

PENAMBAHBAIKAN PROSEDUR PELAKSANAAN GARISPANDUAN
PENINGKATAN KETUMPATAN DAN NISBAH PLOT
DI MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG (87 UNIT/EKAR)
KAWALAN PEMAJUAN MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG
[MPPP/PN-020(PL/PP)(F1/96)]

1.0 Garispanduan

(a) Ketumpatan

Ketumpatan maksima yang dibenarkan adalah 87 unit/ekar dengan cadangan keluasan ruang lantai maksima 122,000 k.p dan nisbah plot 2.8.

- (b) i) Nisbah plot sehingga 0.4 yang bersamaan keluasan lantai 17,424 k.p boleh dibenarkan bagi penempatan setinggi bagi setiap ekar. Tambahan unit ini adalah berdasarkan maklumat bagi unit setinggi dikemukakan dan 1 unit tambahan dibenarkan mengikut garis panduan sedia ada.

ii) Keluasan lantai bagi unit setinggi hendaklah tidak melebihi 700 k.p seunit. Permohonan untuk tambahan unit-unit setinggi hendaklah dirujuk ke Jawatankuasa Perancang Negeri untuk kelulusan.

(c) Kawalan Unit Kediaman:

i) Penyediaan 30% rumah kos sederhana rendah (RKSR) di bahagian Daerah Timur Laut perlu disediakan secara fizikal. Bagi pemajuan di bahagian Daerah Barat Daya, penyediaan 30% rumah kos rendah (RKR) ATAU penyediaan 15% rumah kos rendah (RKR) dan 15% rumah kos sederhana rendah (RKSR) perlu disediakan secara fizikal.

ii) Kawalan keseluruhan pemajuan bagi perkara c (i) di atas hendaklah di dalam kawalan 120 unit/ekar dengan cadangan keluasan ruang lantai maksima 122,000k.p. Unit-unit kediaman RKR dan RKSR boleh disediakan di kawasan atau skim yang berlainan dalam daerah yang sama.

- (d) Rebat bayaran kemajuan bagi tuan punya tanah bumiputera masih terpakai dan tertakluk kepada pengesahan taraf Bumiputera oleh Bahagian Perumahan Negeri.

- (e) Kawasan-kawasan dibenarkan:
- i. Kawasan yang mempunyai ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas mengikut pelan kawalan ketumpatan sedia ada.
 - ii. Kawasan yang ditunjukkan sebagai Perumahan Am dalam Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP di mana ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas boleh dibenarkan.
 - iii. Kawasan yang ditunjukkan sebagai “Perniagaan Am” / “Pelancongan Am” dalam Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP di mana ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas boleh dibenarkan.
- (f) Kawasan yang tidak dibenarkan:
- i. Kawasan Jalan Tunku Abdul Rahman (dahulu Jalan Ayer Rajah/Jalan Brown (Zon Kawalan Ketumpatan ‘B’)
 - ii. Kawasan Jesselton (Zon Kawalan Ketumpatan ‘E’)
 - iii. Kawasan-kawasan perumahan tetap sedia ada dan kawasan ketumpatan rendah mengikut Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP.
 - iv. Tapak Warisan Dunia George Town termasuk zon penampakan.
 - v. Kawasan Tanjung Bungah berdasarkan sempadan bandar Tanjung Bungah (DTL) yang dilingkungi daripada Lot 306 Hotel Tanjung Bungah sehingga Lot 97 (Mar Vista).
 - vi. Kawasan Tanjung Tokong yang mempunyai ketumpatan maksima kurang dari 30 unit/ekar.
 - vii. Kawasan pelancongan
 - Kawasan pelancongan Persiaran Gurney iaitu di antara Jalan Kelawai dan Persiaran Gurney;
 - Kawasan yang disempadani oleh DUN Air Putih dan DUN Air Itam.

- viii. Kawasan yang terlibat dengan perlingkungan semula.
 - ix. Bagi lot di zon “Perumahan Am, Perniagaan Am dan Pelancongan Am” yang dalam lingkungan 20 meter zon Perumahan Tetap sedia ada.
 - x. Tapak pemajuan yang menggunakan akses perumahan tetap sedia ada.
- (g) Kawasan yang dibenarkan dengan syarat:
- Kawasan yang diperlingkungan sebagai Perumahan Am, Perniagaan Am dan Pelancongan Am yang mempunyai ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas yang bersempadan dengan perumahan ‘landed’ sedia ada. Kawasan ini tertakluk kepada kelulusan TIA dan anjakan 20m daripada sempadan perumahan ‘landed’ sedia ada tersebut. Hanya pemajuan yang bersempadan dengan perumahan berbilang tingkat sedia ada tidak memerlukan anjakan 20 meter.
- (h) Bayaran pemajuan (infrastruktur) akan dikenakan bagi keluasan ruang lantai melebihi 21,000 k.p/ekar.
- (i) Bagi pemohon yang memilih untuk menggunakan garis panduan lama bayaran pemajuan (infrastruktur) adalah tertakluk kepada ketumpatan sedia ada yang dibenarkan.
- (j) Kadar bayaran pemajuan adalah RM 15.00 k.p untuk kediaman dan RM21.00 k.p untuk perniagaan. Bagi projek yang mendapat pengiktirafan *Green Building Index* (GBI) di semua peringkat bermula daripada reka bentuk, pelaksanaan sehingga siap projek tahap emas dan ke atas, bayaran pemajuan adalah RM 5.00 untuk kediaman dan RM 7.00 untuk perniagaan rebat akan diberi kepada pemohon yang layak. Rebate hanya boleh dituntut di peringkat Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dengan mengemukakan pengesahan daripada GBI Accreditation Panel (GBIAP).
- (k) Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat:
- i) Kemudahan masyarakat perlu disediakan secara fizikal mengikut Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Masyarakat di Kawasan Pemajuan Perumahan Baru.

- ii) Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat adalah berdasarkan garis panduan sedia ada mengikut saiz unit rumah.
- l) Tempat letak kenderaan hendaklah disediakan secara fizikal sepenuhnya mengikut Garis Panduan Tempat Letak Kereta Majlis.
- (m) Penetapan harga rumah akan dikenalpasti di peringkat kebenaran merancang . Agihan harga rumah adalah seperti berikut:
- 5 % daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM200,000;
 - 15 % daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM300,000; dan
 - 5 % daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM400,000;
 - Unit-unit yang mempunyai kawalan harga perlu dipatuhi dan dijual melalui Kerajaan Negeri. Surat pengesahan daripada Bahagian Perumahan Negeri perlu diperolehi sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikemukakan kepada Majlis.
- (n) Keluasan minima unit penetapan harga rumah adalah seperti berikut:

	PERATUS PENYEDIAAN	Keluasan Unit minima	HARGA JUALAN
i.	5%	750 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.
ii.	15%	850 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000
iii.	5 %	900 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000

- (o) Perpindahan 25% Unit Penetapan Harga Rumah dibenarkan Dalam Daerah Yang Sama) tertakluk kepada syarat berikut:
- i. Kedua-dua tapak pemajuan mempunyai ketumpatan yang membenarkan ketumpatan 87 unit/ekar digunapakai. Pengiraan ketumpatan adalah dikira secara bersama.
 - ii. Pembinaan Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah mestilah dalam daerah yang sama dan diberi kelonggaran bagi pemajuan yang terletak pada lokasi bersempadan Daerah. Perpindahan ke luar daerah hendaklah mendapatkan perakuan / persetujuan Jawatankuasa Perancang Negeri.
 - iii. Pembinaan Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hendaklah dibina dahulu atau siap secara serentak dengan unit-unit rumah biasa.
 - iv. Perlu tunjukkan cadangan 25% Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah di pelan sisipan bagi kedua-dua pelan kebenaran merancang dan pelan bangunan.
 - v. Membenarkan penyediaan 25% Unit Kawalan Kawalan Penetapan Harga Rumah di luar tapak pemajuan.
 - vi. Boleh dibangunkan oleh pemaju yang sama ataupun secara usahasama dengan pemaju yang lain.
 - vii. Bagi pemaju yang berbeza pembelian kuota Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hanya dibenarkan diambil dari pemajuan rumah mampu milik dalam tempoh 5 tahun dari tarikh Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.
 - viii. Bagi pemaju yang sama pembelian kuota Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hanya dibenarkan diambil dari pemajuan rumah mampu milik dalam tempoh 10 tahun dari tarikh Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.

2.0 Tarikh Pelaksanaan (Keputusan JPN)

- 2.1 Tarikh pelaksanaan adalah pada 28 Jun 2010.
- 2.2 Tarikh pelaksanaan pindaan prosedur garis panduan ini adalah pada 21 Disember 2011.
- 2.3 Pelaksanaan perkara (n) dan (o) adalah 26 Ogos 2014.

14/8/2015