



GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PONDOK BAS DI SEBERANG PERAI



Tarikh Kuatkuasa Penggunaan Pada 24 Ogos 2021,
Diluluskan Dalam Majlis Penuh Ke – 566 Bil 8/2021 Bertarikh 24 Ogos 2021

GARIS PANDUAN PENYEDIAAN PONDOK BAS DI SEBERANG PERAI

Garis panduan ini bertujuan memberi panduan kepada pemaju bagi menyediakan pondok bas berdasarkan jumlah unit dan bilangan pondok bas yang akan dikenakan syarat dalam pelan permohonan kebenaran merancang (PKM).

PENYEDIAAN PONDOK BAS

1) PEMBANGUNAN INDIVIDU / BLOK

1.1 Kategori pembangunan individu/ blok adalah seperti berikut:

Kategori	Sub-Kategori
Kediaman	Flat / Pangsapuri / Kondominium
Institusi	Pejabat Kerajaan
	Kompleks Mahkamah
	Hospital
	Balai Polis / Balai Bomba
	Pusat Penyelidikan / Pusat Latihan
	Perpustakaan
Pendidikan	Universiti / Politeknik / Institut
	Sekolah Berasrama
	Sekolah Harian
Fasiliti Komuniti / Rekreasi	Taman Negara / Taman Negeri / Taman Awam / Taman Bunga / Taman Permainan / Taman Rekreasi
	Taman Tema / Zoo / Taman Burung / Taman Sains
	Kompleks Sukan / Stadium
	Dewan Komuniti
Komersial	Pejabat
	Restoran / Restoran Pandu Lalu
	Pasar
	Hotel
	Pusat Membeli-belah
Terminal	Jeti / Fery
	Lapangan Terbang
	Stesen Keretapi / Komuter / MRT / LRT / BRT / ERL / Monorel
	Stesen <i>Park & Ride</i>

Jadual 1

1.2 Penyediaan pondok bas untuk pembangunan individu/blok adalah seperti berikut:

- a) Menyediakan dua (2) unit pondok bas dengan rekabentuk *Universal Design* (UD) iaitu di hadapan dan bertentangan dengan pembangunan sekiranya tiada pondok bas di kawasan berhampiran, atau;
- b) Bagi kawasan pembangunan yang terdapat pondok bas sedia ada dan memerlukan kerja-kerja naiktaraf kepada rekabentuk *Universal Design* (UD) kerana telah usang, pihak pemaju hendaklah menaiktaraf pondok bas tersebut.

- c) Pondok bas tidak perlu disediakan sekiranya telah terdapat pondok bas rekabentuk *Universal Design* (UD) dalam lingkungan jarak 400 meter kiri dan kanan di hadapan pembangunan tersebut. Walaubagaimanapun, pemaju perlu membayar sumbangan kewangan kepada MBSP berjumlah RM 22,000.00/unit (atau mengikut nilai semasa pembinaan pondok bas dengan rekabentuk *Universal Design* (UD)) bagi pondok bas yang tidak dapat dibina sebagai gantian bagi penyediaan kemudahan pondok bas.

2) PEMBANGUNAN INDUSTRI

2.1 Kategori pembangunan industri adalah seperti berikut:

Kategori	Sub-Kategori
Industri	Industri Ringan / Kilang
	Industri Berat
	Industri Teknologi Tinggi

Jadual 2

2.2 Penyediaan pondok bas untuk pembangunan industri adalah seperti berikut:

- a) Menyediakan satu (1) unit pondok bas dengan rekabentuk *Universal Design* (UD) iaitu di hadapan pembangunan sekiranya tiada pondok bas di kawasan berhampiran, atau;
- b) Bagi kawasan pembangunan yang terdapat pondok bas sedia ada dan memerlukan kerja-kerja naiktaraf kepada rekabentuk *Universal Design* (UD) kerana telah usang, pihak pemaju hendaklah menaiktaraf pondok bas tersebut.
- c) Pondok bas tidak perlu disediakan sekiranya telah terdapat pondok bas rekabentuk *Universal Design* (UD) dalam lingkungan jarak 400 meter kiri dan kanan di hadapan pembangunan tersebut. Walaubagaimanapun, pemaju perlu membayar sumbangan kewangan kepada MBSP berjumlah RM 22,000.00/unit (atau mengikut nilai semasa pembinaan pondok bas dengan rekabentuk *Universal Design* (UD)) bagi pondok bas yang tidak dapat dibina sebagai gantian bagi penyediaan kemudahan pondok bas.

3) PEMBANGUNAN BERBENTUK SKIM

3.1 Penyediaan pondok bas untuk pembangunan berbentuk skim bergantung kepada saiz pembangunan seperti berikut:

i) 60 UNIT DAN KE BAWAH

- a) Pondok bas tidak perlu disediakan sekiranya telah terdapat pondok bas dalam lingkungan jarak 400 meter kiri dan kanan pembangunan tersebut, atau;
- b) Jika kawasan tersebut tidak mempunyai pondok bas dan terdapat keperluan, boleh disyaratkan kepada pemaju untuk menyediakan dua (2) unit pondok bas rekabentuk *Universal Design* (UD) iaitu dihadapan dan bertentangan dengan pembangunan.

ii) 61 UNIT DAN KE ATAS

- a) Pondok bas rekabentuk *Universal Design* (UD) perlu disediakan sekiranya tiada pondok bas di kawasan berhampiran, atau:
- b) Pemaju dikehendaki menaiktaraf pondok bas sedia ada kepada rekabentuk *Universal Design* (UD), sekiranya telah terdapat pondok bas rekabentuk lama di kawasan berhampiran.

3.2 Berikut adalah bilangan pondok bas yang perlu disediakan oleh pemaju berdasarkan bilangan unit pembangunan yang melebihi 61 unit:

Bilangan Unit	Keperluan Pondok Bas (Dihadapan Dan Bertentangan Pembangunan)
61 - 360	Dua (2)
361 – 720	Empat (4)
721 – 1080	Enam (6)
1081 – 1440	Lapan (8)
Lebih dari 1441	Sepuluh (10)

Jadual 3

3.2.1 Penyediaan pondok bas di tapak adalah berdasarkan panjang pembangunan tersebut yang menghadap dengan jalan utama.

3.2.2 Berikut adalah bilangan pondok bas yang perlu disediakan oleh pemaju berdasarkan bilangan unit pembangunan dan panjang pembangunan yang menghadap dengan jalan utama serta sumbangan kewangan kepada MBSP berdasarkan bilangan pondok bas yang tidak dapat disediakan:

Bilangan Unit	Keperluan Pondok Bas	Panjang Pembangunan (x-meter) Yang Menghadap Dengan Jalan Utama	Bilangan Pondok Bas Yang Perlu Dibina (Dihadapan Dan Bertentangan Pembangunan)	Bilangan pondok bas yang tidak dapat disediakan kerana panjang jalan tidak mencukupi
61 - 360	Dua (2)	-	Dua (2)	-
361 – 720	Empat (4)	$x < 800$	Dua (2)	Dua (2)
		$x > 800$	Empat (4)	-
721 – 1080	Enam (6)	$x < 800$	Dua (2)	Empat (4)
		$800 < x < 1200$	Empat (4)	Dua (2)
		$x > 1200$	Enam (6)	-
1081 – 1440	Lapan (8)	$x < 800$	Dua (2)	Enam (6)
		$800 < x < 1200$	Empat (4)	Empat (4)
		$1200 < x < 1600$	Enam (6)	Dua (2)
		$x > 1600$	Lapan (8)	-
Lebih dari 1441	Sepuluh (10)	$x < 800$	Dua (2)	Lapan (8)
		$800 < x < 1200$	Empat (4)	Enam (6)
		$1200 < x < 1600$	Enam (6)	Empat (4)

		1600 < x < 2000	Lapan (8)	Dua (2)
		x > 2000	Sepuluh (10)	-

Jadual 4

Catatan: *Penyediaan pondok bas akan bergantung kepada keadaan tapak, ketersediaan perkhidmatan bas, ketersediaan pondok bas di sekitar kawasan pembangunan dan faktor-faktor lain yang berkaitan.*

- 3.2.3 Bagi kawasan pembangunan yang mempunyai panjang jalan yang mencukupi untuk pembinaan pondok bas, pihak pemaju hendaklah menyediakan bilangan pondok bas seperti yang ditetapkan mengikut Jadual 4. Contohnya, keperluan 4 buah pondok bas, pemaju hendaklah menyediakan 4 unit pondok bas.
- 3.2.4 Sekiranya pemaju enggan memenuhi keperluan penyediaan pondok bas mengikut bilangan yang telah ditetapkan oleh Majlis, pemaju hendaklah membayar sumbangan sebanyak RM22,000.00 untuk setiap unit pondok bas yang tidak disediakan. (bayaran sumbangan adalah mengikut nilai semasa pondok bas) Contohnya, pemaju perlu menyediakan 4 unit pondok bas tetapi pemaju hanya mahu menyediakan 2 unit pondok bas. Oleh itu, pemaju hendaklah membuat bayaran sebanyak RM44,000.00 wang sumbangan (RM22,000.00 x 2 unit pondok bas yang tidak disediakan)
- 3.2.5 Bagi kawasan pembangunan yang tidak mempunyai panjang jalan yang mencukupi untuk pembinaan pondok bas, pihak pemaju akan diberikan kurangan peratus / diskaun sebanyak 54.55% daripada RM22,000.00 wang sumbangan. Pihak pemaju hendaklah membayar sebanyak RM10,000.00 untuk setiap unit pondok bas yang tidak dapat disediakan mengikut jadual 4.
- 3.2.6 Bagi kawasan pembangunan yang terdapat pondok bas sedia ada dan memerlukan kerja-kerja naiktaraf dijalankan kerana telah usang, pihak pemaju hendaklah menaiktaraf pondok bas tersebut.
- 3.2.7 Bagi kawasan pembangunan yang terdapat pondok bas sedia ada dan pondok bas tersebut telah dinaiktaraf, pihak pemaju hendaklah membayar wang sumbangan sebanyak RM22,000.00 untuk setiap unit pondok bas yang tidak perlu disediakan oleh pihak pemaju mengikut Jadual 4.

4) LALUAN PEJALAN KAKI

- 4.1 Pondok bas yang di bina perlu disambungkan ke pembangunan dengan menyediakan laluan pejalan kaki mengikut rekabentuk sejagat (universal design)
- 4.2 Laluan pejalan kaki perlulah mempunyai kelebaran sekurang-kurangnya 1.5 meter dan dari jenis konkrit. Walaubagaimanapun jika rezab bahu jalan yang berkelebaran kurang 1.5 meter maka kelebaran minima laluan pejalan kaki 1.2 meter adalah dibenarkan.

5) PENGECUALIAN PENYEDIAAN PONDOK BAS

5.1 Pengecualian penyediaan pondok bas bagi kategori pembangunan seperti berikut:-

- a) Pembangunan melibatkan badan keagamaan.
- b) Pembangunan melibatkan tanah perkuburan.
- c) Stesen minyak di tepi lebuh raya dimana tiada perkhidmatan bas awam
- d) Semua sekolah sedia ada yang mempunyai pondok bas / pondok menunggu sedia ada dihadapan sekolah tersebut.
- e) Semua cadangan sekolah baharu yang telah mempunyai pondok bas dalam jarak 100 meter dari pintu pagar utama sekolah.
- f) Kilang yang dibangunkan di dalam kawasan industri yang telah lengkap dengan infrastruktur