

17 April 2026 (Khamis)

PERTANDINGAN IDEA KONSEP REKA BENTUK CADANGAN MEMBINA PASAR PASIR PUTEH, IPOH

Maklum Balas Pertanyaan

BIL	PERKARA
1.	<p><u>Soalan</u> Lot di hujung tapak pasar yang di dalam lukisan pelan lokasi menyatakan bersambung dengan lot kedai, namun semakan melalui Google Maps seperti adalah lorong belakang. Mohon pencerahan?</p> <p><u>Jawapan</u> Betul, keadaan semasa di tapak terdapat <i>gap</i> laluan di antara tapak pasar dan lot kedai, yang boleh dianggap sebagai laluan lorong belakang. Walau bagaimanapun, warta kerajaan bagi tapak pasar tersebut adalah seperti lukisan pelan lokasi yang disediakan. Oleh itu, bagi tujuan pertandingan, peserta perlu membuat cadangan idea konsep menggunakan lukisan pelan lokasi yang telah disediakan. Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0)</p>
2.	<p><u>Soalan</u> Ada <i>building setback</i> yang perlu diambil kira bagi tapak pasar ini ke, atau adakah pasar ini <i>considered commercial</i>, jadi tiada <i>setback</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Tapak pasar adalah zoning <i>commercial</i>, dan terdapat <i>building setback</i>, iaitu 6.0 meter (20 kaki) keliling. Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0). Manakala, bagi cadangan aras bawah tanah (<i>basement</i>) dan jika peserta mencadangkan keperluan diadakan aras satu, aras dua, sebagainya, dibolehkan sehingga <i>boundary line</i> (tiada <i>building setback</i>) bagi yang menghadap jalan, dengan <i>height clearance</i> bagi laluan kenderaan berat setinggi 6 meter (20 kaki).</p>
3.	<p><u>Soalan</u> Mohon pengesahan keperluan dewan komuniti dalam brif pertandingan?</p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.12 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah dewan atau ruang serbaguna. Disebabkan keluasan tapak adalah terhad, memadai disediakan satu ruang yang boleh digunakan bagi aktiviti komuniti jika tidak dapat menyediakan satu dewan tertutup. Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>

BIL	PERKARA
4.	<p><u>Soalan</u> Adakah <i>limit number of floors</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.2 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah bangunan pasar satu aras dengan kemudahan parkir kenderaan di aras bawah tanah (<i>basement</i>) atau lain-lain cadangan. Penekanan kepada lot-lot gerai pasar disediakan di aras tanah (<i>Ground Floor</i>) sahaja, manakala keperluan lain seperti <i>services</i>, ruang komuniti, kemudahan parkir dibolehkan di aras lain. Untuk makluman, <i>plot ratio</i> bagi tapak ini adalah 1:5. Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>
5.	<p><u>Soalan</u> Pasar harian bermaksud gerai tetap atau tapak sahaja?</p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.6 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah ruang terbuka untuk pasar harian, di mana peserta hanya perlu menyediakan tapak sahaja, tanpa berdinging dan dibolehkan diletakkan di bahagian luar bangunan. Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>
6.	<p><u>Soalan</u> Adakah <i>basement</i> tidak terikat dengan <i>building setback</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Ya, aras bawah tanah (<i>basement</i>) tidak terikat dengan <i>building setback</i>, dan dibolehkan dicadangkan dibina hingga ke <i>boundary line</i>.</p>
7.	<p><u>Soalan</u> Tapak pasar agak kecil, adakah keperluan mengikut kehendak Garis Panduan Pasar Sejahtera dan perkara di LAMPIRAN E?</p> <p><u>Jawapan</u> Keperluan utama seperti di LAMPIRAN E adalah kategori perniagaan dan jumlah lot. Manakala bagi saiz minimum adalah saiz asal lot pasar sebelum kejadian kebakaran. Jika peserta tidak dapat memenuhi sebarang kehendak di dalam Terma Rujukan Pertandingan, mohon dikemukakan justifikasi bagi kemudahan panel membuat penilaian.</p>

BIL	PERKARA
8.	<p><u>Soalan</u> Jika kami nak membuat lawatan ke tapak pasar sementara untuk temu ramah penjual, perlu ada surat kebenaran daripada MBI?</p> <p><u>Jawapan</u> Peserta boleh membuat lawatan ke tapak projek tanpa pengawasan, kerana tapak merupakan tanah kosong. Manakala, sekiranya peserta ingin membuat lawatan ke tapak pasar sementara, memadai menunjukkan pengesahan pendaftaran yang telah diberikan sebagai bukti peserta pertandingan. Lokasi tapak pasar sementara adalah di Jalan Hoover (<i>Google Maps: Pasar Sementara Pasir Putih</i>).</p>
9.	<p><u>Soalan</u> Nak <i>confirm</i> untuk <i>site</i>, tiada <i>setback</i> kan? Kecuali sebelah <i>shoplot</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Tapak pasar adalah zoning commercial, dan terdapat <i>building setback</i>, iaitu menghadap jalan 6.0 meter (20 kaki) dan menghadap lot kedai 3.0 meter (10 kaki). Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 2.0)</p>
10.	<p><u>Soalan</u> Kalau <i>total basement or subbasement</i>; adakah <i>setback</i> masih sama?</p> <p><u>Jawapan</u> Aras bawah tanah (<i>basement</i>) tidak terikat dengan <i>building setback</i>, dan dibolehkan dicadangkan dibina hingga ke <i>boundary line</i>.</p>
11.	<p><u>Soalan</u> Berapa % <i>requirement</i> untuk <i>green area</i> atas tanah?</p> <p><u>Jawapan</u> Tiada keperluan bagi <i>green area</i>. Walau bagaimanapun, seperti perkara 6.1.17 dalam Terma Rujukan Pertandingan, diingatkan bahawa cadangan landskap akan menjadi salah satu kriteria penilaian.</p>

BIL	PERKARA
12.	<p><u>Soalan</u> Boleh buat tingkat atas? Sebab <i>scope of concept</i> menyatakan <i>basement</i> dan tingkat 1 sahaja.</p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.2 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah bangunan pasar satu aras dengan kemudahan parkir kenderaan di aras bawah tanah (<i>basement</i>) atau lain-lain cadangan. Penekanan kepada lot-lot gerai pasar disediakan di aras tanah (<i>Ground Floor</i>) sahaja, manakala keperluan lain seperti <i>services</i>, ruang komuniti, kemudahan parkir dibolehkan di aras lain. Untuk makluman, <i>plot ratio</i> bagi tapak ini adalah 1:5. Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>
13.	<p><u>Soalan</u> Boleh <i>demolish</i> pagar sedia ada dan buat baru atau tak buat pagar terus?</p> <p><u>Jawapan</u> Pagar sedia ada boleh dicadangkan untuk dirobuhkan namun perlu cadangan pagar yang baru mengikut kreativiti peserta. Dalam erti kata lain, tapak pasar ini perlu dicadangkan penyediaan pagar perimeter.</p>
14.	<p><u>Soalan</u> Jarak <i>setback line</i> dari <i>boundary</i>? Berapa minima? 7 kaki boleh diambil kira atau tidak?</p> <p><u>Jawapan</u> Tapak pasar adalah zoning <i>commercial</i>, dan terdapat <i>building setback</i>, iaitu 6.0 meter (20 kaki) keliling. Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0). Manakala, bagi cadangan aras bawah tanah (<i>basement</i>) dan jika peserta mencadangkan keperluan diadakan aras satu, aras dua, sebagainya, dibolehkan sehingga <i>boundary line</i> (tiada <i>building setback</i>) bagi yang menghadap jalan, dengan <i>height clearance</i> bagi laluan kenderaan berat setinggi 6 meter (20 kaki).</p>

BIL	PERKARA
15.	<p><u>Soalan</u> <i>Setback</i> untuk Tingkat atas, jarak bumbung & dinding ke <i>boundary line</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Tapak pasar adalah zoning <i>commercial</i>, dan terdapat <i>building setback</i>, iaitu 6.0 meter (20 kaki) keliling. Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0). Manakala, bagi cadangan aras bawah tanah (<i>basement</i>) dan jika peserta mencadangkan keperluan diadakan aras satu, aras dua, sebagainya, dibolehkan sehingga <i>boundary line</i> (tiada <i>building setback</i>) bagi yang menghadap jalan, dengan <i>height clearance</i> bagi laluan kenderaan berat setinggi 6 meter (20 kaki).</p>
16.	<p><u>Soalan</u> Jumlah keluasan <i>plinth area</i> & <i>green area</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Keluasan <i>plinth area</i> adalah 60% dari luas tanah, manakala tiada keperluan bagi <i>green area</i>. Walau bagaimanapun, seperti perkara 6.1.17 dalam Terma Rujukan Pertandingan, diingatkan bahawa cadangan landskap akan menjadi salah satu kriteria penilaian.</p>
17.	<p><u>Soalan</u> Had ketinggian yang dibenarkan?</p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.2 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah bangunan pasar satu aras dengan kemudahan parkir kenderaan di aras bawah tanah (<i>basement</i>) atau lain-lain cadangan. Penekanan kepada lot-lot gerai pasar disediakan di aras tanah (<i>Ground Floor</i>) sahaja, manakala keperluan lain seperti <i>services</i>, ruang komuniti, kemudahan parkir dibolehkan di aras lain. Untuk makluman, <i>plot ratio</i> bagi tapak ini adalah 1:5. Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>

BIL	PERKARA
18.	<p><u>Soalan</u> Adakah 2 tingkat dibenarkan bina dari <i>ground floor</i>, tidak termasuk <i>basement parking floor</i></p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.2 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah bangunan pasar satu aras dengan kemudahan parkir kenderaan di aras bawah tanah (<i>basement</i>) atau lain-lain cadangan. Penekanan kepada lot-lot gerai pasar disediakan di aras tanah (<i>Ground Floor</i>) sahaja, manakala keperluan lain seperti <i>services</i>, ruang komuniti, kemudahan parkir dibolehkan di aras lain dan tidak terhad kepada aras bawah tanah (<i>basement</i>). Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>
19.	<p><u>Soalan</u> Apakah <i>special regulation</i> yang tertakluk untuk tapak pasar ini, mohon nyatakan?</p> <p><u>Jawapan</u> Keperluan dari segi penyediaan petak parkir kenderaan, iaitu 1 petak parkir bagi setiap 500sqft (46sqm) luas binaan. Selain itu, keperluan teknikal adalah seperti perkara 6.2 dalam Terma Rujukan Pertandingan.</p>
20.	<p><u>Soalan</u> Di dalam <i>.dwg files</i>, dinyatakan garisan "Pelebaran Jalan", mohon jelaskan? Adakah majlis akan merancang melakukan pelebaran seperti di dalam <i>file</i> untuk akan datang? Adakah kami perlu mengambil kira garisan pelebaran jalan sebagai <i>setback</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Bagi tujuan pertandingan, peserta tidak perlu mengambilkira rizab pelebaran jalan tersebut.</p>
21.	<p><u>Soalan</u> Longkang di perimeter luar tapak: adakah boleh ditutup sebagai <i>permenant</i> atau <i>temporary</i>?</p> <p><u>Jawapan</u> Longkang perimeter luar tapak boleh ditutup secara sementara (<i>temporary</i>), sebagai contoh menggunakan <i>precast compressed removable slab</i> bagi tujuan penyelenggaraan.</p>

BIL	PERKARA
22.	<p><u>Soalan</u> Dinyatakan keluasan 927.181sqm di 2.0, keluasan ini untuk apa? Sebab kiraan <i>total area</i> tapak adalah berlainan.</p> <p><u>Jawapan</u> Terdapat kesilapan di perkara 2.0 dalam Terma Rujukan Pertandingan tersebut. Keluasan tapak adalah seperti dalam lukisan pelan lokasi, iaitu 27016.3sqft (2509.9sqm). Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0).</p>
23.	<p><u>Soalan</u> Mohon kemukakan nama jenis pokok bagi Majlis Daerah Ipoh?</p> <p><u>Jawapan</u> Tiada keperluan spesifik bagi jenis pokok untuk cadangan peserta, dan digalakkan daripada jenis yang mudah diselenggara. Walau bagaimanapun, tidak digalakkan pokok spesies <i>Khaya</i>, <i>Bucida</i> dan <i>Yellow Flame</i>.</p>
24.	<p><u>Soalan</u> Kategori perniagaan, adakah perlu bina struktur kekal atau tidak kekal?</p> <p><u>Jawapan</u> Jika dimaksudkan adalah kategori perniagaan perkara LAMPIRAN E dalam Terma Rujukan Pertandingan, kesemua lot perlu diberikan binaan berding mengikut saiz dan bahan (<i>material</i>) yang ditetapkan seperti Garis Panduan Pasar Sejahtera di kawasan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Bilangan 2, Tahun 2021, kecuali Pasar Harian yang hanya perlu tapak lot terbuka.</p>
25.	<p><u>Soalan</u> Jarak yang dibenarkan untuk membuat Lorong keluar/masuk dari simpang utama?</p> <p><u>Jawapan</u> Jarak minima bagi lorong keluar/masuk dari simpang utama adalah 10 meter (30 kaki), dan akses utama di bahagian Jalan Chung Ah Min.</p>

BIL	PERKARA
26.	<p><u>Soalan</u> Adakah terdapat keperluan <i>setback</i> khusus yang perlu dipatuhi bagi tapak ini? Apakah jenis dan ukuran <i>setback</i> yang perlu dipatuhi (hadapan, tepi, belakang)?</p> <p><u>Jawapan</u> Tapak pasar adalah zoning <i>commercial</i>, dan terdapat <i>building setback</i>, iaitu 6.0 meter (20 kaki) keliling. Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0). Manakala, bagi cadangan aras bawah tanah (<i>basement</i>) dan jika peserta mencadangkan keperluan diadakan aras satu, aras dua, sebagainya, dibolehkan sehingga <i>boundary line</i> (tiada <i>building setback</i>) bagi yang menghadap jalan, dengan <i>height clearance</i> bagi laluan kenderaan berat setinggi 6 meter (20 kaki).</p>
27.	<p><u>Soalan</u> Apakah had ketinggian bangunan atau bilangan tingkat maksimum yang dibenarkan?</p> <p><u>Jawapan</u> Seperti dinyatakan perkara 6.1.2 dalam Terma Rujukan Pertandingan, keperluan adalah bangunan pasar satu aras dengan kemudahan parkir kenderaan di aras bawah tanah (<i>basement</i>) atau lain-lain cadangan. Penekanan kepada lot-lot gerai pasar disediakan di aras tanah (<i>Ground Floor</i>) sahaja, manakala keperluan lain seperti <i>services</i>, ruang komuniti, kemudahan parkir dibolehkan di aras lain. Untuk makluman, <i>plot ratio</i> bagi tapak ini adalah 1:5. Perkara ini terpulang pada kreativiti peserta.</p>
28.	<p><u>Soalan</u> Keluasan tapak yang dinyatakan didapati tidak selari dengan lukisan AutoCAD. Boleh pihak tuan/puan sahkan keluasan yang tepat?</p> <p><u>Jawapan</u> Terdapat kesilapan di perkara 2.0 dalam Terma Rujukan Pertandingan tersebut. Keluasan tapak adalah seperti dalam lukisan pelan lokasi, iaitu 27016.3sqft (2509.9sqm). Lukisan pelan lokasi telah dikemaskini dalam link <i>Google Drive</i> (LAMPIRAN G - Pelan Lokasi 3.0).</p>

BIL	PERKARA
29.	<p><u>Soalan</u> Adakah dibenarkan untuk menggunakan laluan belakang sedia ada (<i>backlane</i>) dan <i>side lane</i> sebagai sebahagian daripada sirkulasi pelawat dan juga reka bentuk pasar?</p> <p><u>Jawapan</u> Sirkulasi pelawat dan kenderaan perlu dicadangkan di dalam lot tapak sahaja.</p>
30.	<p><u>Soalan</u> Adakah terdapat isu banjir atau risiko saluran di kawasan tapak yang perlu diambil kira dalam reka bentuk?</p> <p><u>Jawapan</u> Tiada.</p>
31.	<p><u>Soalan</u> Bolehkah pihak MBI sediakan pelan <i>Survey</i> yang menunjukkan <i>service</i> yang terdapat di sekeliling kawasan tapak dan juga aras tanah termasuk invert level saluran longkang sedia ada.</p> <p><u>Jawapan</u> Urusetia pertandingan tidak akan menyediakan <i>survey plan</i>. Peserta perlu membuat cadangan berdasarkan pelan lokasi yang telah disediakan sahaja.</p>
32.	<p><u>Soalan</u> Saluran yang sedia ada boleh ditutup atau mesti dibuat seperti sedia kala ?</p> <p><u>Jawapan</u> Jika dimaksudkan adalah longkang perimeter luar tapak, ia boleh ditutup secara sementara (<i>temporary</i>), sebagai contoh menggunakan <i>precast compressed removable slab</i> bagi tujuan penyelenggaraan. Manakala sebaran perkara di dalam lot tapak adalah terpulang pada kreativiti dan justifikasi peserta.</p>
33.	<p><u>Soalan</u> Papan iklan (<i>billboard</i>) yang diletakkan di hadapan kawasan pasar boleh dibuang?</p> <p><u>Jawapan</u> Boleh.</p>