

# LAMPIRAN C.5

## GARISPANDUAN PENAMBAHAN BILANGAN TINGKAT BAGI RUMAH TERES DAN BERKEMBAR SETINGKAT DI KAWASAN ZON PERANCANGAN “KAWASAN PERUMAHAN TETAP”

### 1.0 Kawasan Pemakaian

Kawasan pemakaian garis panduan adalah di:-

- i) Kawasan rumah-rumah teres 1 tingkat dan berkembar 1 tingkat sedia ada di dalam zon perumahan tetap.

### 2.0 Kawalan Rekabentuk Untuk Rumah Teres

- i) Tambahan 1 tingkat bagi keseluruhan rumah teres setingkat sedia ada iaitu menjadi 2 tingkat dibenarkan.
- ii) Surat persetujuan dari kedua-dua tuan tanah/bangunan yang berkongsi dinding dwi-tuan hendaklah dikemukakan bersama permohonan.
- iii) Rekabentuk hendaklah berharmoni dengan deretan sedia ada.
- iv) Rekabentuk bumbung hendaklah mengikut bentuk ‘pitch roof’ yang sama dengan deretan sedia ada. Pakarunding yang dilantik oleh pemohon dikehendaki menunjukkan bagaimana cadangan baru adalah ‘harmonized’ dengan deretan.
- v) Dinding dwi-tuan hendaklah dibuat sehingga ke paras bumbung dan mematuhi kehendak Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, 1984.
- vi) Salur-salur cucur atap tidak boleh menjalur ke halaman jiran.
- vii) Ketinggian paras tambahan hendaklah tidak melebihi ketinggian tingkat bawah sedia ada (diukur dari lantai hingga ke siling).
- viii) Pemohon akan bertanggungjawab ke atas kestabilan struktur dan sebarang kerosakan yang mungkin berlaku terhadap bangunan berjiran.
- ix) Jurutera bertauliah dikehendaki memberi pengesahan faktor keselamatan dan kestabilan struktur baru dan struktur bangunan berjiran.
- x) Mematuhi lain-lain garis panduan MPPP dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 serta kehendak jabatan teknikal lain.

### **3.0 Kawalan Rekabentuk Bagi Rumah Berkembar**

- i) Tambahan 1 tingkat kepada rumah berkembar setingkat sedia ada iaitu menjadi 2 tingkat dibenarkan.
- ii) Surat persetujuan dari tuan tanah/bangunan yang berkongsi dinding dwi-tuan hendaklah dikemukakan bersama permohonan.
- iii) Dinding dwi-tuan hendaklah dibuat sehingga ke paras bumbung dan mematuhi kehendak Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984.
- iv) Salur-salur cucur atap tidak boleh menjulur ke halaman jiran.
- v) Ketinggian paras tambahan hendaklah tidak melebihi ketinggian tingkat bawah sedia ada (diukur dari lantai hingga ke siling).
- vi) Pemohon akan bertanggungjawab ke atas kestabilan struktur dan sebarang kerosakan yang mungkin berlaku terhadap bangunan berjiran.
- vii) Jurutera bertauliah dikehendaki memberi pengesahan faktor keselamatan dan kestabilan struktur baru dan struktur bangunan berjiran.
- viii) Mematuhi lain-lain garis panduan MPPP dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 serta kehendak jabatan teknikal lain.

### **4.0 Perlaksanaan**

- 4.1 Tarikh pelaksanaan garis panduan ini ialah tarikh ianya diterimapakai dengan rasminya oleh MPPP iaitu pada 26.01.1999.
- 4.2 Pindaan pertama garis panduan ini "**GARISPANDUAN TAMBAHAN TINGKAT DAN PINDAAN RUMAH TERES DAN BERKEMBAR DI KAWASAN PERUMAHAN SEDIA ADA**" diluluskan di Mesyuarat Biasa Majlis iaitu pada 19.12.2012.
- 4.3 Pindaan kedua garis panduan ini (pembatalan perkara 2.3) adalah pada 24.7.2013 (sah di MBM).
- 4.3 Pindaan ketiga garis panduan ini (pembatalan perkara 3.0 {2(b)}) adalah pada 27.10.2013 (sah di MBM). (Lampiran A)

**GARIS PANDUAN TAMBAHAN TINGKAT DAN PINDAAN RUMAH TERES DAN BERKEMBAR DI KAWASAN PERUMAHAN SEDIA ADA**

**1.0 Skop Garis Panduan**

- 1.1 Garis panduan ini hanya terpakai bagi pemajuan tambahan dan pindaan rumah teres dan berkembar di kawasan perumahan sedia ada yang melibatkan katogeri: -
- i) Penambahan bilangan tingkat.
  - ii) Roboh bina semula.
  - iii) 'Infill'
  - iv) Pindaan dan tambahan tanpa melibatkan tambahan tingkat (melebihi 50% daripada keluasan lantai asal atau melebihi ruang lantai 1000 kp).
- 1.2 Garis panduan ini adalah tidak terpakai di kawasan Perumahan Tetap di bawah Kategori A yang telah dikenalpasti di dalam Draf Rancangan Tempatan Pulau Pinang (Pulau )2020 iaitu kawasan :
- i) Jesselton Height (Lampiran `A')
  - ii) Kawasan yang disempadani oleh Jalan Utama, Jalan Gotlieb, Jalan Burma, Jalan Brother James, Jalan Cantonment dan Jalan Nunn. Ini termasuk Jalan Tunku Abdul Rahman, Lebuhraya Rose, Rose Avenue, Jalan Park, Jalan Brown dan Jalan D.S Ramanathan. (Lampiran `B')
  - iii) Jalan Bell (Lampiran `C')
  - iv) Pearl Hill (Lampiran `D')
  - v) Lebuh Bukit Jambul (Lampiran `E')
  - vi) Taman Sungai Ara (Lampiran `F')
  - vii) Minden Height (Lampiran `G')
- 1.3 Garis panduan ini terpakai bagi kesemua perlingkungan di bawah Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan (MPPP/PN-020(PL/PP) yang mempunyai perumahan sediaada.
- 1.4 Pemajuan jenis rumah kedai dan rumah sesebuah adalah tidak tertakluk kepada garis panduan ini.

**2.0 Garis Panduan Umum**

- 2.1 Pemajuan untuk tambahan dan pindaan pada rumah teres dan berkembar sedia ada hanya dibenarkan jika status pemilikan tanah adalah hakmilik individu manakala rumah teres dan berkembar sedia ada dengan hakmilik strata adalah tidak dibenarkan.
- 2.2 Permohonan Kebenaran Merancang perlu dikemukakan kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang mengikut prosedur Majlis sedia ada.

- ~~2.3 Sesalinan surat akujanji bahawa pemohon akan bertanggungjawab ke atas kestabilan struktur dan sebarang kerosakan yang mungkin berlaku terhadap bangunan berjiranan dan akan mengambil polisi perlindungan awam kepada tuan tanah/bangunan yang berkongsi dinding dwi tuan perlu dikemukakan bersama Permohonan Kebenaran Merancang kepada Majlis. Polisi berkenaan hendaklah diperbaharui sehingga Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.~~
- 2.4 Jurutera perunding hendaklah memberi pengesahan faktor keselamatan dan kestabilan struktur baru dan struktur bangunan berjiran di atas pelan.
- 2.5 Tambahan tingkat hanya boleh dibuat selepas tempoh 5 tahun OC/CCC (*Occupation Certificate / Certificate of Completion and Compliance*) dikeluarkan oleh Majlis dalam sesuatu pembangunan. Tempoh ini tidak terpakai bagi kategori 1.1(i) hingga 1.1(iii).
- 2.6 Tambahan satu (1) tingkat sahaja dibenarkan daripada ketinggian paras rumah teres dan berkembar sedia ada.
- 2.7 Cadangan bagi kategori roboh dan bina semula dan 'infill' tambahan satu (1) tingkat dibenarkan daripada bangunan asal sediaada yang bersebelahan. Ketinggian setiap paras yang dicadangkan hendaklah selaras dengan ketinggian paras bangunan sediaada

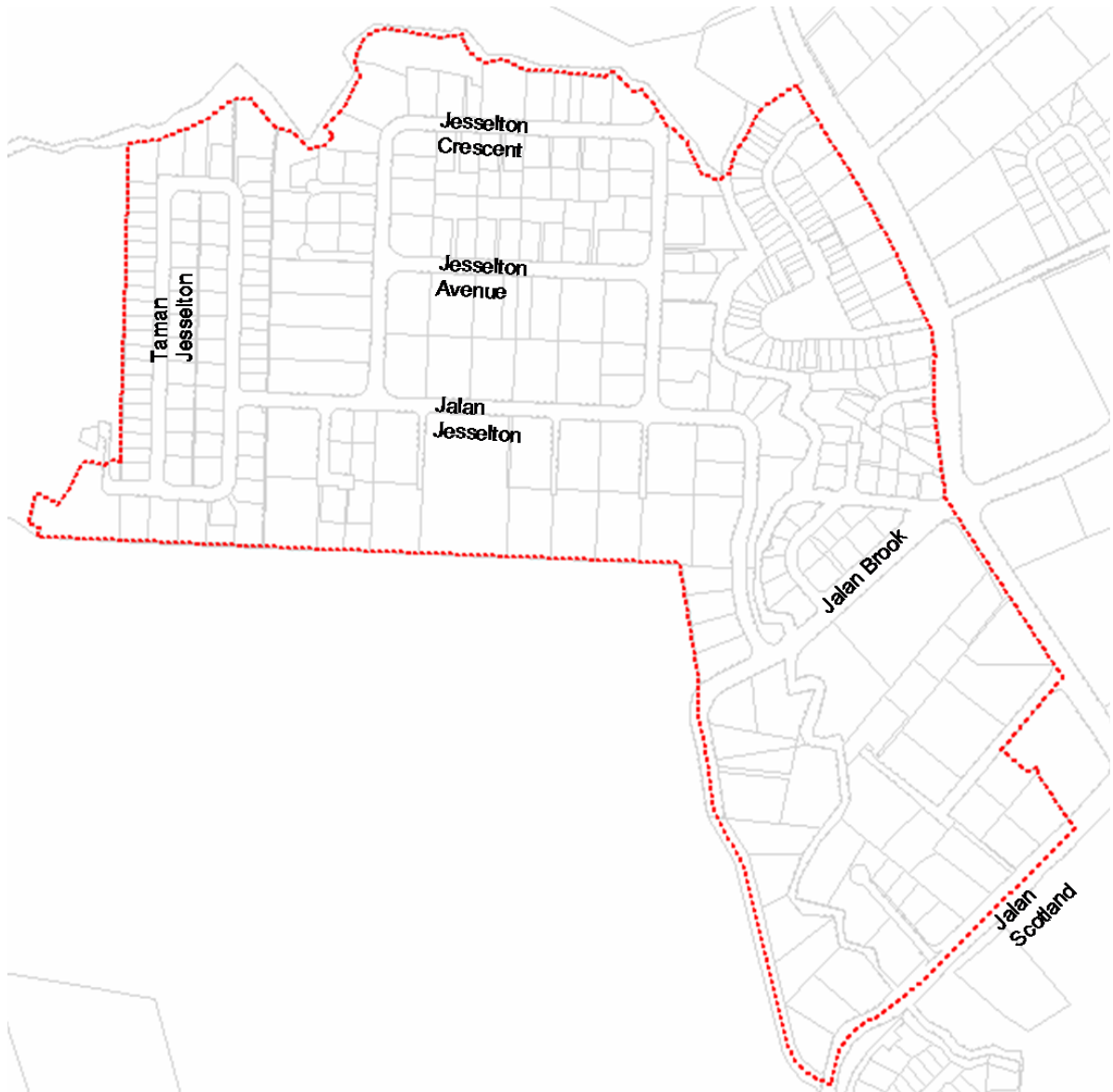
*Nota: ketinggian paras = diukur dari aras lantai ke siling bangunan*

- 2.8 Had ketinggian tambahan dibenarkan seperti berikut:-
- i. 1 tingkat sediaada kepada had maksima 2 tingkat
  - ii 2 tingkat sediaada kepada had maksima 3 tingkat
- Tambahan dari 1 tingkat sediaada kepada 3 tingkat tidak dibenarkan.

### **3.0 Garis Panduan Khusus**

Komponen	Piawaian / Garis Panduan
1. Kawalan Ketinggian Bangunan	a) Ketinggian paras bangunan sedia ada hendaklah dikekalkan. b) Ketinggian paras tambahan tersebut hendaklah tidak melebihi ketinggian paras tingkat bawah sedia ada. Nota: ketinggian paras = diukur dari aras lantai ke siling bangunan
2. Kawalan Reka Bentuk Bumbung	a) Rekabentuk bumbung hendaklah selaras dengan deretan kediaman sedia ada. b) <del>Darjah kecerunan bumbung yang dibenarkan bagi paras tambahan perlu dalam lingkungan 18 darjah (min.) sehingga 25 darjah (max.)</del> c) Salur-salur cucur atap tidak boleh menjulur ke halaman jiran.
3. Kawalan Struktur Bangunan	a) 'Party Wall' baru hendaklah dibina secara berasingan sehingga ke paras bumbung dan mematuhi kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984. (Tertakluk kepada Jabatan Bangunan).

(Lampiran 'A')



(Lampiran 'B')

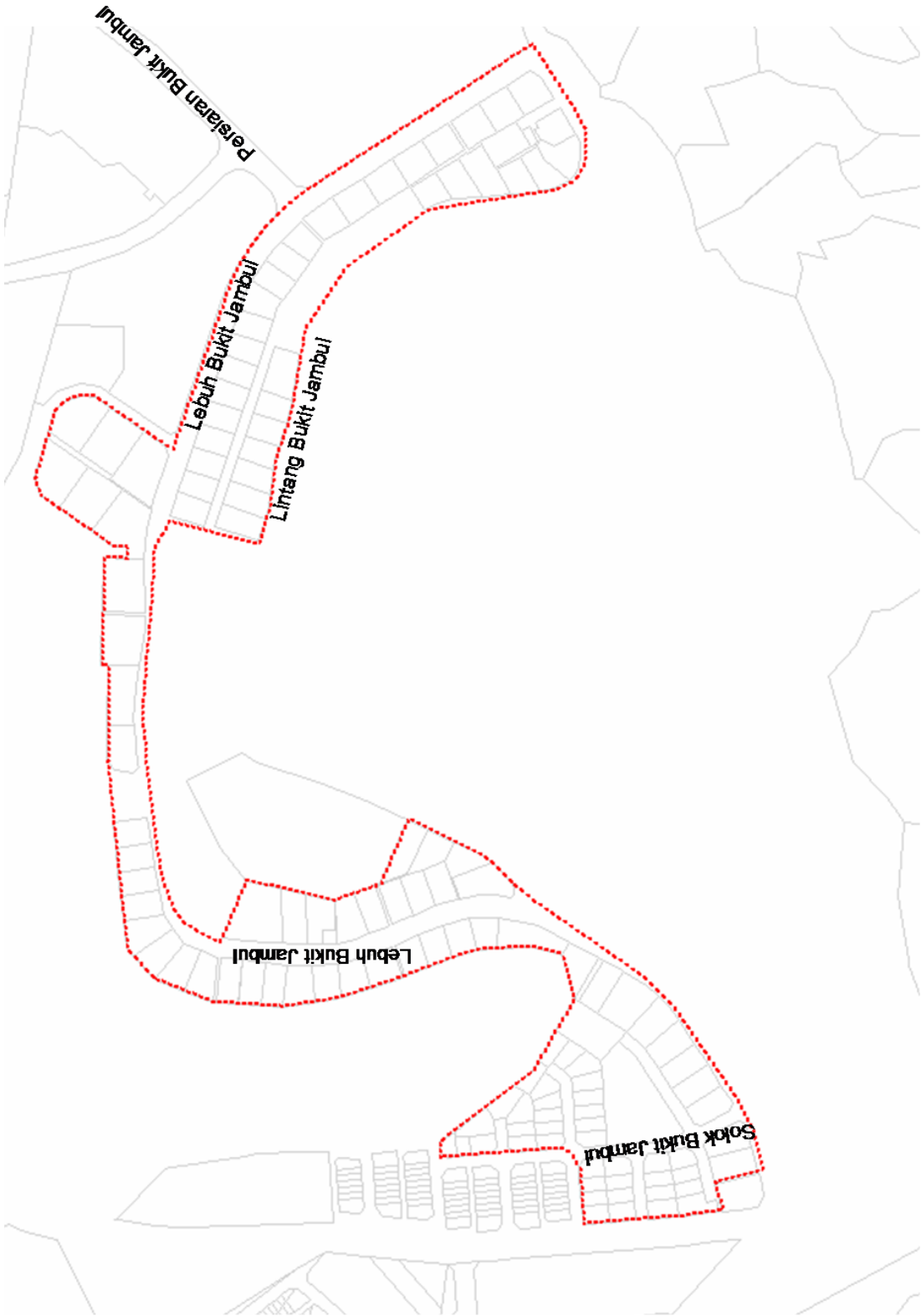


(Lampiran 'C')

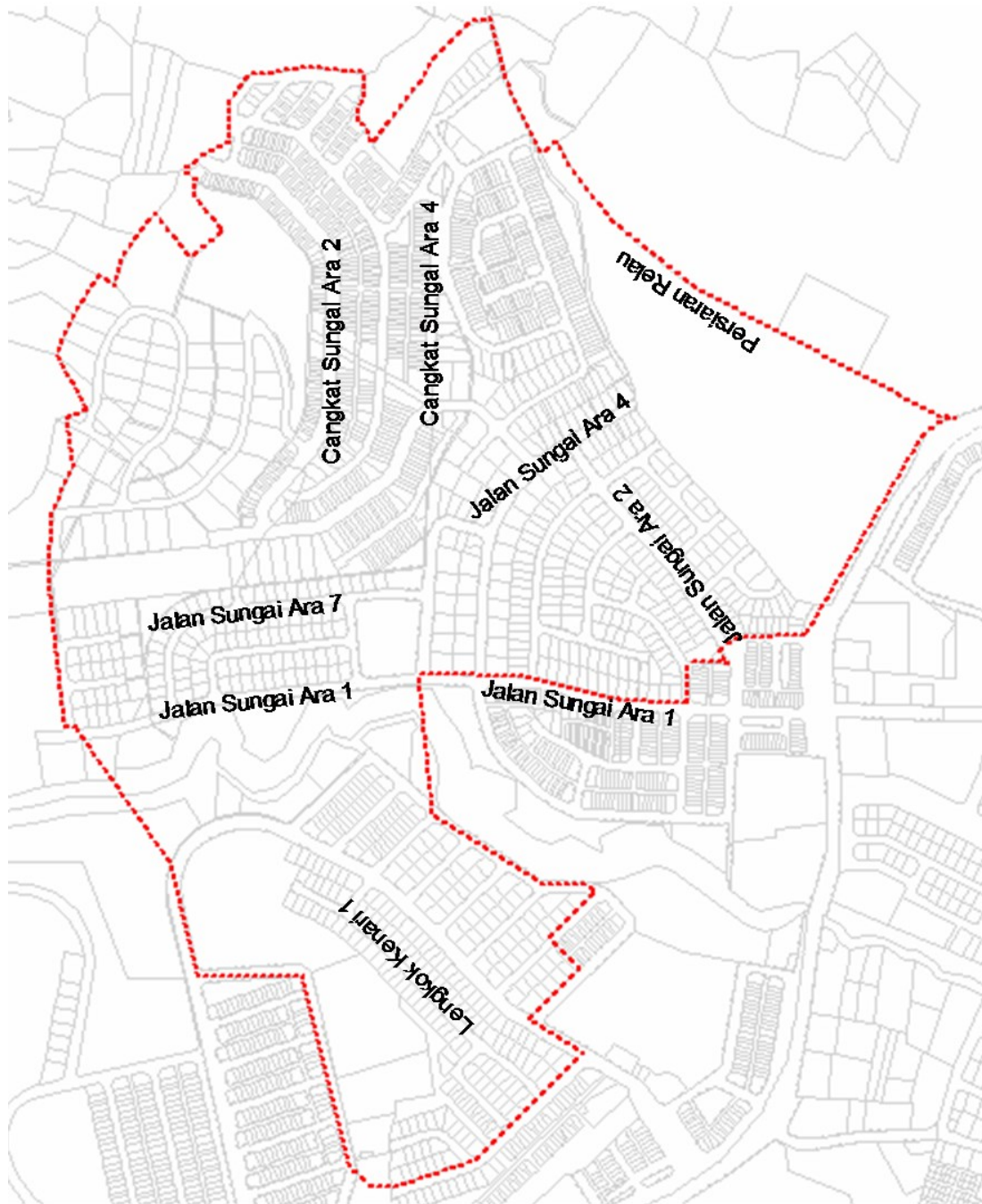








(Lampiran 'F')



(Lampiran 'G')

