

LAMPIRAN F.4

GARISPANDUAN PERLINGKUNGAN SEMULA DARIPADA 'ZON PERUMAHAN TETAP SEDIA ADA' DAN 'ZON PERUMAHAN AM' KEPADA 'ZON PERNIAGAAN TERHAD' BAGI LOT-LOT BERHADAPAN JALAN BAGAN JERMAL.

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini adalah untuk memperlingkungan semula lot-lot berhadapan Jalan Bagan Jermal daripada 'Zon Perumahan Tetap Sedia Ada' dan 'Zon Perumahan Am' kepada 'Zon Perniagaan Terhad'.

2.0 PEMAKAIAN

2.1. Kawasan pemakaian garis panduan adalah untuk lot-lot yang berhadapan dengan Jalan Bagan Jermal seperti yang ditunjukkan di dalam Lampiran.

3.0 PERLINGKUNGAN SEDIA ADA

3.1. Perlingkungan sediada mengikut Pelan Dasar Kawalan Perancangan Majlis Perbandaran Pulau Pinang menunjukkan sebahagian besarnya adalah zon perumahan tetap sedia ada, zon perumahan am, zon institusi, zon pendidikan dan zon perniagaan am.

4.0 PERLINGKUNGAN SEMULA

4.1. Lot-lot yang terlibat dan kawasan yang termasuk dalam kawasan seperti yang ditunjukkan dalam pelan yang terdiri daripada 'Zon Perumahan Tetap Sedia Ada' dan 'Zon Perumahan Am' sahaja adalah diperlingkungan kepada 'Zon Perniagaan Terhad'.

* 4.2. Nisbah plot yang dibenarkan adalah 1:1 dan maksima adalah 2:1. Bayaran infrastruktur akan dikenakan bagi nisbah plot melebihi 1:1.

- 4.3 Hanya satu (1) caj sahaja (samada caj tukar guna bangunan atau caj perlingkungan semula) akan dikenakan pada satu-satu permohonan. Penentuan jenis permohonan yang perlu dikemukakan dan caj yang dikenakan adalah berdasarkan perubahan matan yang dibuat mengikut keadaan seperti berikut :

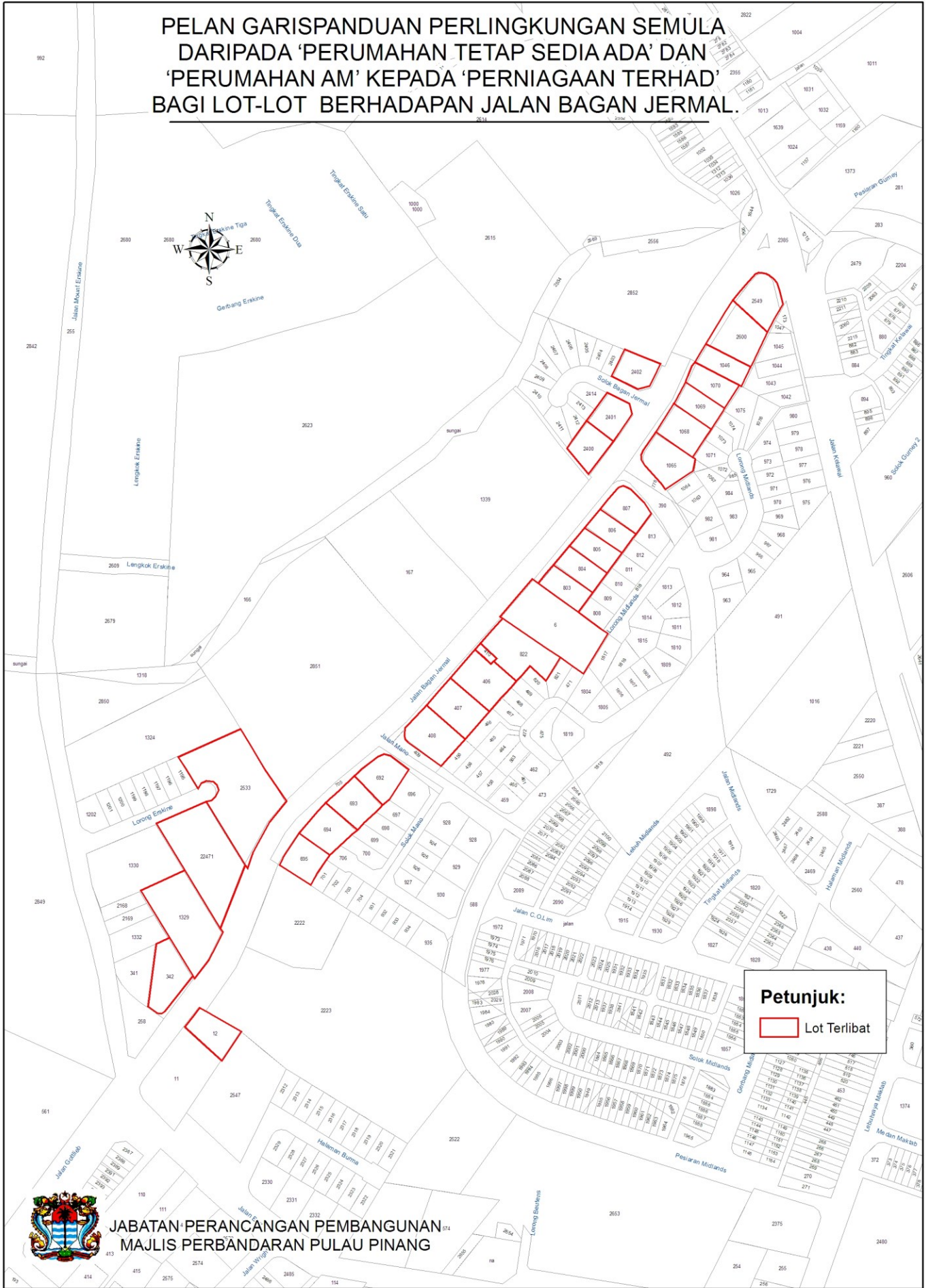
Jenis Permohonan Yang Perlu Dikemukakan	Permohonan Tukar Guna Bangunan	Permohonan Perlingkungan Semula
Perubahan Matan	(i) tidak melibatkan tambahan ruang lantai bangunan sedia ada; atau (ii) melibatkan tambahan ruang lantai yang tidak melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau kurang dari 1,500 kaki persegi tetapi tidak melibatkan tambahan tingkat kepada bangunan sedia ada.	(i) melibatkan tambahan ruang lantai melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau melebihi dari 1,500 kaki persegi; dan/atau (ii) melibatkan tambahan tingkat kepada bangunan sedia ada; dan/atau (iii) melibatkan perobohan bangunan sedia ada; dan/atau (iv) melibatkan pembinaan bangunan baharu.
Caj yang dikenakan	Bagi tukarguna bangunan daripada kediaman kepada perniagaan pada kadar RM100.00 per kaki persegi adalah terpakai.	Pemohon dikehendaki memberi tawaran membayar sumbangan kewangan kepada "Improvement Service Fund" mengikut peningkatan nilai tanah atas kadar 50% dari beza antara nilai zon asal kepada zon yang diperlingkungan semula mengikut kadar yang akan ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, MBPP.
Lain-lain Syarat	-	Penyediaan jalan khidmat disyaratkan di sepanjang Jalan Bagan Jermal

* *Nota: kadar bayaran pemajuan bagi nisbah plot dan ketumpatan melebihi dibenarkan adalah atas kadar RM15.00 sekaki persegi bagi pemajuan kediaman dan RM21 setiap kaki persegi untuk perniagaan. (Sila rujuk pindaan dasar mengenai kawalan ketumpatan & bayaran pemajuan **Lampiran 1**)*

5.0 TARIKH PERLAKSANAAN

- 5.1 Pengesahan di peringkat Mesyuarat Biasa Majlis adalah pada 29.11.2021.
- 5.2 Tarikh pemakaian garis panduan ini adalah tarikh ianya dilulus dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 24 Februari 2022.
- 5.3 Kelulusan ini terpakai bagi mana-mana Permohonan Kebenaran Merancang (PKM) yang masih dalam pertimbangan Majlis dan Permohonan Kebenaran Merancang (PKM) selepas tarikh kelulusan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.
- 5.4 Setelah garis panduan ini diluluskan dan digunakan oleh MPPP, garis panduan berikut dibatalkan dan digantikan dengan garis panduan ini :
 - i. Garispanduan Perlingkungan Semula Daripada 'Zon Perumahan Tetap Sedia Ada' Dan 'Zon Perumahan Am' Kepada 'Zon Perniagaan Terhad' Bagi Lot-Lot Berhadapan Jalan Bagan Jermal. (yang diterimapakai pada 10.2.2011)

**PELAN GARISPANDUAN PERLINGKUNGAN SEMULA
DARIPADA 'PERUMAHAN TETAP SEDIA ADA' DAN
'PERUMAHAN AM' KEPADA 'PERNIAGAAN TERHAD'
BAGI LOT-LOT BERHADAPAN JALAN BAGAN JERMAL.**



**JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN
MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG**