

**GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN PEMAJUAN BARU DAN TUKARGUNA  
BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SEDIADA DI ATAS LOT-LOT YANG  
BERHADAPAN JALAN AIR HITAM**

**1.0 Tujuan Garispanduan**

1.1 Tujuan Garispanduan ini ialah:

- i) Untuk mengawal pemajuan baru di atas lot-lot yang berhadapan Jalan Air Hitam.
- ii) Untuk membenarkan dan mengawal tukarguna bangunan bagi bangunan-bangunan/tapak-tapak kediaman sediada yang berhadapan Jalan Air Hitam kepada perniagaan terhad yang tertentu dan sesuai.

1.2 Rasional untuk membenarkan tukarguna bangunan-bangunan kediaman sediada yang berhadapan Jalan Air Hitam adalah kerana Jalan Air Hitam sebagai jalan perhubungan yang utama di antara Bandaraya George Town dan Bandar Air Hitam, Bandar Baru Air Hitam dan kawasan Paya Terubong sering mengalami masalah kesesakan lalulintas, pencemaran bunyi dan udara dan sebagainya. Ini telah mengakibatkan premis-premis kediaman yang berhadapan Jalan Air Hitam tidak lagi sesuai untuk tujuan kediaman.

1.3 Walau bagaimanapun, masih terdapat rumah-rumah kediaman termasuk kawasan perumahan tetap di dalam kawasan ini. Oleh demikian aktiviti yang bukan kediaman yang dibenarkan di dalam kawasan ini perlu dikawal supaya ianya tidak menimbulkan terlalu banyak kesan trafik atau kehilangan ameniti-ameniti bagi kawasan kediaman di sekitarnya.

1.4 Rasional untuk mengawal pemajuan baru adalah untuk memastikan pemajuan baru tidak bertambah lagi masalah kesesakan lalulintas yang terdapat di jalan utama ini serta ianya bersepadan dengan pembangunan sediada di hadapan jalan tersebut.

1.5 Sebelum sebarang pertukaran kegunaan atau tambahan dan pindaan kepada bangunan sediada atau sebarang pemajuan baru/pembangunan semula dapat dijalankan, permohonan untuk kebenaran merancang, pelan bangunan dan lesen yang diperlukan mestilah dikemukakan dan diluluskan oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang.

**2.0 Kawasan Pemakaian**

Garispanduan adalah untuk dipakai bagi kes-kes pertukaran kegunaan bangunan untuk bangunan-bangunan sediada dan untuk pemajuan baru di atas lot-lot yang berhadapan sepanjang Jalan Air Hitam.

### **3.0 Jenis dan Ketinggian untuk Pemajuan Baru/Tukarguna**

#### **3.1 Untuk kawasan yang dizon sebagai 'Perniagaan'**

- i) Jenis kegunaan yang boleh dibenarkan dan yang tidak boleh dibenarkan untuk kawasan ini adalah mengikut dasar/garis panduan Majlis sekarang berhubung dengan zon 'Perniagaan' di dalam Pelan Dasar Perancangan & Kawalan Pemajuan No.MPPP/PN-020(PL/PP).
- ii) Ketinggian maksima untuk pemajuan baru/pembangunan semula yang berhadapan Jalan Air Hitam adalah dihadkan kepada 5 tingkat

#### **3.2. Untuk kawasan yang dizon sebagai 'Kediaman'/'Kawasan Perumahan Tetap'**

- i) Pemajuan baru/pembangunan semula yang tidak mengikut dasar/garis panduan Majlis sekarang berhubung dengan zon-zon ini seperti di dalam Pelan Dasar Perancangan & Kawalan Pemajuan No.MPPP/PN(020)(PL/PP) tidak boleh dibenarkan.
- ii) Tetapi untuk bangunan kediaman sediaada, pertukaran kegunaan kepada kegunaan tertentu boleh dibenarkan. Jenis kegunaan yang boleh dibenarkan dan yang tidak boleh dibenarkan adalah seperti disenaraikan di dalam Jadual I. Apa-apa kegunaan yang tidak disenaraikan akan dikaji secara kes-kes berasingan bergantung kepada merit tiap-tiap kes. Disenaraikan juga kegunaan yang boleh dibenarkan dengan syarat-syarat tambahan tertentu dan hanya boleh diluluskan jika bersesuaian dan boleh dirancang dengan sebaiknya.
- iii) Ketinggian maksima untuk pemajuan baru/pembangunan semula yang berhadapan Jalan Air Hitam adalah dihadkan kepada 5 tingkat.

### **4.0 Ruang Letak Kereta**

- i) Untuk pemajuan baru:-  
Ruang letak kereta hendaklah disediakan mengikut garis panduan sediaada.
- ii) Untuk pertukaran kegunaan bangunan-bangunan yang sediaada:-  
Bagi semua tukarguna bangunan-bangunan kediaman kepada bukan kediaman, ruang letak kereta hendaklah disediakan secara fizikal sepenuhnya di dalam halaman bangunan. Walau bagaimanapun, penyediaan ruang letak kereta secara fizikal boleh dikecualikan (tertakluk kepada bayaran sumbangan) sekiranya jalan servis boleh disediakan.

## **5.0 Perlebaran Jalan/Garisan Bangunan**

Perlebaran jalan, jalan servis dan garisan bangunan adalah tertakluk kepada kehendak Majlis bagi kawasan di dalam Bandaraya George Town dan juga JKR bagi kawasan di luar Bandaraya George Town untuk pemajuan baru/pembangunan semula.

## **6.0 Sumbangan Kewangan Kepada Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (Services Improvement Fund) Di bawah Seksyen 132(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974**

Setiap permohonan untuk pertukaran kegunaan bangunan di kawasan ini dari kediaman kepada kegunaan yang bukan kediaman hendaklah disertai dengan satu "Unilateral Undertaking" untuk tujuan memberi sumbangan kewangan kepada Kumpulanwang Perkhidmatan Kemajuan (Services Improvement Fund) Di bawah Seksyen 132(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 mengikut prosedur seperti telah ditentukan oleh Majlis berdasarkan kepada kadar-kadar berikut:-

i) Untuk pertukaran bangunan-bangunan kediaman yang sedia:-

RM100-00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan yang tertutup ditukarguna kepada perniagaan/perdagangan/hotel.

RM50-00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan tertutup yang ditukarguna kepada institusi/pusat tuition/pendidikan.

RM50-00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya bagi pertukaran kegunaan tanah atau kawasan terbuka (uncovered area) yang ditukarguna kepada kegunaan perniagaan contohnya penjualan kereta terpakai, restoran/kedai makan dan kompleks penjaja serta aktiviti-aktiviti lain yang seumpamanya.

ii). Untuk pemajuan baru/pemajuan semula:-

Mengikut garis panduan sediaada

## **7.0 Tarikh Pelaksanaan**

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah tarikh ianya diterimapakai oleh Majlis iaitu pada 22.12.1997.

**JADUAL I****SENARAI KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN/TIDAK BOLEH DIBENARKAN UNTUK TUKARGUNA BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SEDIADA DALAM KAWASAN “PERUMAHAN AM” DAN “PERUMAHAN TETAP SEDIADA”**

A	B	C	SYARAT TAMBAHAN
KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN	KEGUNAAN YANG TIDAK BOLEH DIBENARKAN	KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN DENGAN PERCUMA DAN SYARAT TAMBAHAN	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kediaman</li><li>2. Persatuan / Pertubuhan</li><li>3. Pejabat</li><li>4. Klinik</li><li>5. Tadika / Taman Asohan (untuk rumah-rumah sesebuah / berkembar yang ada halaman sahaja)</li><li>6. Kedai eksklusif seperti butik, bilik pamiran, barangan kemas dll.</li><li>7. Kedai gunting rambut / kedai jahit persendirian dan lain-lain kedai perkhidmatan persendirian atau perumahan</li><li>8. Pusat tuition / pendidikan</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bengkel / Industri</li><li>2. Pawagam/ Bar/ Pub</li><li>3. Kelab Malam atau Kelab Hiburan Lain</li><li>4. Kedai empat nombor ekor</li><li>5. Klinik haiwan</li><li>6. Kedai menjual haiwan</li><li>7. Stor untuk jentera berat</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Restoran</li><li>2. Hotel</li><li>3. Keagamaan</li><li>4. Kedai menjual kereta terpakai (Tanpa membaiki / menservis kereta)</li><li>5. Kompleks penjaja</li><li>6. Kedai-kedai yang menjual barang-barang keperluan harian atau makanan seperti kedai runcit atau supermarket</li><li>7. Bank</li></ol>	<p>Hanya dibenarkan untuk bangunan-bangunan sesebuah / individu dengan halaman besar</p> <p>Ruang letak kereta hendaklah disediakan secara fizikal sepenuhnya dalam halaman bangunan.</p>

[jadual I {SPC-7}]