

GARISPANDUAN UNTUK PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT DI KAWASAN PEMAJUAN PERUMAHAN BARU

1.0 Pelaksanaan

1.1 Tarikh Pelaksanaan: DILULUSKAN OLEH MAJLIS PADA 14.12.1989

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini haruslah dari tarikh kelulusan oleh Majlis. Untuk melaksanakan garis panduan ini, semua permohonan-permohonan kebenaran merancang akan dibahagikan kepada klasifikasi-klasifikasi berikut :-

- i) Untuk permohonan kebenaran perancangan yang dikemukakan selepas tarikh pelaksanaan garis panduan baru ini, pemohon itu mestilah mematuhi garis panduan ini.
- ii) Untuk permohonan yang sudah dikemukakan sebelum tarikh pelaksanaan garis panduan baru ini, tetapi masih menunggu keputusan, pemohon ada pilihan samada hendak mengikut garis panduan yang baru atau mengikut kehendak-kehendak yang lama.

(Untuk permohonan yang telah dikemukakan sebelum 12.3.87, dan masih menunggu keputusan, permohonan ada pilihan samada hendak mengikut kehendak-kehendak yang dikenakan sebelum tarikh ini atau garis panduan-garis panduan baru).

- iii) Untuk permohonan yang sudah diluluskan dan belum luput, tetapi kerja pembinaan belum dimulakan pada tarikh pelaksanaan, pemohon mempunyai pilihan samada hendak menukar supaya mengikut garis panduan baru yang telah ditentukan atau mengikut kehendak-kehendak yang lama.
- iv) Untuk permohonan yang sudah diluluskan dan kerja-kerja pembinaan telah dimulakan dan dijalankan secara berfasa, untuk fasa-fasa yang mana kerja pembinaan belum dimulakan, pemohon diberi pilihan samada hendak menggunakan garis panduan yang baru atau mengikut kehendak-kehendak lama. Fasa-fasa yang telah dibina mesti mengikut kehendak-kehendak lama. Kawasan tiap-tiap fasa ditetapkan mengikut pelan bangunan fasa ini.
- v) Untuk permohonan yang sudah diluluskan dan kerja-kerja pembinaan telah dimulakan tetapi telah dihentikan kerja dan mengakibatkan pelan luput, permohonan baru hendaklah dibuat dan garis panduan baru hendaklah diikuti.

- vi) Untuk permohonan yang sudah diluluskan dan kerja-kerja sudah dimulakan tetapi beberapa perubahan “material” telah dibuat,
 - a. Untuk kes yang tiada kenaikan ketumpatan, kehendak-kehendak lama berasaskan yang mana permohonan telah diluluskan hendak diikuti.
 - b. Untuk kes yang ada kenaikan ketumpatan, hanya tambahan ke ketumpatan dalam permohonan pindaan hendak mengikut garis panduan baru.

1.2 Jenis Pemajuan Yang Dikecualikan

Semua pemajuan untuk tujuan kediaman yang perlu dikemukakan untuk kebenaran perancangan kecuali pemajuan yang melibatkan 4 unit perumahan atau kurang, adalah perlu mematuhi keperluan-keperluan garis panduan-garis panduan ini. Cadangan unit-unit rumah kedai dan pemajuan bercampuran dalam kawasan perniagaan juga dikecualikan daripada kehendak garis panduan ini.

1.3 Jabatan Yang Bertanggungjawab

Jabatan Perancangan Bandar, Majlis Perbandaran Pulau Pinang hendaklah bertanggungjawab bagi memastikan bahawa garis panduan ini adalah dipatuhi.

2.0 Piawaian-Piawaian Perancangan

- 2.1 Kemudahan-kemudahan masyarakat yang diperuntukkan untuk setiap kejuranan hendaklah dikumpulkan dalam 2 kategori.
 - (i) Kategori I: Tapak-tapak atau ruang-ruang kemudahan masyarakat yang harus disediakan oleh pemaju dan diserahkan kepada MPPP untuk penyelenggaraan. Kesemua ini adalah disenaraikan dalam Jadual I.
 - (ii) Kategori II: Tapak-tapak yang harus disediakan tertakluk kepada keperluan-keperluan terakhir oleh jabatan-jabatan yang berkaitan. Tapak-tapak ini hendaklah diperuntukkan dan diambil oleh jabatan-jabatan yang berkaitan. Kesemua ini disenaraikan dalam Jadual II.
- 2.2 Penyediaan kemudahan-kemudahan masyarakat dan taman-taman rekreasi peringkat lebih tinggi untuk dua atau lebih kejuranan harus disediakan tertakluk kepada keperluan-keperluan muktamad oleh jabatan-jabatan yang berkaitan dan hendaklah ditentukan dan diperuntukkan untuk pengambilalihan jabatan-jabatan itu. Kemudahan-kemudahan masyarakat peringkat lebih tinggi, ini adalah diberikan dalam Jadual III.

2.3 Untuk tujuan garis panduan ini, satu “kejiranan” adalah didefinisikan sebagai satu kawasan geografikal dalam mana semua penduduk boleh dengan selesanya berkongsi kemudahan-kemudahan masyarakat dan perkhidmatan tertentu yang disediakan dalam kejiranan itu.

3.0 **Kaedah Mengira Penduduk Kediaman Dalam Satu Pemajuan Perumahan**

Dalam pengiraan penduduk kediaman sesuatu cadangan pemajuan, kadar-kadar kepenghunan (occupancy rates) 5 orang setiap unit perumahan hendaklah digunakan. Walau bagaimanapun untuk menggalakkan pemajuan rumah kos rendah, diskaun akan diberi untuk unit-unit perumahan kos rendah seperti berikut:-

Kadar diskaun

- | | |
|--|-----|
| (i) Untuk perumahan kos rendah rancangan khas | 60% |
| (ii) Untuk rumah pangsa kos rendah swasta dengan saiz unit kurang daripada atau sama dengan 65m. persegi | 40% |
| (iii) Untuk unit-unit perumahan dengan saiz unit antara 65m. persegi dan 75m. persegi | 20% |

Kadar diskaun yang dispesifikasikan dalam garis panduan ini hanyalah untuk kegunaan garis panduan ini sahaja dan tidak boleh digunakan untuk mengira kehendak-kehendak lain seperti untuk keperluan tapak bagi loji pembetungan.

4.0 **Sumbangan Kewangan Sebagai Ganti Bagi Penyediaan Kemudahan- Kemudahan Masyarakat Kategori I**

4.1 Di bawah kes-kes berikut di mana :-

- (i) Tapak yang sesuai untuk kemudahan-kemudahan masyarakat tidak dapat disediakan secara fizikal pada keseluruhannya atau sebahagian disebabkan kawasan tanah yang tidak baik atau sebab-sebab lain.
- (ii) Cadangan pemajuan adalah terlalu kecil untuk membolehkannya memenuhi had minimum kawasan keluasan tanah atau keluasan bangunan yang perlu diperuntukkan untuk menyediakan kemudahan-kemudahan masyarakat.

- (iii) Cadangan tapak pemajuan adalah tidak diperuntukkan untuk tapak-tapak kemudahan-kemudahan masyarakat Kategori I dalam satu rancangan tempatan, draf rancangan tempatan atau pelan nasihat tatasusunan yang telah disediakan untuk kawasan itu.
- (iv) Pihak MPPP bersetuju untuk membenarkan pemaju atau Perbadanan Pengurusan (Management Corporation terus memiliki kemudahan masyarakat yang telah disediakan dalam Pemajuan tersebut.

Majlis mungkin boleh meluluskan cadangan pemajuan tanpa penyediaan fizikal kemudahan-kemudahan masyarakat Kategori I atau penyerahan kemudahan-kemudahan masyarakat itu kepada MPPP untuk kegunaan awam, jikalau dibuat bayaran sumbangan kewangan oleh pemaju. Kewangan yang dikutip ini adalah untuk tujuan MPPP mendapatkan tapak-tapak yang sesuai di lokasi-lokasi lain dalam kawasan kejiranan untuk penyediaan kemudahan-kemudahan masyarakat bagi kegunaan awam dan kegunaan penduduk-penduduk di kejiranan ini.

Jumlah sumbangan kewangan akan bergantung kepada jumlah keluasan tanah yang diperlukan untuk setiap kemudahan dalam Kategori I dan ianya tidak disediakan dalam pemajuan atau tidak diserahkan kepada MPPP.

4.2 Luas tanah atau luas tanah yang setara (equivalent land area) yang diperlukan ialah :-

- (i) 4.0 m.persegi tanah setiap orang untuk kawasan lapang rekreasi kejiranan,
- (ii) 0.2 m.persegi luas tanah yang setara setiap orang untuk pusat-pusat masyarakat,
- (iii) 0.1 m.persegi luas tanah yang setara setiap orang untuk surau,
- (iv) 0.1 m.persegi tanah setiap orang untuk lain-lain kemudahan keagamaan.

Kemudahan masyarakat Kategori I yang tidak disediakan atau kurang disediakan bolehlah diofset oleh kelebihan peruntukan suatu kemudahan masyarakat lain Kategori I dalam pemajuan tersebut, sekiranya MPPP bersetuju untuk membuat demikian di bawah keadaan-keadaan berikut:-

- (i) Kawasan tapak/bangunan yang telah disediakan dengan lebih dalam pemajuan itu adalah sesuai dan mencukupi untuk kegunaan kejiranan atau ianya telah dikenalpasti di dalam rancangan tempatan/pelan nasihat untuk kejiranan, dan

- (ii) Ia diserahkan kepada MPPP untuk kegunaan awam.

4.3 Kadar Sumbangan Kewangan

Kadar sumbangan kewangan adalah seperti yang berikut:-

- (i) Untuk kes-kes yang dinyatakan dalam Seksyen 4.1, Bahagian (i), (ii) dan (iii), jumlah wang sebagai ganti bagi penyediaan kemudahan masyarakat akan ditentukan mengikut kadar yang ditentukan dalam Jadual IV.
- (ii) Untuk kes-kes yang dinyatakan dalam Seksyen 4.1, bahagian (iv) RM10 per meter persegi untuk luas tanah atau luas tanah setara yang diperlukan mengikut garis panduan ini tetapi tidak diserahkan kepada MPPP untuk kegunaan awam dalam pemajuan.

4.4 Cara Membuat Bayaran

Bayaran sumbangan kewangan untuk kemudahan-kemudahan masyarakat boleh dibuat seperti berikut:-

50% hendaklah dibayar sebelum kerja dimulakan. Yang selebihnya hendaklah dibayar sebelum dikeluarkan "Occupation Certificate" (O.C.).

Walau bagaimanapun, MPPP boleh membenarkan supaya bayaran penuh dibuat sebelum O.C. sekiranya dirasakan perlu.

JADUAL I

Piawaian-piawaian Perancangan Untuk Kemudahan-Kemudahan Masyarakat

Kategori I: Tapak-tapak dan kemudahan-kemudahan yang harus disediakan oleh pemaju dan diserahkan kepada MPPP untuk penyelenggaraan.

Kemudahan Masyarakat	Piawaian	Jenis-jenis Kemudahan
Kawasan lapang Rekreasi Kejiranan	2hk tanah per 5000 penduduk atau 4m. persegi tanah setiap penduduk	Termasuk lot-lot taman permainan kanak-kanak dan padang permainan. Pemaju hendaklah menyediakan peralatan permainan, perabut, pokok-pokok, kerja lanskap dan lain-lain mengikut pelan dan rekabentuk yang hendak diluluskan oleh MPPP. Peratusan kawasan lapang rekreasi tanah untuk pemajuan harus mempunyai tadahan maksima 40% dan ketumpatan maksima sesuatu pemajuan akan dikira dengan sewajarnya.
Pusat Masyarakat	500m. persegi ruang bangunan per 5000 penduduk atau 0.1m. persegi ruang bangunan setiap penduduk (atau 0.2m. persegi luas tanah yang setaranya setiap penduduk untuk tujuan mengira sumbangan kewangan.	Termasuk bilik bacaan, perpustakaan, dewan awam dan bilik darjah serta lain-lain.
Surau	250m. persegi ruang bangunan per 5000 penduduk atau 0.05m. persegi ruang bangunan setiap penduduk (atau 0.10m. persegi luas tanah yang setaranya setiap penduduk untuk tujuan mengira sumbangan kewangan.	

Kemudahan Masyarakat	Piawaian	Jenis-jenis Kemudahan
Lain-lain tujuan keugamaan	500m. persegi tanah per 5000 penduduk atau 0.10m. persegi tanah setiap penduduk.	
Penjaja/Tapak tapak pasar	Tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Kesihatan.	
Taska/tadika	Rujuk Garis panduan Penyediaan Tadika / Taman Asuhan Kanak-kanak (TASKA) Untuk Pemajuan Baru Di Peringkat Permohonan Kebenaran Merancang	

JADUAL II

Piawaian-piawaian Perancangan Untuk Kemudahan-kemudahan Masyarakat Kejiranan

Kategori II: Tapak-tapak yang hendak disediakan adalah tertakluk kepada kehendak-kehendak terakhir jabatan-jabatan yang berkaitan. Tapak-tapak ini hendaklah diperuntukkan dan diambilalih jabatan-jabatan yang berkaitan.

Kemudahan Masyarakat	Piawaian	Jenis-jenis Kemudahan
Sekolah Rendah	1 tapak setiap kejiranan	Tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan pendidikan. Cadangan-cadangan pemajuan yang melibatkan lebih daripada 700 unit rumah akan dirujuk kepada Jabatan Pendidikan. Tapak-tapak untuk sekolah rendah akan ditunjukkan dalam pelan nasihat tatasusunan/draf rancangan-rancangan tempatan MPPP.
Pondok polis	1 tapak setiap kejiranan	Tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Polis.
Klinik Kerajaan	1 bagi setiap kejiranan	Tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Kesihatan Negeri.
Pejabat Pos	1 bagi setiap kejiranan	Tertakluk kepada keperluan Jabatan Pos.

JADUAL III

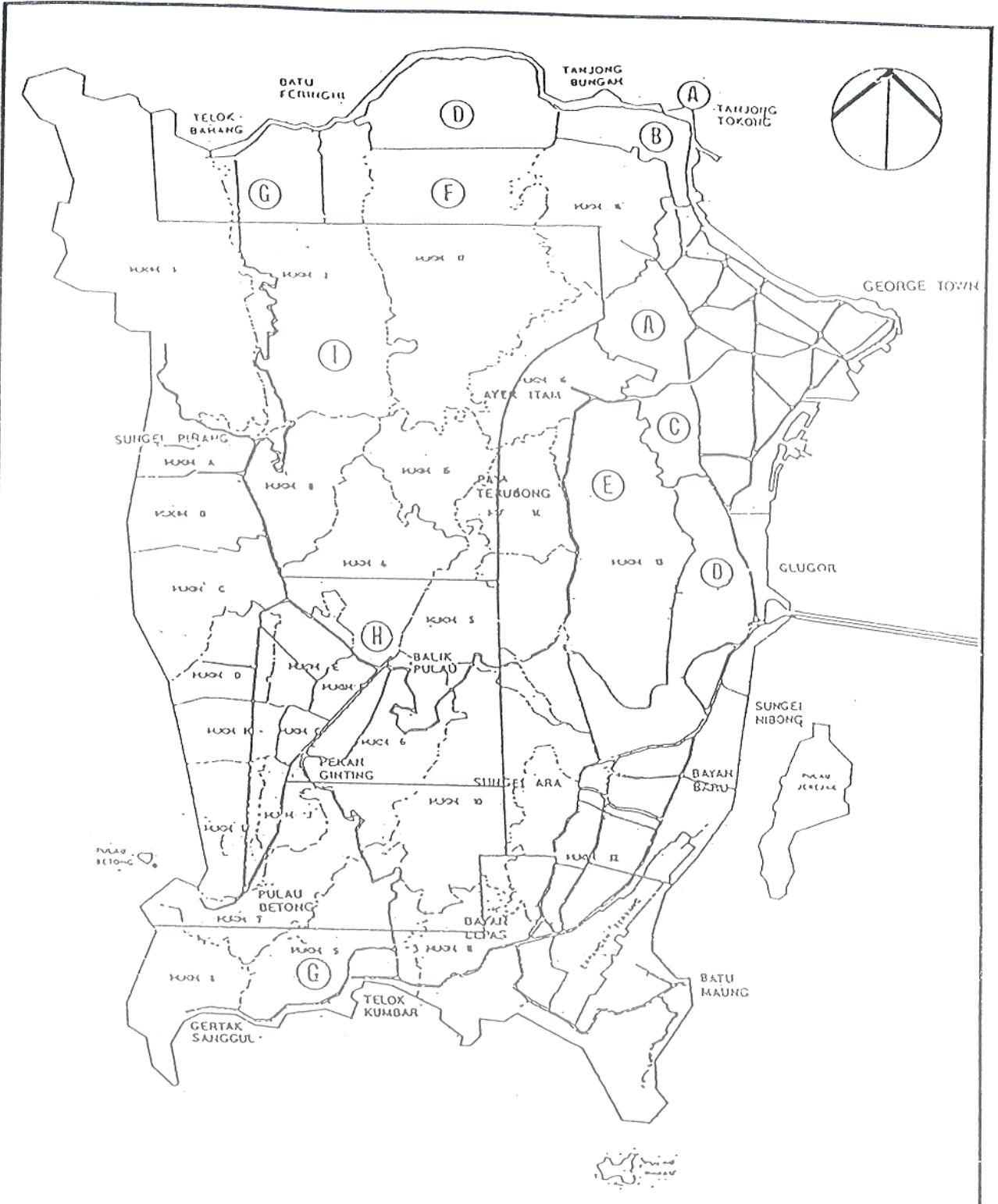
Piawaian-piawaian Perancangan Untuk Kemudahan-kemudahan Masyarakat Peringkat Lebih Tinggi.

Kemudahan Masyarakat	Piawaian	Catatan
Sekolah Menengah	1 tapak untuk 2 kejiranan	Tapak-tapak untuk Sekolah Menengah akan ditunjukkan dalam pelan penasihat tata-susunan/draf rancangan-rancangan tempatan MPPP, tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Pendidikan.
Balai Polis/ Berek	1 tapak (1.2 hk) setiap bandar (6-8 kejiranan)	Tapak untuk balai-balai polis akan ditunjukkan dalam pelan nasihat tatasusunan/draf rancangan-rancangan tempatan MPPP, tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Polis.
Kegunaan-kegunaan keagamaan (masjid-masjid, tokong-tokong & gereja-gereja)	1 tapak (0.4-0.5hk) untuk setiap bandar (6 hingga 8 kejiranan)	Tapak-tapak akan ditunjukkan dalam pelan nasihat tata-susunan/ draf rancangan-rancangan tempatan MPPP, tertakluk kepada keperluan-keperluan organisasi-organisasi pihak berkuasa yang berkaitan.

Nota :

1. Sebahagian daripada "Garis panduan Untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat di Kawasan Pemajuan Perumahan Baru" yang diluluskan pada 14.12.1989 khasnya penyediaan tapak sekolah dibatalkan dan digantikan dengan arahan Jawatankuasa Perancang Negeri pada 20.08.2009 memutuskan berkenaan perancangan tapak sekolah iaitu "***Sekiranya jumlah unit rumah yang disediakan 1250 unit dan ke atas, maka pihak pemaju dikehendaki memperuntukkan (set aside) dan diserahkan tapak yang direzabkan untuk sekolah kepada Kerajaan Negeri***".
2. MBM pada 27.09.2013 telah bersetuju dengan jadual penetapan harga nilai tanah oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta. Untuk kadar binaan akan ditentukan oleh Jabatan Bangunan. Pelaksanaan kadar baru bermula daripada 01.10.2013. Kedua-dua kadar perlu dikaji setiap 6 bulan oleh Jabatan masing-masing.
3. Jawatankuasa Perancang Negeri pada 29.05.2015 memutuskan kadar penghunian bagi Negeri Pulau Pinang dipinda dari 5 orang/unit kepada kadar baru iaitu 3.9 orang/unit.

JADUAL IV B



MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG	<u>ZON</u>	<u>KADAR</u>
	A	RM 250 SETIAP METER PERSEGI
JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN PEMBANGUNAN	B	RM 200 SETIAP METER PERSEGI
	C	RM 170 SETIAP METER PERSEGI
ZON-ZON DAN KADAR SUMBANGAN KEWANGAN SEBAGAI GANTI BAGI PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT	D	RM 150 SETIAP METER PERSEGI
	E	RM 120 SETIAP METER PERSEGI
	F	RM 100 SETIAP METER PERSEGI
	G	RM 80 SETIAP METER PERSEGI
	H	RM 60 SETIAP METER PERSEGI
	I	RM 30 SETIAP METER PERSEGI
		KADAR INI TERTAKLUK KEPADA 10% DISKAUN