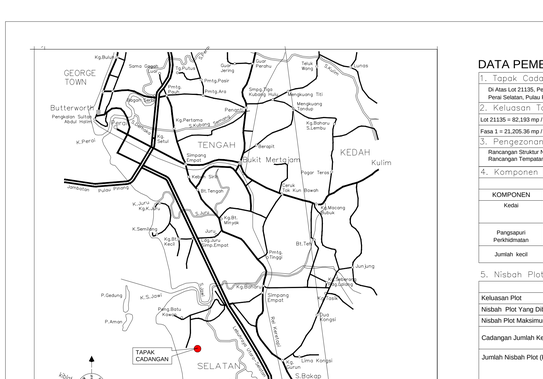

3 PELAN KUNCI
001 SKALA = NTS

DATA PEMBANGUNAN

1. Tapak Cadangan

Di Atas Lot 21135, Persiaran Cassia Barat 3, Mukim 13, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang

2. Keluasan Tapak

Lot 21135 = 82,193 m / 884,718.10 kp /20.31 ekar

Fasa 1 = 21,205.36 m / 228,252.60 kp / 5.24 ekar

3. Pengezonan

Rancangan Struktur Negeri = Pembangunan Baru
Rancangan Tempatan S.P.S = Perniagaan & Perkhidmatan

4. Komponen Kegunaan Ruang Bangunan

FASA 1

KOMPONEN	BLOK	UNIT	KELUASAN LANTAI
Kedai		196	29,493.03 mp 317,460.03 kp
Pangsapuri Perkhidmatan	A	612	36,063.00 mp 388,178.53 kp
	B		
Jumlah kecil		-	65,556.03 mp 705,638.56 kp

5. Nisbah Plot

	Fasa 1
Keluasan Plot	228,252.60 kp
Nisbah Plot Yang Dibenarkan : 1 : 2	456,505.20 kp
Nisbah Plot Maksimum : 1 : 4	913,010.40 kp
Cadangan Jumlah Keluasan Lantai	705,638.56 kp
Jumlah Nisbah Plot (Fasa 1) :	1: 705,638.56 kp 228,252.60 kp
	1: 3.09

6. Pengiraan Tempat Letak Kereta

	Diperlukan	Disediakan
Fasa 1 a) Kedai : 1 petak / 500 kp = 317,460.03 kp / 500kp = 635 petak b) Pangsapuri Perkhidmatan : 1 unit x 2 petak = 612 unit x 2 petak = 1224 petak	1859	1859

7. Pengiraan Tempat Letak Kereta OKU

Fasa 1 : 1224 TLK ke atas	
TLK OKU yang diperlukan	= 5 petak
TLK OKU yang disediakan	= 5 petak

8. Pengiraan Tempat Letak Motorsikal

	Diperlukan	Disediakan
Fasa 1 a) Kedai : 1 petak / 500 kp = 317,460.03 kp / 500kp = 635 petak b) Pangsapuri Perkhidmatan : 1 unit x 2 petak = 612 unit x 2 petak = 1224 petak	1859	1859

DILULUSKAN DENGAN SYARAT

1. Semua tanah untuk cadangan jalan dan parit hendaklah dibina dan diserahkan dengan percuma kepada kerajaan.
2. Semua jalan dan cadangan jalan dalaman tidak akan dianggap sebagai jalan awam dan pemunjukan/pembatalan pengunjukan dikendendaki menyerahkan sendiri jalan tersebut.
3. Semua jalan/lorong sementara hendaklah diselenggara sendiri oleh pemaju dan pajan tanda pemberitahuan jalan sementara/perendahan hendaklah dipasang di tapak sebelum Borang F (Penilaian Siap dan Pemeriksaan) dikeluarkan oleh PSP (Principal Submitting Person).
4. Pelan-pelan jalan dan pembaikan yang mengandung keperluan keperluan JKR,JPS dan Jabatan Kejuruteraan MPSP hendaklah dikemukakan kepada jabatan-jabatan tersebut untuk kelulusan sebelum kerja dimulakan.
5. Pemaju dikehendaki membayar caruman pemadam dengan kadar rm50.00/ekar atau mengikut syarat jabatan Kejuruteraan MPSP sebelum PSP (Principal Submitting Person) mengemukan borang G17 di pernigkat CCC.
6. Pemaju dikehendaki bertanggungjawab memastikan tapak cadangan pembangunan tersebut ditambun sekurang-kurangnya ke paras S.O.D 2.13 meter atau seperti yang dipersetujui oleh Jabatan Kejuruteraan MPSP. Paras tanah tersebut hendaklah dirakam oleh Juruukur berlesen selepas kerja tambunan tanah selesai dilakukan.
7. Pemaju dikehendaki menyediakan tebusan bagi/pengkhususan tebi/SO minima 2 meter di sama jalan dll kan dan ke atas perlu dan perlu bersamburung dengan setiap kegiatan dan pusat aktiviti. Lakuan untuk kemudahan tersebut hendaklah menggunakan konkrit inprint atau setaraf dengannya.
8. Pemaju dikehendaki menyediakan Green Building Index (GBI) bagi pembangunan ini sekurang-kurangnya bertaraf "certified".
9. Pemaju dikendaki menggunakan bebendul jalan perlu 'semi mountable kerb'.
10. Pemaju dikendaki mendapatkan sistem perpaitan secara tertutup dan spesifikasiyang perlu dengan persetujuan dari Jabatan pelan parit dan jalan (R&D)
11. Pemaju dikendaki meletakpakan bangunan dengan sistem perusaian air hujan (SPA).
12. Pemaju dikendaki membina/menyediakan/menyelenggara sistem SPA dengan kemasan Rm100.00 ditiap kepada TNB.
13. Pemaju dengan adalah dikendaki untuk membaiki insurian untuk mendapat insurian untuk mendapat insurian, harta tersebut dan juga bangunan-bangunan yang berseampadan sebelum memulakan kerja-kerja pembinaan dijalankan.
14. Pihak pemaju dikendaki mengemiti gambar bangunan-bangunan sedlada yang tersebut berseblehan dengan tapak cadangan sebelum PSP (Principal Submitting Person) mengemukan Borang B (notis memulakan kerja) kepada MPSP.
15. Pemaju dikehendaki bertanggungjawab ke atas kerosakan/kecacatan yang berlaku ke atas bangunan/runcuk.
16.Sebarang kerja-kerja pemugaran tidak boleh dimulakan di tapak sehingga kelembagan pusaka negeri dipberoh dapatada MPSP.
17.Pihak pemaju dikehendaki membina parit konkrit utama lebih jauh berhadapan dengan lot-lot cadangan pembangunan serta memperbaiki dan menaikkan tanal parit konkrit tersebut yang sedada sehingga ke tempat pengetusan air terakhir untuk jalan ke tempat cadangan kerja tanah.
18.Pokok-pokok sedada (tidak mengira saiz) yang terdapat di atas bahu jalan/recati yang terlibat dengan perlebaran jalan, tidak boleh ditebang tanpa mendapat kebenaran MPSP terlebih dahulu.
19.Semua pokok-pokok besar di tepi jalan hendaklah dilanam sementar dengan permudah kerja-kerja tanah bagi fasa pertama untuk rancangan tersebut.
20.Pihak pemaju dikehendaki menyediakan/menyelenggara sistem pengairan yang sesuai dengan persetujuan JPS.
21.Pihak pemaju dikehendaki untuk membaiki kerosakan di tepi/ke tepi jalan dan parit/ke (R&D) dan pelan-pelan tanah yang berhampiran dengan tapak cadangan.
22.Langkah Kebenaran Merancang adalah dibenarkan sehingga 5 kali sahaja. Bagi pemohonan yang melebihi 5 kali, ianya perlu mengemukakan permohonan baru (OSD(L) 11/RGNP 2003).
23.Pihak pemaju dikehendaki mengambil gambar bangunan-bangunan sedlada yang tersebut berseblehan dengan tapak cadangan serta mendaftarkan Dilapidation Report di Pejabat Pemeriksa Bangunan sebelum memulakan kerja-kerja pembinaan dijalankan.
24.Pihak pemaju/wakil dikehendaki menyediakan dengan terperinci di atas pelan-pelan dan parit/ke (R&D) dan pelan-pelan tanah bagi cadangan tebusan/accessibility dapatada pejalan kaki ke kawasan lapangan/ponds perhentian bas dan tan-tan kemudahan.
25.Pihak pemaju dikehendaki mematuhi Pendoman Bangunan Malaysia (MS1184:2014) Universal Design and Accessibility In The Built Environment - Code of Practyce'
26.Pihak pemaju dikehendaki memastikan bahawa semua utility bawah tanah bahang dipasang melalui pengorekan terbuka atau melalui pengorekan berarah (horizontal directional drilling/HDD) diukur oleh juruukur tanah berlauleh yang dilerik semasa pemasangannya. Juruukur berlauleh yang dilerik dikehendaki untuk mengemukakan Pelan Pengesahan Siap dan Pemeriksaan (PPSP) rekod digital dan pelan utility yang mencerminkan JUPEM kepada Pengarah Ukur dan Pemetaan sebelum CCC dikeluarkan oleh PSP.
27.Orang utama yang mengemukakan (PSP) hendaklah memastikan pemaju mengemukakan senarai pembeli kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MPSP sepert mana peruntukan di bawah seksyen 160 & akta Kerajaan Tempatan (1976) sebelum Borang F dikeluarkan.
28.Pihak pemaju dikehendaki mengemukakan senarai nama pembeli kepada jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MPSP dalo peringkat G6 sebelum Borang F dikeluarkan.
29.Pihak Berkuasa Perancang Tempatan berhak untuk membatalkan kebenaran merancang yang diberi pada bila-bila masa demi kepentingan awam di bawah peruntukan seksyen 25(2) Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172).
30.Mematuhi dan Menunjukan semua syarat/kehendak Jabatan Teknikal seperti di dalam pelan asal susunatur bil (2)PA)dim.MPSP/701/39-73/23 dl.
(SA)dim.MPSP/701/39-73/23 B.1.

DILULUSKAN DENGAN SYARAT

Pemaju dikehendaki mengemukakan sekurang-kurangnya 30% daripada bilanan rumah/permiagaan/industri yang dibina di atas tanah-tanah ini untuk pembeli-pembeli Bumiputera. Harga jualan rumah-rumah yan ditawarkan kepada pembeli Bumiputera hendaklah kurang 5% dariada harga jualan biasa tanpa kepada pembeli-pembeli lain.

Pemaju hendaklah mengikatkan perjajian unit-unit perumahan atau permiagaan sekurang-kurangnya sebanyak 3 kali dalam akhbar tempatan yang mudah dibaca oleh Bumiputera dalam tempoh selama 6 bulan yang berkesulusan mula pertama tarikh pengikatan yang pertama.

Kerja-kerja bangunan tidak boleh dimulakan melainkan dan sehingga permohonan pecah sempadan tanah elah dikulukan dan hakmilik telah diqohon.

PELAN INI DIBERI KEBENARAN MERANCANG DI BAWAH SEKSYEN 22(3) AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTUK DUA BELAS BULAN SAHAJA DARIPADA TARIKH KELULUSAN INI TIDAK DAPAKAI DI MANA MELIBATKAN KERJA-KERJA BANGUNAN YANG BERKAITAN DALAM MASA ANG DISAHKAN

Dikulukan semula kepada Undang-Undang dan Undang-Undang kecil Perbandaran Di Menyusat Majlis yang telah diadakan pada 29 Jul 2016. Dikulukan mengikut Seksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 Kebenaran merancang ini adalah sah untuk tempoh tiga (3) tahun dari tarikh kelulusan tempoh yang lebih

1. Kontraktor utama di suatu tapak kerja hendaklah melantik Pryerita Keselamatan Tapak sepenuhnya masa untuk menyelia dan menggalakkan tingkahlaku yang selamat di tapak kerja binaan.
2. Kontraktor utama hendaklah bertanggungjawab latihan dalaman berhemat dengan kemahiran dan kesihatan semasa bekerja untuk pekerja binaan.
3. Kontraktor utama hendaklah bertanggungjawab memberikan tapak keselamatan, kasut keselamatan, cermin mata keselamatan (Goggles) dan tali-tali pendalan keselamatan yang mana mungkin di dapati dari masa ke semasa kepada pekerja.
4. Tapak kerja hendaklah dilengkapi dengan pengadang (hoarding) dengan demikian tiga melindungi pihak awam daripada kerja-kerja binaan yang sedang dijalankan. Pengadang (hoarding) direkabentuk dengan sempurna dengan ketinggian minima pada 2.4 meter dan dibina menggunakan lembaran bahan/papan yang selusa pada kekuatan yang cukup untuk menampung dengan selamat tetiap dari tegasan di mana ianya akan dikenakan. Pengadang (hoarding) yang bersempadan dengan tempat orang awam lalu-lalang, bumbung yang sesuai pada kekuatan yang cukup hendaklah dipasang untuk melindungi orang awam dari kemungkinan benda-benda jatuh dari bangunan yang sedang dibina.
5. Tanda amaran dan tempo amaran yang sesuai dan mencukupi hendaklah dipasang jika tentapat pergerakan kelutmas kendaran keluar dan masuk ke tapak kerja yang mana munkin menyebabkan bahaya kepada pengguna jalan raya dan pejalan kaki. Malahmas hendaklah dikawal oleh orang yang berhenggelangan (lengan/vest) (Reflective jacket).
6. Semasa merobohkan dinding kularan pada struktur meletehi ketinggian 12.2 meter, pelantar perancah (catch platform) yang direkabentuk oleh Juruera Berhadzah hendaklah disediakan sepanjang bahagian luar dinding, bagi mengelakkan kecederaan kepada orang awam.
7. Bilamana bahan-bahan dipindahkan dengan menggunakan tali/rantai hendaklah 6 meter pada sebarang tempat disebelah luar dinding kularan pada bangunan, sakuran yang berhubungan dengan bangunan dengan cara yang selamat dengan menggunakan alat-alat yang sesuai dengan kelayakan.
8. Perancah (scaffold) dan pengunjuran pusat (peripheral netting) hendaklah dipasang pada tahap yang sesuai dan tetapi tinggi dengan pengunjuran pusat (peripheral netting) hendaklah dibina berdasarkan kaedah-kaedah yang ditetapkan oleh Juruera Berhadzah.
9. Tiada mana-mana bahagian kren boleh kekuar melepasi dinding pengadang (hoarding) atau pagar di kawasan tapak kerja.
10. Bekalanan kren dengan kecekapan yang mencukupi dengan cara yang selamat dengan menggunakan tali-tali yang sesuai dengan kelayakan dan