

**GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN PEMAJUAN DI JALAN BURMA, DI
ANTARA PERSIMPANGAN JALAN GOTTLIEB/ JALAN BAGAN JERMAL DAN
JALAN CANTONMENT, BANDARAYA GEORGETOWN**
Pelan No: MPPP/PN/ 035 (PG/ JB) (D4/95)

1.0 Tujuan

- 1.1 Garispanduan ini akan digunakan sebagai garispanduan untuk mengawal pemajuan bagi perniagaan di kawasan sepanjang Jalan Burma, di antara persimpangan Jalan Gottlieb / Jalan Bagan Jermal dan Jalan Cantonment seperti ditunjukkan di dalam Pelan No. **MPPP/PN/035 (PG/ JB) (D4/95)** yang dilampirkan yang masa kini mengalami tekanan pemajuan yang hebat dan juga untuk meningkatkan lagi bekalan ruang lantai perniagaan yang diperlukan untuk tumbuhan Pulau Tikus sebagai suatu pusat perdagangan.
- 1.2 Semua pertukaran kegunaan tanah dan bangunan dan pemajuan lain di kawasan tersebut memerlukan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan serta mematuhi garispanduan ini.

2.0 Kawasan Pemakaian

Kawasan ini melibatkan kawasan yang ditunjukkan dalam Pelan No: **MPPP/PN-035(PG/ JB) (D4/95)** sahaja. Kawasan-kawasan lain di luar kawasan ini adalah dikawal di bawah Pelan Perlingkungan Sementara IZP Bil.1/73 dan garispanduan-garispanduan lain yang sedia ada.

3.0 Kawalan Kegunaan Tanah dan Bangunan dan Ketumpatan/Nisbah Plot

- 3.1 Zon-zon kegunaan tanah dan bangunan bagi kawasan ini adalah ditunjukkan di dalam **MPPP/PN-035(PG/ JB) (D4/95)**
 - i. Bagi kawasan-kawasan yang ditunjukkan sebagai ditukar dari zon kediaman atau zon pelajaran di bawah Pelan Perlingkungan Sementara IZP Bil.1/73 kepada zon perniagaan di bawah garispanduan ini jenis kegunaan seperti dalam Lampiran A boleh dipertimbangkan jika dipohon dengan tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) untuk pertukaran kegunaan tanah (sila lihat para 6).

Nisbah plot yang dibenarkan/maksima adalah seperti berikut:-

| | |
|------------------------------|--|
| Nisbah plot yang dibenarkan | : 1:1 |
| Nisbah plot maksima sehingga | : 5:1 boleh dipertimbangkan jika dipohon dengan tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur)(sila lihat para 9.) |

- ii. Bagi kawasan-kawasan lain yang telah dibenarkan pemajuan perniagaan di bawah Pelan Perlingkunan Sementara IZP Bil.1/73, nisbah plot dibenarkan maksima adalah mengikut garispanduan-gariskanduan yang diterimapakai sebelum ini.
- iii. Bagi pemajuan hotel di dalam zon ini keluasan tapak pemajuan hendaklah tidak kurang dari satu ekar.
- iv. Pemajuan perumahan boleh dibenarkan dengan kawalan ketumpatan seperti berikut:

Ketumpatan yang dibenarkan : 15 unit seekar
Ketumpatan maksima (tertakluk kepada tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) (sila lihat para 9) : 30 unit seekar

Cara ruang lantai sepadan boleh dibenarkan mengikut Garispanduan untuk menukar ketumpatan dari unit-unit kediaman ke ruang lantai yang sepadan (RLS)

- v. Perumahan jenis kos rendah dan kos sederhana rendah tidak sesuai untuk kawasan ini, tetapi dasar penyediaan 30% perumahan kos rendah masih terpakai dan perumahan kos rendah hendaklah disediakan oleh pemaju di kawasan lain yang sesuai.
- vi. Untuk pemajuan bercampur, cara pengiraan untuk ketumpatan dan nisbah plot adalah seperti disebut di dalam Garispanduan Untuk Kemajuan Bercampur Sediada.

3.2 Lain-lain kegunaan

Kegunaan yang dibenarkan di dalam kawasan ini adalah seperti di dalam Lampiran B.

4.0 Ketumpatan Perumahan yang Dibenarkan

- 4.1 Pemajuan baru di atas tapak-tapak seperti ditunjuk di atas Pelan MPPP/PN/035(PG/JP)(D4/95) adalah dihadkan kepada ketinggian maksima 5 tingkat.
- 4.2 Walaubagaimanapun bagi kesemua kes, ketinggian bangunan baru hendaklah dikawal persaingan ketinggian bangunan yang maksima yang dibenarkan berkaitan dengan jarak bangunan dari sempadan lot di bahagian belakang dan tepi seperti berikut: *

Jarak minima bersih
(diukur dari sempadan lot hingga
yang apa-apa bahagian luar
bangunan yang terdekat)

Ketinggian maksima
bangunan-bangunan
dibenarkan

10 kaki
15 “
20 “
25 “
30 “
35 “
40 “
50 “

sehingga 4 tingkat
5 “
6 “
7 “
8 “
9 “
10 “
melebihi 10 “

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

- 4.3 Blok podium boleh dibenarkan mengikut garis panduan sedia ada.
- 4.4 Kos meroboh boleh dipertimbangkan untuk kes-kes yang tidak dapat mematuhi dengan anjakan ke tepi dan belakang bangunan.

5.0 Pelebaran Jalan, Peruntukan Jalan Susur dan Garisan Bangunan

- 5.1 Cadangan pelebaran jalan dan garisan bangunan sedia ada bagi Jalan Burma adalah seperti ditunjuk di dalam Pelan No.: MPPP/PN/035(PG/JB)(D4/95). Untuk pemajuan perniagaan baru, jalan susur yang berlebar minima 33'0" diperlukan. Untuk pertukaran kegunaan bangunan-bangunan kediaman sedia ada, jalan susur tidak perlu diperuntukkan dan tanah yang terlibat oleh pelebaran jalan tidak perlu diserahkan kepada Majlis. Sekiranya Majlis ingin dituntut daripada tuan-punya bidang hadapan (frontpage) mengikut Seksyen 8, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Walaubagaimanapun cadangan garisan bangunan sedia ada perlu diikuti dengan tegas.
- 5.2 Sekiranya rumah-rumah sedia ada di atas lot-lot 2229, 2230 dan 2231, Jalan Brown/Jalan Burma dimajukan semula, maka masuk laluan lot-lot 2229, 2230 dan 2231 hendaklah dari Jalan Burma dan tidak dari Jalan Brown. Jalan susur 33'0" juga hendaklah disediakan.

6.0 Ruang Letak Kereta

- 6.1 Untuk pemajuan baru yang melebihi 5 tingkat, ruang letak kereta hendaklah disediakan secara fizikal sepenuhnya mengikut Garispanduan Tempat Letak Kereta Majlis sedia ada.
- 6.2 Untuk pemajuan baru yang tidak melebihi 5 tingkat serta pertukaran bangunan kediaman kepada bangunan bukan kediaman tawaran sumbangan wang sebagai gantian ruang letak kereta boleh dipertimbangkan mengikut Garispanduan Tempat Letak Kereta Majlis sedia ada.

7.0 Pengekalan Pokok dan Landskap

- 7.1 Pokok-pokok sediaada di dalam kawasan ini termasuk pokok-pokok di tepi jalan hendaklah dikekalkan atau dipinda tempat sejauh mana yang boleh.
- 7.2 Pemandangan daratan dan landskap di dalam dan di luar serta di sekitar kawasan bangunan adalah digalakkan.

8.0 Papan Tanda /Alat Pengudaraan Mekanikal

- 8.1 Pameran iklan-iklan, papan tanda / papan nama perniagaan dan lampu-lampu di atas bangunan tidak boleh terlalu besar dan adalah tertakluk kepada kelulusan majlis.
- 8.2 Papan tanda yang didirikan sendiri tidak dibenarkan.
- 8.3 Lampu-lampu pemancar (flashing) dan neon serta “sky signs” tidak juga dibenarkan
- 8.4 Alat pengudaraan mekanikal atau sebahagian daripadanya tidak boleh kelihatan daripada jalanraya.

9.0 Kadar Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)

Dalam permohonan untuk kebenaran merancang, tawaran bayaran (Infrastruktur) hendaklah dibuat oleh pemohon untuk pertimbangan Majlis mengikut kadar-kadar berikut:-

- 9.1 Pertukaran kegunaan tanah/bangunan dari kediaman kepada perniagaan
RM 100.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya kawasan tanah
- 9.2 Pertukaran kegunaan tanah/bangunan kepada institusi
RM 50.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya kawasan tanah.
- 9.3 Peningkatan Nisbah Plot dari yang dibenarkan **
RM 7.00 sekaki persegi untuk keluasan lantai atas plot yang dibenarkan untuk perniagaan dan hotel atau atas ketumpatan yang dibenarkan untuk “service apartment”

9.4 Peningkatan ketumpatan dari yang dibenarkan **

RM 5.00 sekaki persegi untuk keluasan lantai unit kediaman atas ketumpatan yang dibenarkan (Unit yang terkecil sekali akan dikecualikan dahulu).

*** Nota: kadar bayaran pemajuan bagi nisbah plot dan ketumpatan melebihi dibenarkan adalah atas kadar RM 15.00 sekaki persegi bagi pemajuan kediaman dan RM21 setiap kaki persegi untuk perniagaan. (Sila rujuk Pindaan Dasar Mengenai Kawalan Ketumpatan & Bayaran Pemajuan)*

10.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini ialah ianya diterimapakai dengan rasminya oleh Majlis iaitu pada 07.12.1995.

KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN DALAM ZON PERNIAGAAN

1. Kediaman
2. Perniagaan iaitu pejabat, kedai, hotel, kedai makan.
3. Institusi / pendidikan termasuk kelab, persatuan, keagamaan, rumah kebajikan, rumah orang tua, hospital

**KEGUNAAN YANG TIDAK BOLEH DIBENARKAN DALAM KAWASAN
GARISPANDUAN**

1. Bengkel / industri
2. Kedai menjual kereta terpakai
3. Kedai membaiki kereta / motosikal / jentera
4. Kedai pencetak
5. Perniagaan yang merbahayadan mencemar (dangerous dan offensive trades).





**MAJLIS PERBANDARAN
PULAU PINANG**

**JABATAN PERANCANGAN
BANDAR DAN PEMBANGUNAN**

GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN
PEMAJUAN DI JALAN BURMA
DI ANTARA PERSIMPANGAN JALAN
GOTTLIB/ JALAN BAGAN
JERMAL DAN JALAN
CONTONMENT, BANDARAYA
GEORGE TOWN, PULAU PINANG.

(Pelan No. MPPPP/PN -035(PG/JB)(D4/95)

PETUNJUK

-  **PERNIAGAAN**
-  **PERNIAGAAN (KETINGGIAN
MAKSIMA 5 TINGKAT)**
-  **INSTITUSI**
-  **SEMPADAN KAWASAN
PEMAKAIAN GARISPANDUAN**

