada Tarikh Ianya Diluluskan Dan Di Sahkan Oleh Jawatankuasa Perancangan Negeri

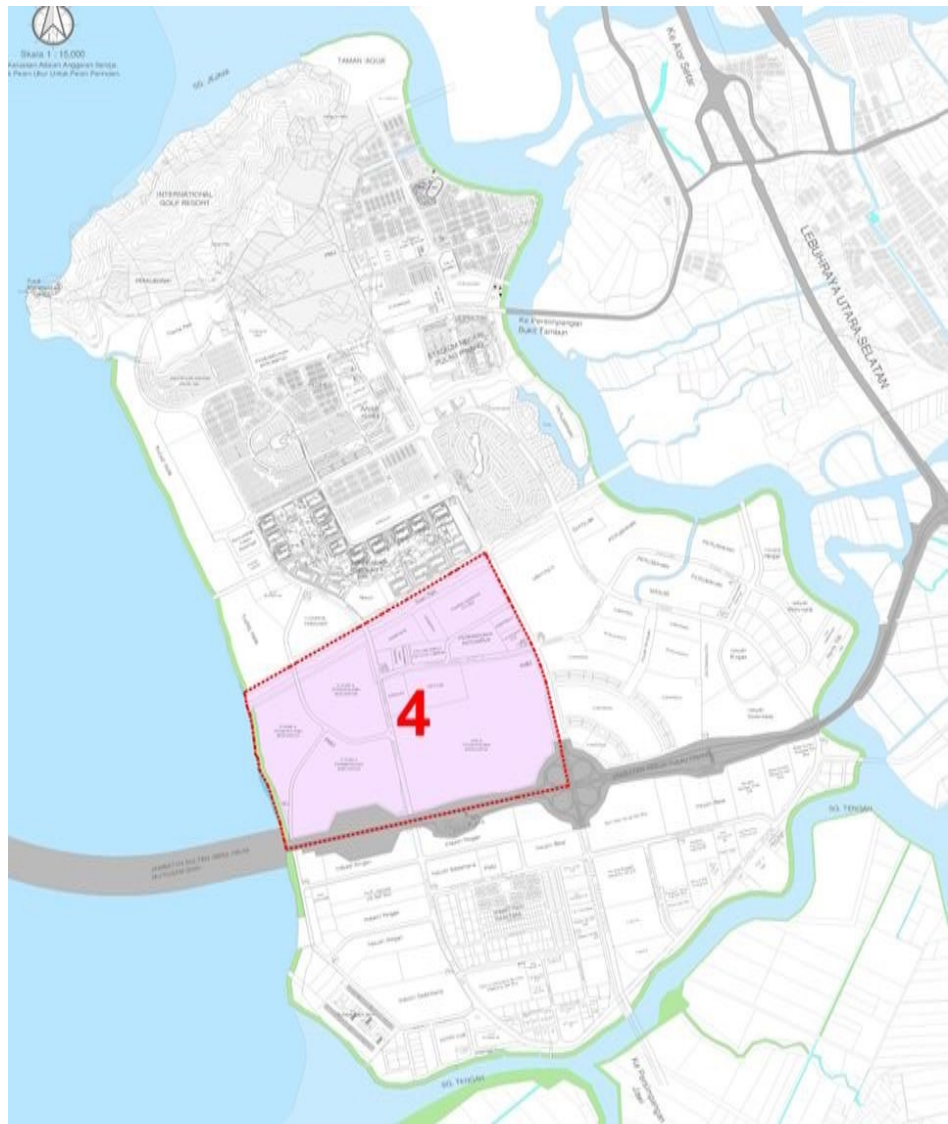
Lampiran 1



Pelan Kawasan Butterworth (Seksyen 1 – 4)



Pelan Kawasan Bukit Mertajam (Seksyen 1 – 6)



Pelan Kawasan Batu Kawan (Pusat Kejurangan 4)