

LAMPIRAN C.6

GARISPANDUAN PENINGKATAN KETUMPATAN DAN NISBAH PLOT (128 UNIT/EKAR @ 2.8 : 1) BAGI KAWALAN PEMAJUAN KEDIAMAN, MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG, 2017.

A. TUJUAN

Garis panduan ini adalah sebagai satu garis panduan baru bagi peningkatan ketumpatan dan nisbah plot di Majlis Bandaraya Pulau Pinang 128 unit/ekar @ 2.8:1, bagi memberikan ruang untuk menggalakkan pemajuan kediaman di dalam *Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2)*, di bawah *Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030*.

B. GARISPANDUAN PERANCANGAN

| | | | |
|-----|-------------------|-----|---|
| 1.0 | Kawasan Pemakaian | 1.1 | <i>Tapak-tapak yang ditunjukkan sebagai Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2), di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030 di mana cadangan pemajuan perumahan boleh dibenarkan.</i> |
| | | 1.2 | Kawasan yang tidak dibenarkan : i) Jalan Tunku Abdul Rahman (dahulu Jalan Ayer Rajah/Jalan Brown - Zon Kawalan Ketumpatan 'B') ii) Kawasan Jesselton - Zon Kawalan Ketumpatan 'E' iii) Tapak Warisan Dunia George Town. iv) Kawasan Tanjung Bungah berdasarkan sempadan Bandar Tanjung Bungah (DTL) yang dilingkungi daripada Lot 306 Mukim 18 sehingga Lot 97 Mukim 17 DTL (Mar Vista). v) Kawasan Tanjung Tokong yang mempunyai ketumpatan maksima kurang dari 30 unit/ekar. vi) Kawasan pelancongan <ul style="list-style-type: none">• Kawasan pelancongan Persiaran Gurney iaitu di antara Jalan Kelawai dan Persiaran Gurney;• Kawasan yang disempadani oleh DUN Air Putih dan DUN Air Itam. vii) Kawasan yang terlibat dengan perlingkungan semula dan peningkatan ketumpatan sediaada. viii) Tapak pemajuan yang mengguna akses perumahan tetap sedia ada. |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| 2.0 | Kawalan Kepadatan | 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 | <p>Ketumpatan maksima yang dibenarkan adalah 128 unit/ekar dengan cadangan keluasan ruang lantai maksima 122,000 k.p dan nisbah plot 2.8 : 1 dengan harga jualan adalah tidak kurang daripada RM400,000.00 bagi setiap unit.</p> <p>Bayaran pemajuan (infrastruktur) akan dikenakan bagi keluasan ruang lantai melebihi 21,000 k.p/ekar. Kadar bayaran pemajuan adalah RM 15.00 k.p untuk kediaman dan RM21.00 k.p untuk perniagaan.</p> <p>Bagi projek yang mendapat pengiktirafan Green Building Index (GBI) di semua peringkat bermula daripada reka bentuk, pelaksanaan sehingga siap projek tahap emas dan ke atas, bayaran pemajuan adalah RM 5.00 untuk kediaman dan RM 7.00 untuk perniagaan rebat akan diberi kepada pemohon yang layak. Rebate hanya boleh dituntut diperingkat Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dengan mengemukakan pengesahan daripada GBI Accreditation Panel (GBIAP).</p> <p>Rebate bayaran kemajuan bagi tuan punya tanah bumiputera masih terpakai dan tertakluk kepada pengesahan taraf Bumiputera oleh Bahagian Perumahan Negeri.</p> <p>Pemakaian Ruang Lantai Sepadan (Equivalent Floor Space) tidak di dibenarkan.</p> |
| 3.0 | Kandungan Komersial Dalam Skim Perumahan | 3.1 3.2 | <p>Unit-unit komersial boleh dibenarkan tetapi dihadkan kepada 20% kandungan komersial daripada jumlah ruang lantai unit perumahan yang dicadangkan</p> <p>Kandungan komersial 20% dikenakan bayaran pemajuan pada kadar RM21/sekaki persegi</p> |
| 4.0 | Garis Bangunan | 4.1 | <p>Garis bangunan adalah tertakluk seperti berikut:</p> <p>i) Garis bangunan di kawasan Bandar George Town boleh dikurangkan sehingga setengah lebar garis bangunan yang dikehendaki tetapi tidak kurang daripada 20 kaki minimum.</p> <p>ii) Syarat yang ditetapkan dalam perkara (i) atas tidak termasuk jalan protokol iaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jalan Scotland • Jalan Residen • Jalan Utama • Lebuhraya Peel • Lebuhraya Codrington • Persiaran Gurney • Jalan Sultan Ahmad Shah • Jalan Macalister (dari Jalan Utama ke Jalan Perak) |

| | | | |
|-----|----------------------|---|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • Jalan Cantonment • Jalan York • Jalan Masjid Negeri • Jalan Gottlieb • Jalan Bagan Jermal <p>iii) Garisan bangunan bagi jalan yang diselenggara oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia dikekalkan kepada anjakan 30 kaki.</p> <p>iv) Garisan bangunan 20 kaki sedia ada dikekalkan.</p> <p>v) Garisan bangunan bagi jalan persekutuan boleh dikurangkan dari 100 kaki dari pertengahan jalan kepada 30 kaki dari `Right Of Way` (ROW).</p> <p>vi) Bagi jalan-jalan 66 kaki dan ke atas yang tidak ditentukan garisan bangunan 30 kaki, garisan bangunan 30 kaki perlu disediakan.</p> |
| 5.0 | Anjakan Bangunan | <p>5.1 Anjakan Bangunan Dari Sempadan Gunasama adalah seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 3 tingkat dan ke bawah = 2 meter (6.56 kaki) ii) 4 tingkat = 3.048 meter (10 kaki) iii) 5 tingkat = 4.572 meter (15 kaki) iv) 6 tingkat ke atas = 6.096 meter (20 kaki) <p>5.2 Bangunan yang dicadangkan hendaklah mematuhi kawalan ketinggian sedia ada di sesebuah kawasan tersebut jika ada.</p> <p>5.3 Mematuhi jarak antara bangunan dengan bangunan minima 40 kaki.</p> <p>5.4 Mematuhi anjakan 20 meter daripada sempadan lot perumahan 'landed' sedia ada ke bangunan baru berbilang tingkat ("high rise")</p> | |
| 6.0 | Kemudahan Masyarakat | <p>6.1 Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Kemudahan masyarakat perlu disediakan secara fizikal sepenuhnya di tapak mengikut Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Masyarakat di Kawasan Pemajuan Perumahan Baru. ii) Tawaran sumbangan kewangan sebagai ganti kemudahan masyarakat yang tidak disediakan secara fizikal adalah tidak dibenarkan. iii) Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat adalah berdasarkan garis panduan sedia ada mengikut saiz unit rumah. | |

| 7.0 | Tempat Letak Kenderaan | 7.1 | Tempat letak kenderaan hendaklah disediakan secara fizikal sepenuhnya mengikut Garis Panduan Tempat Letak Kereta Majlis. | | | | | | | | | |
|-----|--|----------------------------|---|--|--------|----------------------------|----|-----------------|----------------|-----|---------------------------------|----------------|
| | | 7.2 | Ketinggian maksima dan tingkat tempat letak kenderaan adalah 6 tingkat dari paras jalan dan 2 tingkat basemen. | | | | | | | | | |
| | | 7.3 | Bagi pembangunan di kawasan warisan ianya tertakluk kepada "Garis panduan Untuk Kawasan Pemuliharaan Dan Bangunan-bangunan Warisan" sedia ada. | | | | | | | | | |
| 8.0 | Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR) dan Penyediaan Rumah Kos Rendah (RKR) | 8.1 | <p>Penyediaan 30% rumah kos sederhana rendah (RKSR) di bahagian Daerah Timur Laut perlu disediakan secara fizikal. Bagi pemajuan di bahagian Daerah Barat Daya, penyediaan 30% rumah kos rendah (RKR) ATAU penyediaan 15% rumah kos rendah (RKR) dan 15% rumah kos sederhana rendah (RKSR) hendaklah disediakan secara fizikal.</p> <p>8.2 Menetapkan penyediaan 30% RKSR / RKR tambahan kepada unit yang dibenarkan kepada pembangunan yang melebihi 150 unit bagi "kawasan luar pembangunan" atau 100 unit bagi "kawasan pembangunan"</p> <p>8.3 Mensyaratkan pembayaran sumbangan kewangan setara bagi menggantikan penyediaan 30% rumah kos rendah bagi pembangunan perumahan yang bersaiz 5 hingga 99 unit bagi "kawasan pembangunan" dan 5 hingga 149 unit bagi kawasan "luar kawasan pembangunan"</p> <p>8.4 RKSR / RKR boleh disediakan samada di dalam tapak cadangan atau di luar tapak cadangan.</p> <p>i) Di dalam tapak cadangan – penyediaan RKSR/RKR merupakan unit "top-up" kepada ketumpatan cadangan pemajuan iaitu maksima 128 unit/ekar.</p> <p>ii) Di luar tapak cadangan - penyediaan RKSR / RKR boleh dibina dan ditempatkan di kawasan seperti ditunjukkan dalam "Lampiran A".</p> <p>iii) Penyediaan RKSR / RKR adalah tertakluk kepada pematuhan garis panduan sedia ada.</p> <p>8.5 Bayaran sumbangan kewangan bagi menggantikan RKSR / RKR mengikut kadar berikut boleh dipertimbangkan dan tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri:</p> <table border="1" data-bbox="671 1731 1477 1906"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pemaju</th> <th>Kuantum Bayaran RKR / RKSR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i)</td> <td>Pemaju tempatan</td> <td>RM120,000/unit</td> </tr> <tr> <td>ii)</td> <td>Pemaju luar Negeri Pulau Pinang</td> <td>RM150,000/unit</td> </tr> </tbody> </table> <p>8.6 Penjualan dan penggunaan kuota unit-unit RKSR / RKR adalah tertakluk kepada kelulusan Bahagian Perumahan Negeri Pulau Pinang.</p> | | Pemaju | Kuantum Bayaran RKR / RKSR | i) | Pemaju tempatan | RM120,000/unit | ii) | Pemaju luar Negeri Pulau Pinang | RM150,000/unit |
| | Pemaju | Kuantum Bayaran RKR / RKSR | | | | | | | | | | |
| i) | Pemaju tempatan | RM120,000/unit | | | | | | | | | | |
| ii) | Pemaju luar Negeri Pulau Pinang | RM150,000/unit | | | | | | | | | | |

| 9.0 | Penyediaan 25% Unit Penetapan Kawalan Harga | 9.1 | <p>Cadangan pemajuan hendaklah termasuk penyediaan 25% unit penetapan kawalan harga seperti berikut :</p> <table border="1" data-bbox="671 293 1497 501"> <thead> <tr> <th></th> <th>Peratus Penyediaan</th> <th>Keluasan Unit Minima</th> <th>Harga Jualan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i)</td> <td>5%</td> <td>750 kp</td> <td>Dijual pada harga kurang dari RM 200,000.00</td> </tr> <tr> <td>ii)</td> <td>20%</td> <td>850 kp</td> <td>Dijual pada harga kurang dari RM 300,000.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>9.2 Penyediaan 25% unit penetapan kawalan harga adalah termasuk dalam pengiraan ketumpatan cadangan pemajuan iaitu maksima 128 unit/ekar dan jumlah keluasan lantai maksima 122,000 k.p/ekar.</p> <p>9.3 25% unit-unit kawalan harga akan dijual melalui Kerajaan Negeri. Surat pengesahan daripada Bahagian Perumahan Negeri perlu diperolehi sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikemukakan kepada Majlis.</p> <p>9.4 Penyediaan 25% Unit Penetapan Harga Rumah boleh dibenarkan di dalam tapak yang sama atau di luar tapak pemajuan iaitu kawasan yang ditunjuk dalam “Lampiran A” tertakluk kepada syarat berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Pembinaan Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hendaklah dibina dahulu atau siap secara serentak dengan unit-unit rumah biasa. ii) Cadangan 25% Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hendaklah tunjukkan di pelan sisipan bagi kedua-dua pelan kebenaran merancang dan pelan bangunan. iii) Penggunaan kouta 25% unit kawalan penetapan harga di luar tapak cadangan hendaklah mendapat pengesahan daripada Bahagian Perumahan Negeri Pulau Pinang. | | Peratus Penyediaan | Keluasan Unit Minima | Harga Jualan | i) | 5% | 750 kp | Dijual pada harga kurang dari RM 200,000.00 | ii) | 20% | 850 kp | Dijual pada harga kurang dari RM 300,000.00 |
|------|---|----------------------|--|--|--------------------|----------------------|--------------|----|----|--------|---|-----|-----|--------|---|
| | Peratus Penyediaan | Keluasan Unit Minima | Harga Jualan | | | | | | | | | | | | |
| i) | 5% | 750 kp | Dijual pada harga kurang dari RM 200,000.00 | | | | | | | | | | | | |
| ii) | 20% | 850 kp | Dijual pada harga kurang dari RM 300,000.00 | | | | | | | | | | | | |
| 10.0 | Tarikh Pemakaian | 10.1 | <p>Tarikh kuatkuasa pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 13 April 2023.</p> <p>10.2 Oleh itu, garis panduan terdahulu seperti berikut adalah <u>dibatalkan</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Garispanduan Peningkatan Ketumpatan Dan Nisbah Plot (128 Unit/Ekar @ 2.8 : 1) Bagi Kawalan Pemajuan Kediaman, Majlis Bandaraya Pulau Pinang, 2017 yang diterima pakai sejak 1 Februari 2017; dan ii. Garispanduan Peningkatan Ketumpatan Dan Nisbah Plot Di Majlis Perbandaran Pulau Pinang (87 Unit/Ekar) Kawalan Pemajuan Majlis Perbandaran Pulau Pinang [MPPP/PN-020(PI/PP)(F1/96)] yang diterima pakai sejak 28.6.2010 termasuk pindaan | | | | | | | | | | | | |