

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

GARIS PANDUAN PEMBERIAN INSENTIF PENYEDIAAN TEMPAT LETAK KENDERAAN DAN PEMINDAHAN HAK PEMBANGUNAN ATAU NISBAH PLOT (PLOT RATIO) YANG DIBENARKAN DI TAPAK WARISAN DUNIA GEORGE TOWN

1.0 TUJUAN

- 1.1 Tujuan program insentif ini diperkenalkan adalah untuk menggalakkan pembangunan/pemajuan dalam kawasan Tapak Warisan Dunia George Town dan secara tidak langsung menggalakkan penetapan semula penduduk dalam kawasan sekitar George Town.
- 1.2 Dengan adanya garis panduan ini, secara tidak langsung dapat memandu dan memudah cara pelbagai pihak dalam membangunkan pembangunan/pemajuan di dalam Tapak Warisan Dunia George Town dan di sekitar kawasan George Town.

2.0 CADANGAN PROGRAM INSENTIF TAPAK WARISAN DUNIA GEORGE TOWN

2.1 INSENTIF PENYEDIAAN TEMPAT LETAK KENDERAAN

- 2.1.1 Kawasan Pemakaian: Program insentif penyediaan tempat letak kenderaan ini hanya akan terpakai kepada pemajuan untuk kategori *replacement / infill development* dalam Tapak Warisan Dunia George Town sahaja.
- 2.1.2 Garispanduan penyediaan tempat letak kenderaan dalam Tapak Warisan Dunia George Town bagi pemajuan *Infill/Replacement* berdasarkan RKK Tapak Warisan Dunia George Town 2016, **dipinda** supaya penyediaan tempat letak kenderaan secara fizikal dikecualikan tertakluk kepada bayaran sumbangan untuk semua pemajuan kategori *infill/replacement* seperti berikut. (Rujuk jadual 1)

| Insentif Perancangan & Pembangunan | Kategori I & II | Infill/Replacement |
|--|---|---|
| Penyediaan tempat letak kenderaan secara fizikal | Dikecualikan tertakluk kepada bayaran sumbangan | Disediakan sekurang-kurangnya 50% secara fizikal dan baki tertakluk kepada bayaran sumbangan. |

DIPINDA KEPADA

| Insentif Perancangan & Pembangunan | Kategori I & II | Infill/Replacement |
|--|---|---|
| Penyediaan tempat letak kenderaan secara fizikal | Dikecualikan tertakluk kepada bayaran sumbangan | Dikecualikan tertakluk kepada bayaran sumbangan. |

Jadual 1 : Insentif Penyediaan Tempat Letak Kenderaan dalam Tapak Warisan

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

2.2 PEMINDAHAN HAK PEMBANGUNAN (NISBAH PLOT (PLOT RATIO))

2.2.1 KAWASAN PEMAKAIAN

A. TAPAK WARISAN DUNIA (TWD) GEORGE TOWN (dibenarkan untuk memindah baki nisbah plot)

- (i) Pemilik bangunan yang menggunakan **tingkat bawah sebagai komersial** dan **tingkat atas sebagai kediaman** atau **seluruh bangunan sebagai kediaman**.
- (ii) Untuk pemajuan '**replacement**' dan '**infill development**', perlu mempunyai **komponen kediaman sekurang-kurangnya 50%**.

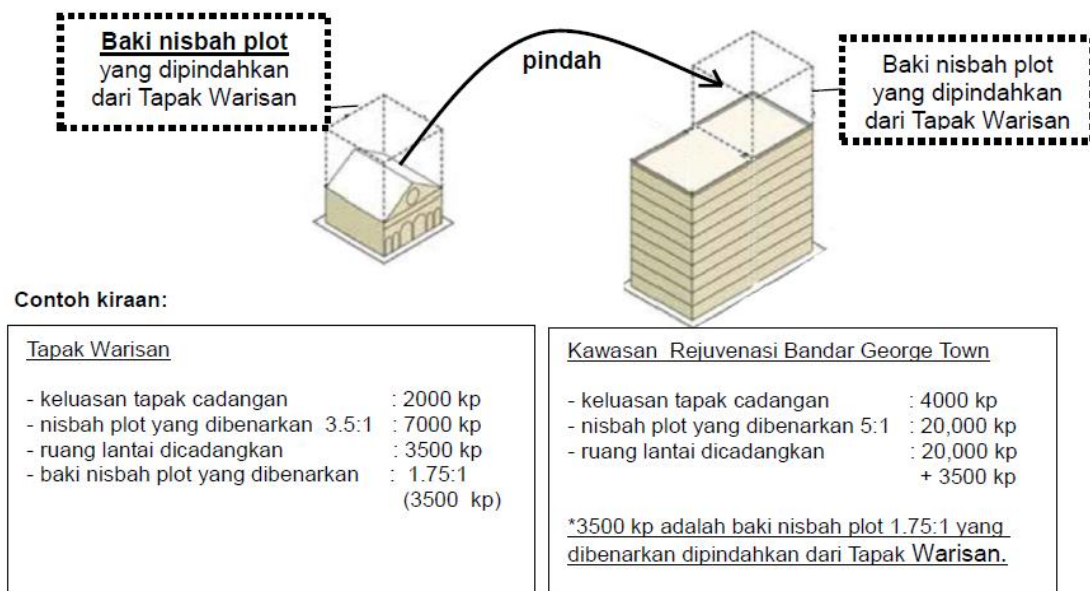
B. KAWASAN REJUVENASI BANDAR GEORGE TOWN (dibenarkan untuk menggunapakai baki nisbah plot yang telah dipindahkan dari Tapak Warisan)

- (i) Sempadan Jalan Larut, Jalan Anson, Jalan Dunlop, Jalan Semak dan Sungai Pinang memandangkan kawasan tersebut terlibat dalam Projek Pembaharuan Semula Dan Rejuvenasi Bandar George Town (Rujuk Lampiran 'A').
- (ii) Dibenarkan digunakan baki nisbah plot yang dipindahkan dari Tapak Warisan Dunia untuk **sebarang pemajuan**.

2.2.2 CONTOH KIRAAN

- (i) Berdasarkan garis panduan untuk kemajuan perdagangan, nisbah plot untuk kemajuan perdagangan dan perdagangan terhad :-
 - A) Nisbah plot yang boleh dibenarkan sebanyak 3.5 : 1 dan nisbah plot maksima sebanyak 5:1 untuk saiz plot sehingga 30,000 kaki persegi.
 - B) Nisbah plot yang boleh dibenarkan sebanyak 2.5 : 1 dan nisbah plot maksima sebanyak 5:1 untuk saiz plot yang melebihi 30, 000 kaki persegi.
- (ii) Baki nisbah plot yang dipindahkan tidak boleh melebihi nisbah plot yang dibenarkan dan sekiranya lebih daripada nisbah plot yang dibenarkan adalah tertakluk kepada bayaran pemajuan (Rujuk gambarajah 1 untuk contoh kiraan).

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG



Gambarajah 1 : Contoh kiraan pemindahan baki nisbah plot dari Tapak Warisan

2.2.3 SYARAT-SYARAT BAGI PERMOHONAN PEMINDAHAN BAKI NISBAH PLOT

A. PEMILIK TANAH/BANUNAN TAPAK WARISAN DUNIA (TWD) GEORGE TOWN

- (i) Dibenarkan untuk pemindahan baki nisbah plot setelah **Kebenaran Mula Kerja (COW) dikeluarkan** dan **kerja-kerja telah dimulakan** di TWD.
- (ii) Dibenarkan pemindahan baki nisbah plot untuk **sekali** permohonan sahaja untuk dipindah ke Kawasan Rejuvenasi Bandar George Town.
- (iii) Jika pemohon memindahkan baki **nisbah plot maksima**, maka **bayaran pemajuan** perlu dijelaskan.
- (iv) Perlu **kekalkan sebagai kediaman** mengikut komponen 'kediaman' seperti yang diluluskan di dalam pelan dan tidak dibenarkan sebarang tukarguna terhadap komponen tersebut.
- (v) Permohonan insentif akan dibatalkan sekiranya didapati cadangan pemajuan tidak mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan tindakan perundangan akan diambil.

B. PEMILIK TANAH/BANGUNAN KAWASAN REJUVENASI BANDAR GEORGE TOWN

- (i) Dibenarkan untuk menggunakan baki nisbah plot yang dipindahkan dari Tapak Warisan setelah **Kebenaran Mula Kerja (COW) untuk pemajuan di TWD dikeluarkan** dan **kerja-kerja telah dimulakan** di TWD.
- (ii) Sijil Pematuhan Siap Kerja (**CCC**) hanya boleh dikeluarkan selepas **CCC untuk cadangan pemajuan di TWD** dikeluarkan.
- (iii) Pemohon/pemaju boleh mengumpul dan mendapatkan lebih dari satu pemajuan bagi baki nisbah plot dari dalam TWD untuk dipindah dan digunakan.

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

- (iv) Pemajuan yang dicadangkan yang terlibat dengan insentif ini hendaklah mematuhi ulasan-ulasan teknikal dan tertakluk kepada garis panduan /penyediaan tempat letak kenderaan / ketinggian bagi sesuatu kawasan.
- (v) Baki nisbah plot yang dipindahkan tidak dibenarkan untuk ditukarmilik/digunapakai oleh pihak lain.
- (vi) Permohonan insentif akan dibatalkan sekiranya didapati cadangan pemajuan tidak mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan tindakan perundangan akan diambil.

2.2.4 PROSEDUR DAN PROSES PERMOHONAN UNTUK PEMINDAHAN BAKI NISBAH PLOT

| PEMILIK TANAH/BANGUNAN TAPAK WARISAN DUNIA (TWD) GEORGE TOWN | PEMILIK TANAH/BANGUNAN KAWASAN REJUVENASI BANDAR GEORGE TOWN |
|--|--|
| (i) Pemilik tanah /bangunan di TWD perlu mengemukakan borang permohonan pemindahan nisbah plot beserta pengiraan baki nisbah plot dan dokumen-dokumen berkaitan semasa atau selepas permohonan pelan bangunan/ kebenaran merancang dikemukakan. Borang tersebut boleh diperolehi di Jabatan Konservasi Warisan | (i) Pemilik tanah /bangunan kawasan Rejuvenasi Bandar George Town boleh mengumpul dan mendapatkan lebih dari satu pemajuan bagi baki nisbah plot dari Tapak Warisan untuk digunapakai. |
| (ii) Jabatan akan mengemukakan pengesahan kepada pihak pemohon samada pemajuan tersebut dibenarkan untuk memindah baki nisbah plot beserta syarat-syarat. | (ii) Pemilik tanah /bangunan perlu mengemukakan dokumen persetujuan yang ditandatangani bersama pemilik tanah/bangunan (Tapak Warisan) ketika permohonan kebenaran merancang dikemukakan. Jadual data pembangunan bagi pengiraan nisbah plot perlu ditunjukkan dengan lengkap di atas pelan. |
| (iii) Dokumen persetujuan perlu ditandatangani bersama dengan pihak yang menerima baki nisbah plot yang telah dipindahkan. | (iii) Permohonan kebenaran merancang tersebut akan dipertimbangkan di peringkat OSC. Syarat-syarat berkaitan pemindahan baki nisbah plot akan dinyatakan di dalam syarat-syarat kelulusan pelan dan sijil akan dikeluarkan selepas Kebenaran Mula Kerja (COW) dikeluarkan dan kerja-kerja telah dimulakan di tapak |

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

3.0 KEPUTUSAN

3.1 Majlis bersetuju dan meluluskan untuk meluluskan cadangan program insentif Tapak Warisan Dunia George Town seperti berikut

(1) Insentif Penyediaan Tempat Letak Kenderaan.

Penyediaan tempat letak kenderaan secara fizikal dikecualikan tertakluk kepada bayaran sumbangan untuk semua pemajuan kategori *infill/replacement* dalam Tapak Warisan Dunia George Town.

(2) Insentif Pemindahan Hak Pembangunan Atau Nisbah Plot (Plot Ratio) Yang Dibenarkan.

Dibenarkan pemindahan baki nisbah plot yang dibenarkan dari Tapak Warisan Dunia George Town untuk dipindahkan/digunapakai ke luar Tapak Warisan (Kawasan Rejuvenasi Bandaraya George Town) tertakluk kepada syarat-syarat.

4.0 TARIKH PEMAKAIAN

4.1 Tarikh kuatkuasa dan pemakaian garis panduan ini adalah mulai pada 27.02.2020.

