

**GARISPANDUAN UNTUK MENUKAR KETUMPATAN DARI UNIT-UNIT
KEDIAMAN KE RUANG LANTAI YANG SEPADAN (RLS)
(DENGAN PINDAAN-PINDAAN –1996)**

1.0 Kawasan Pemakaian

Garis panduan yang dicadangkan akan terpakai kepada semua kawasan yang dilingkungi atau dicadangkan untuk kegunaan 'Kediaman', 'Perdagangan' dan 'Perdagangan dan Kediaman' di dalam Pelan Yang Diluluskan dan Pelan Dasar Kegunaan Tanah atau Pelan Draf yang lain atau dalam kawasan di mana kemajuan kediaman atau kemajuan bercampur perdagangan-kediaman dibenarkan.

i) Kawasan yang tidak dimasukkan dalam pemakaian garis panduan ini:

Garis panduan ini tidak akan terpakai kepada kawasan-kawasan pemeliharaan di:-

- a) Kawasan Jalan Tunku Abdul Rahman (dahulu Jalan Ayer Rajah)/Jalan Brown (Zon Kawalan Ketumpatan 'B')
- b) Kawasan Jesselton (Zon Kawalan Ketumpatan 'E')
- c) Kawasan-kawasan perumahan tetap sediada dan kawasan ketumpatan rendah
- d) Kawasan-kawasan yang mana ketumpatan maksima adalah lebih dari 30 unit/ekar.

ii) Dalam kawasan lain di mana rumah kos rendah tidak dibenarkan, jika penukaran garis panduan ini digunakan, maka rekabentuk, kelas dan sifat jenis bangunan itu mestilah jangan seperti jenis kos rendah.

2.0 Ruang Lantai Yang Sepadan (RLS)

i) Saiz tara bagi unit kediaman

Bagi maksud menukar ketumpatan dari unit kediaman ke R.L.S., unit kediaman akan ditetapkan pada satu saiz tara, iaitu 1,400 kaki persegi seunit.

(ii) **Kelayakan jumlah keluasan lantai**

Semasa menukar ke R.L.S., kelayakan jumlah keluasan lantai akan dikira berdasarkan ketumpatan maksima yang dibenarkan bagi kawasan itu. Misalnya, bagi ketumpatan 15-30 unit seekar bagi keluasan plot seekar, kelayakan jumlah keluasan lantai kediaman (iaitu ruang lantai yang sepadan) ialah 42,000 kaki persegi (atau 30 x 1,400 kaki persegi).

3.0 Kelonggaran Untuk Membina Saiz Unit Yang Berlainan

Jika pemaju memilih untuk memakai garis panduan mengenai penukaran ke R.L.S., beliau akan dibenarkan kelonggaran untuk membina saiz unit yang berlainan asalkan jumlah keluasan lantai tidak melebihi R.L.S. sepertimana ditakrifkan dalam perkara 2(ii) di atas.

i) **Saiz minima unit**

Walaupun kelonggaran yang tersebut di atas dibenarkan, namun keluasan unit kediaman tidak boleh kurang dari 700 kaki persegi seunit. Jika saiz unit adalah kurang dari 700 kaki persegi bilangan unit yang dibenarkan dibina berdasarkan kepada unit saiz 700 kaki persegi juga.

ii) **Pilihan untuk mengikut sistem ketumpatan secara unit seekar yang digunakan dahulu**

Pemaju bolehlah memilih untuk mengikut sistem kawalan ketumpatan yang dahulu, iaitu secara bilangan unit kediaman yang dibenarkan di mana tidak ada sekatan yang dikenakan ke atas saiz unit.

4.0 Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) *

Bayaran Pemajuan akan dikenakan ke atas kemajuan yang melebihi ketumpatan yang boleh dibenarkan atas kadar RM5/- sekaki persegi.

Semasa mengira bayaran kemajuan, pengecualian akan berdasarkan unit-unit, dan unit-unit yang paling kecil akan dikecualikan terlebih dahulu, sehingga ke ketumpatan yang boleh dibenarkan dalam unit. Cara pengecualian ini akan dipakai tidak kira samada atau tidak pemaju memakai sistem penukaran baru ke R.L.S. atau sistem ketumpatan yang dahulu secara unit seekar.

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

5.0 Perletakan Kereta

Tempat letak kereta fizikal sepenuhnya hendaklah disediakan mengikut bilangan sebenarnya unit kediaman yang boleh dibenarkan di bawah dasar penukaran.

6.0 Kawalan Lain

i) **Menganjak bangunan ke belakang untuk kemajuan rumahpangsa ****

Di bidang hadapan jalan, garisan bangunan menentukan kedudukan bangunan. Di sempadan lain, jarak minima yang berikut berkaitan dengan jarak bangunan hendaklah disediakan:-

Tinggi Bangunan

Jarak Jauh Minima

(diukur dari sempadan lot hingga unjuran paling jauh bangunan itu)

Sehingga	4 tingkat	10 kaki
	5 tingkat	15 kaki
	6 tingkat	20 kaki
	7 tingkat	25 kaki
	8 tingkat	30 kaki
	9 tingkat	35 kaki
	10 tingkat	40 kaki
Lebih dari	10 tingkat	50 kaki

Untuk podium sehingga 4 tingkat tingginya, jarak bersih dari sempadan hendaklah sekurang-kurangnya 10 kaki. Mana-mana bahagian bangunan dari tingkat lima (5) ke atas hendaklah pada keseluruhannya mempunyai anjakan ke belakang yang bersih mengikut skala di atas, iaitu anjakan ke belakang semua binaan di tingkat-tingkat selepas tingkat empat (4) hendaklah berdasarkan kepada anjakan kebelakang maksima (terbesar) sepertimana diperakukan dalam skala itu.

*** Nota: Sila rujuk Pindaan Garis Panduan Anjakan Bangunan Tinggi Dari Sempadan Guna Sama*

ii) **Pemandangan Daratan serta Pengindahan**

Pemilik adalah dikehendaki melaksanakan rancangan pemandangan daratan serta pengindahan di dalam halaman, kawasan bidang hadapan jalan dan di tepi jalan mana-mana kemajuan rumah pangsa atau perumahan. Pemilik mestilah mengemukakan pelan-pelan pemandangan daratan kepada Majlis untuk pertimbangan dan kelulusan.

iii) **Kawalan Pencemaran**

Kemajuan mestilah mematuhi undang-undang kecil dan dasar Majlis yang ada pada masa ini serta sebarang aturan dan peraturan lain dari Pihak Berkuasa yang lain bagi menentukan mutu alam sekitar yang tinggi, sepanjang tempoh bangunan itu sedang dibina, disiapkan dan dihuni.

iv) **Permohonan densiti tambahan untuk penempatan semula setinggan**

Tambahan unit di dalam skim yang hendak dimajukan untuk penempatan semula setinggan boleh dibenarkan sehingga jumlah 100 unit seekor sekiranya saiz unit yang dibina adalah 700 kaki persegi dan ke bawah.

(v) **Peruntukkan rumah kos rendah RM25,000 dan rumah kos sederhana rendah RM50,000**

Penyediaan rumah kos rendah RM25,000 dan rumah kos sederhana rendah RM50,000 hendaklah mengikut garis panduan yang berkuatkuasa.

7.0 **Tarikh Pelaksanaan**

Tarikh pelaksanaan adalah tarikh garis panduan ini diluluskan dan dipakai dengan rasminya.

Tarikh pelaksanaan pindaan-pindaan adalah mulai **01.01.1996**.

i). **Tambahan Pindaan Kepada Garispanduan Untuk Menukar Ketumpatan Dari Unit-Unit Kediaman Ke Ruang Lantai Yang Sepadan (RLS) (Yang Diluluskan Pada 06.07.1985)**

a) Garispanduan untuk menukarkan ketumpatan daripada unit-unit kediaman kepada ruang lantai yang sepadan (R.L.S) tidak dipakai di kawasan bandaraya sebelah dalam yang disempadankan oleh Jalan Sungai Pinang, Jalan Perak, Jalan Anson, Jalan Larut, Jalan Sultan Ahmad Shah dan laut - tidak termasuk Zon Kawalan Ketumpatan 'Z'; dan

b) Apabila memakai garispanduan untuk menukarkan ketumpatan daripada unit-unit kediaman kepada ruang lantai yang sepadan (R.L.S) di kawasan Zon Kawalan Ketumpatan 'N' maka jumlah unit yang boleh dibina hendaklah tidak melebihi 60 unit seekor. Dasar ini hendaklah juga dipakai bagi pemajuan-pemajuan di zon-zon kawalan ketumpatan yang lain di mana telah diluluskan dengan ketumpatan maksima 40 unit seekor.

ii). **Tambahan Kepada Garispanduan Untuk Menukar Ketumpatan Dari Unit-Unit Kediaman Ke Ruang Lantai Yang Sepadan (RLS)**
(yang diluluskan pada 11.06.1987)

- a) Pindaan kepada garispanduan untuk kemajuan perumahan kos sederhana dengan prinsip ruang lantai sepadan untuk unit-unit yang berkeluasan lantai 701 kaki persegi hingga 799 kaki persegi adalah dimansuhkan.

iii) **Tambahan Kepada Garispanduan Untuk Menukar Ketumpatan Dari Unit-Unit Kediaman Ke Ruang Lantai Yang Sepadan (RLS)**
(Yang Diluluskan Pada 10.09.1987)

- a) Penggunaan R.L.S. untuk pemberian bonus tambahan 30% kepada ketumpatan maksima bagi pemilik-pemilik tanah Bumiputra

Pemilik-pemilik tanah Bumiputra yang ingin memajukan tanah mereka diberi tambahan bonus 30% bagi kedua-dua ruang lantai yang sepadan dan juga tambahan unit maksima yang layak dibina.

Jawatankuasa mengambil ingatan bahawa pengiraan ruang lantai dan unit-unit tambahan akan dihadkan kepada bonus 30% bilangan sahaja, lebih daripada unit-unit yang boleh dibenarkan ditukar daripada unit kepada ruang lantai dalam keadaan-keadaan biasa.

Tarikh kelulusan garispanduan R.L.S pada asalnya: **16.06.1984**

Tarikh pelaksanaan pindaan-pindaan: **01.01.1996**

(Tarikh kelulusan pindaan-pindaan: 12.4.1996)