

DASAR MENGENAI KAWALAN KETUMPATAN & BAYARAN PEMAJUAN (INFRASTRUKTUR)

1.0 Ketumpatan maksima & yang boleh dibenarkan:

Ketumpatan yang boleh dibenarkan yang mana ditakrifkan sebagai ketumpatan di mana Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) tidak akan dikenakan. Dimana ketumpatannya melebihi ketumpatan yang boleh dibenarkan, Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) akan dikenakan ke atas ketumpatan yang lebih itu. Pemajuan-pemajuan yang melebihi dari ketumpatan maksima tidak akan dibenarkan.

2.0 Pemajuan Kediaman:

Ketumpatan yang maksima dan yang boleh dibenarkan ialah dalam kiraan bilangan unit tiap-tiap seekar.

3.0 Pemajuan Perdagangan/ Campuran:

Kandungan perdagangannya akan dikira mengikut faktor penukaran 4,500* kaki persegi dari keluasan kasar lantai bagi tiap-tiap sebuah unit kediaman.

4.0 Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) :**

Pengiraan serta pemungutan Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) akan dibuat oleh Jabatan Kejuruteraan. Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) dilaksanakan mulai 28.8.80 dan meliputi semua permohonan pemajuan yang belum selesai yang telah dikemukakan dan yang mana belum lagi diluluskan oleh Majlis. Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) mestilah dibayar terlebih dahulu sebelum pelan bangunan diluluskan.

4.1 Pengenaan Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)***

Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) boleh dikenakan ke atas pemajuan yang melebihi ketumpatan yang boleh dibenarkan itu. Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) itu nanti akan dikenakan mengikut cara seperti berikut:-

- i). Kadar Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) untuk kegunaan-kegunaan kediaman ialah RM3.00 satu kaki persegi dan untuk kegunaan-kegunaan perdagangan pula ialah RM5.00 satu kaki persegi.
- ii). Dalam kes pemajuan kediaman, Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) akan dikenakan atas lebihan kawasan lantai yang diduduki.
- iii). Dalam kes pemajuan perdagangan, Bayaran Pemajuan (infrastruktur) akan dikenakan atas lebihan kawasan lantai yang digunakan untuk tujuan perdagangan.
- iv). Dalam kes pemajuan campuran, (b) dan (c) akan dipakai.

4.2 Pengecualian dari Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)

- i) Pengecualian dari Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) adalah diberi kepada kategori- kategori pemajuan seperti berikut:-
 - ~~a) Pemajuan-pemajuan yang ketumpatannya termasuk di dalam golongan dibenarkan bagi sesuatu zon kawalan ketumpatan yang tertentu.~~
 - ~~b) Di dalam kawasan-kawasan di mana telah tersedia ada rumah-rumah teres, rumah-rumah teres akan terus dibenarkan walaupun ketumpatan yang dicadangkan itu melebihi ketumpatan yang boleh dibenarkan. Pemajuan-pemajuan rumah-rumah teres yang sedemikian akan dikecualikan dari Bayaran Pemajuan (Infrastruktur).~~
 - ~~c) Rumah-rumah kedai jenis konvesional yang tingginya sehingga 4 tingkat (termasuk tingkataranya dan/atau tingkat bawahanah). Ini adalah tidak terpakai jika rumahkedai-rumahkedai itu hanya merupakan sebahagian dari jumlah pemajuan itu, misalnya seperti kompleks-kompleks yang mana mungkin mengandungi rumahkedai-rumahkedai, pejabat-pejabat serta unit-unit kediaman.~~
 - ~~d) Pemajuan rumahpangsa kos-rendah yang dibenarkan oleh Majlis mengikut 'Garis panduan-garis panduan bagi pemajuan rumahpangsa murah' yang dipakai oleh Majlis pada 7.12.78.~~
 - e) Semua projek-projek kerajaan/separa kerajaan yang tidak berasaskan keuntungan.
 - f) Semua pemajuan-pemajuan 'institutional', tempat-tempat sembahyang, sekolah-sekolah, hospital-hospital kecuali yang dikendalikan untuk tujuan keuntungan seperti yang telah dimaksudkan dalam Seksyen 57, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).
- ii). Pengecualian dari Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) akan diberi mengikut cara seperti berikut:-
 - a) Pemajuan Kediaman**
 1. Pengecualian akan diberi dengan berasaskan kepada unit-unit.
 2. Unit yang terkecil sekali akan dikecualikan dahulu.
 - b) Pemajuan Perdagangan**
 1. Pengecualian akan diberi atas persamaan kawasan lantai yang mana berasaskan kepada nisbah pertukaran 4,500* kaki persegi bagi tiap-tiap sebuah unit kediaman.

c) Pemajuan Campuran

1. Kandungan kediaman akan dikecualikan dahulu.
2. Untuk kandungan jenis kediaman, pengecualian akan diberi dengan berasaskan kepada unit-unit. Unit yang terkecil sekali akan dikecualikan dahulu.
3. Untuk kandungan jenis perdagangan, pengecualian akan diberi atas persamaan keluasan lantai yang mana berasaskan kepada nisbah pertukaran 4,500* kaki persegi bagi tiap-tiap sebuah unit kediaman.

5.0 Takrif:

- i) Rumah Teres-** Sebuah atau lebih rumah-rumah teres yang direkabentuk untuk dibina secara terus menerus di dalam sebaris untuk digunakan sebagai bangunan kediaman sahaja; tiap-tiap rumah direkabentuk untuk diduduki sebagai sebuah unit oleh sesebuah keluarga dan yang mana tingginya tidak lebih dari 3 tingkat.
- (ii) Keluasan lantai kediaman-** Jumlah keluasan lantai bagi sesebuah unit yang diukur antara dinding-dinding sebelah luar tetapi tidak termasuk anjung-anjung dan kawasan - kawasan gunasama seperti kawasan-kawasan lalulalang, lobi-lobi dan sebagainya.
- (iii) Keluasan lantai perdagangan-** Jumlah keluasan lantai bagi sesebuah unit yang diukur antara dinding-dinding sebelah luar iaitu termasuklah kawasan yang bertutup atau yang berbumbung setinggi 8 kaki dan ke atas tetapi tidak termasuk tempat-tempat letak kereta, bilik-bilik mesin, bilik-bilik kebal serta pencawangan elektrik.
- (iv) Unit Kediaman-** Unit yang direkabentuk untuk diduduki sebagai sebuah unit oleh sesebuah keluarga. Jika pada pendapat Majlis, unit itu direka sebegitu rupa membolehkannya dibahagikan kepada lebih dari sebuah unit, maka, Majlis akan mengambilkira akan bilangan unit-unit yang boleh dibahagikan itu bagi maksud mengira ketumpatan yang boleh dibenarkan.

6.0 Arkitek-arkitek yang mengemukakan pelan-pelan bangunan untuk rancangan-rancangan di mana Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) kena dibayar adalah diminta supaya mengemukakan maklumat seperti berikut guna memudahkan pengiraan bayaran ini. Maklumat ini hendaklah dikemukakan di dalam format yang ditunjukkan dan hendaklah diasaskan kepada takrif-takrif di bawah perkara (5) di atas tadi.

Keluasan Kasar Tapak : perseggi (kepada kaki perseggi yang paling dekat).
Jumlah bilangan unit-unit
kediaman :
Jumlah keluasan lantai kepada kaki perseggi yang paling
perdagangan : dekat).

Keluasan Unit-Unit Kediaman (Senaraikan Unit-Unit Yang Terkecil Sekali Dahulu)

| Bilangan Unit-Unit Kediaman | Keluasan Tiap-Tiap Seunit (kepada kaki persegi yang paling dekat) |
|------------------------------------|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

DILULUSKAN PADA 28.08.1980

NOTA:

Kadar bayaran pemajuan (infrastruktur) untuk kegunaan kediaman telah diubah dari sebanyak RM3.00 sekaki persegi kepada RM5.00 sekaki persegi dan untuk kegunaan perdagangan telah diubah dari kadar RM5.00 sekaki persegi kepada RM7.00 sekaki persegi melalui pemakaian “garispanduan untuk pemajuan hotel” dan “garispanduan untuk menukar ketumpatan daripada unit-unit kediaman kepada ruang lantai yang sepadan” yang diluluskan oleh Majlis pada 14.06.1984.

Melalui keputusan Majlis ke atas permohonan merancang JPB/PM/988(LB) pada 13.1.93, semua projek-projek oleh Perbadangan Pembangunan Pulau Pinang (PPPP) adalah dikenakan bayaran kemajuan jika melebihi ketumpatan yang dibenarkan bagi projek perumahan dan jika melebihi nisbah plot yang dibenarkan bagi projek perdagangan dan hotel.

** 4,500 kaki persegi dipinda kepada 1,400 kaki persegi melalui garispanduan ruang lantai sepadan.*

*** Bayaran pemajuan yang perlu dijelaskan berdasarkan keputusan yang telah disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri pada 8 September 2009 adalah mengikut kaedah berikut:*

- 20% dibayar tunai sebelum kebenaran merancang dilepaskan.*
- 20% dibayar sebelum pelan bangunan dilepaskan.*
- 60% dibayar sebelum Sijil Kebenaran Memulakan Kerja dikeluarkan.*

**** Kadar bayaran pemajuan (infrastruktur) untuk kegunaan kediaman telah berubah dari sebanyak RM 5.00 sekaki persegi kepada RM15.00 sekaki persegi dan untuk kegunaan perdagangan telah diubah dari kadar RM 7.00 sekaki persegi kepada RM 21.00 sekaki persegi ke atas pemajuan yang melebihi ketumpatan / nisbah plot yang dibenarkan. Dilulus dan disahkan oleh Mesyuarat Biasa Majlis pada 10 Oktober 2012 dan 15 Oktober 2012.*