

LAMPIRAN C.6

PINDAAN GARISPANDUAN PENINGKATAN NISBAH PLOT 2.8 :1 BAGI KAWALAN PEMAJUAN KEDIAMAN, MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG, 2025

A. TUJUAN

Garis panduan ini adalah sebagai satu garis panduan baru bagi peningkatan nisbah plot di Majlis Bandaraya Pulau Pinang 2.8:1, bagi memberikan ruang untuk menggalakkan pemajuan kediaman di dalam Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2), di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030.

B. GARISPANDUAN PERANCANGAN

1.0	Kawasan Pemakaian	1.1	Tapak-tapak yang ditunjukkan sebagai Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2), di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030 di mana cadangan pemajuan perumahan boleh dibenarkan.
		1.2	Kawasan yang tidak dibenarkan : i) Jalan Tunku Abdul Rahman (dahulu Jalan Ayer Rajah/Jalan Brown - Zon Kawalan Ketumpatan 'B') ii) Kawasan Jesselton - Zon Kawalan Ketumpatan 'E' iii) Tapak Warisan Dunia George Town. iv) Kawasan Tanjung Bungah berdasarkan sempadan Bandar Tanjung Bungah (DTL) yang dilingkungi daripada Lot 306 Mukim 18 sehingga Lot 97 Mukim 17 DTL (Mar Vista). v) Kawasan Tanjung Tokong yang mempunyai ketumpatan maksima kurang dari 30 unit/ekar. vi) Kawasan pelancongan • Kawasan yang disempadani oleh DUN Air Putih dan DUN Air Itam. vii) Kawasan yang terlibat dengan perlingkungan semula dan peningkatan ketumpatan sediaada. viii) Tapak pemajuan yang menggunakan akses perumahan tetap sedia ada. Tapak pemajuan yang menggunakan akses perumahan tetap sedia ada boleh dipertimbangkan tertakluk kepada kelulusan TIA.

2.0	Kawalan Kepadatan	2.1	Nisbah plot maksima yang dibenarkan adalah 2.8 : 1 dengan cadangan keluasan ruang lantai maksima 122,000 k.p. Nisbah plot yang lebih tinggi boleh dibenarkan di kawasan TOD yang dikenalpasti di dalam Rancangan Tempatan (RT) dan mana-mana pelan Majlis.
		2.2	Bayaran pemajuan (infrastruktur) akan dikenakan bagi keluasan ruang lantai melebihi 21,000 k.p/ekar. Kadar bayaran pemajuan adalah RM 15.00 k.p untuk kediaman dan RM21.00 k.p untuk perniagaan.
		2.3	Green Building Certification yang perlu dicapai adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan Kawalan Bangunan
		2.4	Rebat bayaran kemajuan bagi tuan punya tanah bumiputera masih terpakai dan tertakluk kepada pengesahan taraf Bumiputera oleh Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang.
3.0	Kandungan Perniagaan Dalam Skim Perumahan	3.1	Unit-unit perniagaan boleh dibenarkan tetapi dihadkan kepada 20% kandungan perniagaan daripada jumlah ruang lantai unit perumahan yang dicadangkan.
		3.2	Kandungan perniagaan 20% dikenakan bayaran pemajuan pada kadar RM21/sekaki persegi
4.0	Garisan Bangunan	4.1	Garisan bangunan adalah tertakluk seperti berikut: i) Garisan bangunan di kawasan Bandar George Town boleh dikurangkan sehingga setengah lebar garisan bangunan yang dikehendaki tetapi tidak kurang daripada 20 kaki minimum. ii) Syarat yang ditetapkan dalam perkara (i) atas tidak termasuk jalan protokol iaitu : • Jalan Scotland • Jalan Resideni • Jalan Utama • Lebuhraya Peel • Lebuhraya Codrington • Persiaran Gurney • Jalan Sultan Ahmad Shah • Jalan Macalister (dari Jalan Utama ke Jalan Perak) • Jalan Cantonment • Jalan York • Jalan Masjid Negeri • Jalan Gottlieb • Jalan Bagan Jermal iii) Garisan bangunan bagi jalan yang diselenggara oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia dikekalkan kepada anjakan 30 kaki. iv) Garisan bangunan 20 kaki sedia ada dikekalkan. v) Garisan bangunan bagi jalan persekutuan boleh dikurangkan dari 100 kaki dari pertengahan jalan kepada 30 kaki dari 'Right Of Way' (ROW).

			vi) Bagi jalan-jalan 66 kaki dan ke atas yang tidak ditentukan garisan bangunan 30 kaki, garisan bangunan 30 kaki perlu disediakan.
5.0	Anjakan Bangunan	5.1	Anjakan Bangunan Dari Sempadan Gunasama adalah seperti berikut: i) 3 tingkat dan ke bawah = 2 meter (6.56 kaki) ii) 4 tingkat = 3.048 meter (10 kaki) iii) 5 tingkat = 4.572 meter (15 kaki) iv) 6 tingkat ke atas = 6.096 meter (20 kaki)
		5.2	Bangunan yang dicadangkan hendaklah mematuhi kawalan ketinggian sedia ada di sesebuah kawasan tersebut jika ada.
		5.3	Mematuhi jarak antara bangunan dengan bangunan minima 40 kaki. (<i>bagi bangunan yang melebihi 6 tingkat</i>)
		5.4	Mematuhi anjakan 20 meter daripada sempadan lot perumahan 'landed' sedia ada ke bangunan baru berbilang tingkat ("high rise") – <i>rujuk ilustrasi di Lampiran A</i>
6.0	Kemudahan Masyarakat	6.1	Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat: i) Kemudahan masyarakat perlu disediakan secara fizikal sepenuhnya di tapak mengikut Garis Panduan Penyediaan Kemudahan Masyarakat di Kawasan Pemajuan Perumahan Baru. ii) Tawaran sumbangan kewangan sebagai ganti kemudahan masyarakat yang tidak disediakan secara fizikal adalah tidak dibenarkan. iii) Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat adalah berdasarkan kadar penghunian iaitu 3.9 orang bagi unit kediaman 3 bilik dan lebih, 3 orang bagi unit kediaman 2 bilik dan 2 orang bagi unit kediaman 1 bilik.
6A.0	Saiz unit kediaman	6A.1	Saiz minima bagi unit kediaman 1 bilik adalah minimum 450 kaki persegi dan maksimum 500 kaki persegi Jika pada pendapat Majlis, unit itu direka sebegitu rupa membolehkannya dibahagikan kepada lebih daripada 1 bilik, maka, Majlis akan mengambilkira akan bilangan bilik-bilik yang boleh dibahagikan itu bagi maksud mengira kemudahan masyarakat dan tempat letak kenderaan (TLK).
7.0	Tempat Letak Kenderaan	7.1	Tempat letak kenderaan (TLK) hendaklah disediakan secara fizikal sepenuhnya mengikut Garis Panduan Tempat Letak Kereta Majlis.
		7.2	Bagi garis panduan ini, penyediaan TLK adalah: <i>i.</i> 1 petak tempat letak kereta : 1 unit kediaman (1 bilik) <i>ii.</i> 2 petak tempat letak kereta : 1 unit kediaman (2 bilik dan lebih) <i>iii.</i> tambahan 10% petak TLK untuk pelawat berdasarkan jumlah keseluruhan bilangan TLK unit kediaman di (i) dan (ii))

		iv. 1 petak tempat letak motorsikal : 2 unit kediaman + 10% petak tempat letak motorsikal untuk pelawat (berdasarkan jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman di (i) dan (ii)) 7.3 Perlu mematuhi 2% EVCB (rujuk garispanduan perancangan petak pengecasan kenderaan EVCB dan rujuk Jabatan Kawalan Bangunan) 7.4 Ketinggian maksima tingkat tempat letak kenderaan (TLK) adalah 6 tingkat dari paras jalan. Jika cadangan ketinggian TLK melebihi 6 tingkat dari paras jalan, laluan alternatif yang sesuai dan feasible dari aras jalan hendaklah dicadangkan (contoh : car lift / super ramp). (Tertakluk kepada syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan Kejuruteraan, MBPP) Kawalan bagi jumlah tingkat bawah tanah (basemen) tertakluk kepada Safety Guideline for Developments with Basement. (Tertakluk kepada syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan Kejuruteraan, MBPP) 7.5 Bagi pembangunan di kawasan warisan ianya tertakluk kepada “Garis panduan Untuk Kawasan Pemuliharaan Dan Bangunan-bangunan Warisan” sedia ada.								
8.0	Penyediaan RMKu	8.1 Penyediaan RMKu dibahagian Daerah Timur Laut dan dibahagian Daerah Barat Daya perlu disediakan secara fizikal mengikut zon dan opsyen seperti berikut : <table><tr><th>Bil.</th><th>Zon</th><th>Kawasan</th><th>Pematuhan Penyediaan RMKu Mengikut Opsyen</th></tr><tr><td>1.</td><td>Zon 1 Bandar Utama/Wilayah</td><td>George Town</td><td> Opsyen 1: RMKu B2: 10% RMKu C1: 10% RMKu C2: 10% Opsyen 2: RMKu C1: 20% RMKu C2: 10% RMKu C3: 10% </td></tr></table>	Bil.	Zon	Kawasan	Pematuhan Penyediaan RMKu Mengikut Opsyen	1.	Zon 1 Bandar Utama/Wilayah	George Town	Opsyen 1: RMKu B2: 10% RMKu C1: 10% RMKu C2: 10% Opsyen 2: RMKu C1: 20% RMKu C2: 10% RMKu C3: 10%
Bil.	Zon	Kawasan	Pematuhan Penyediaan RMKu Mengikut Opsyen							
1.	Zon 1 Bandar Utama/Wilayah	George Town	Opsyen 1: RMKu B2: 10% RMKu C1: 10% RMKu C2: 10% Opsyen 2: RMKu C1: 20% RMKu C2: 10% RMKu C3: 10%							
2.	Zon 2 Bandar Baru	Keseluruhan Daerah Timur Laut (DTL) dan Bayan Baru, Daerah Barat Daya (DBD)	Opsyen 1: RMKu B1: 10% RMKu B2: 10% RMKu C1: 10% Opsyen 2: RMKu B2: 20% RMKu C1: 20% Opsyen 3: RMKu C1: 20% RMKu C2: 20% RMKu C3: 10%							

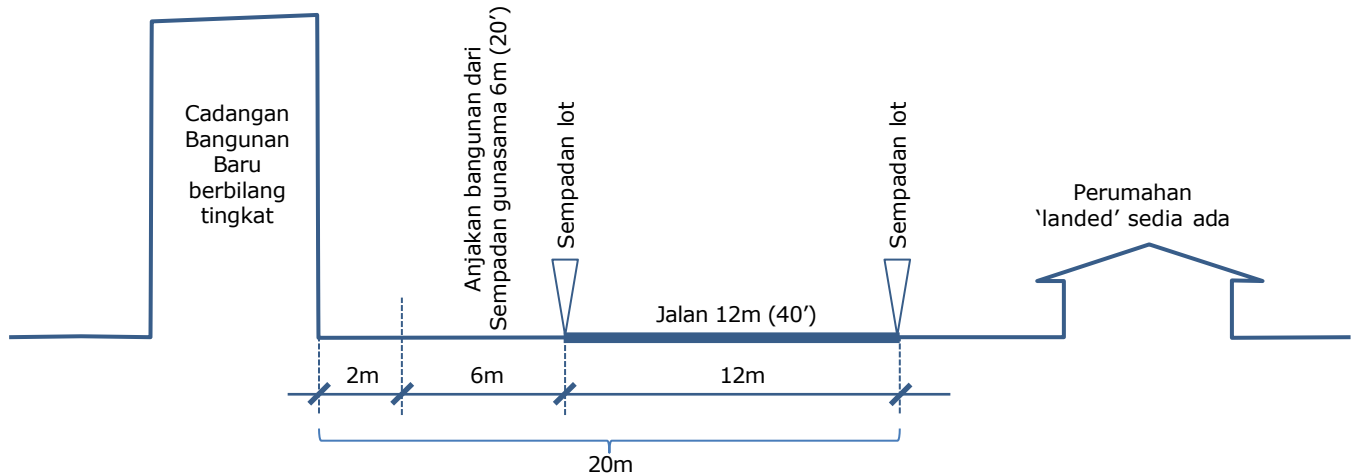
			3.	Zon 3	Balik Pulau	Opsyen 1: RMKu A : 15% RMKu B1: 15% Opsyen 2: RMKu B2: 40% Opsyen 3: RMKu C1: 20% RMKu C2: 15% RMKu C3: 15%
		8.2	Menetapkan penyediaan antara 30% - 50% RMKu tambahan kepada unit yang dibenarkan kepada pembangunan yang melebihi 100 unit.			
		8.3	Mensyaratkan pembayaran sumbangan kewangan setara bagi menggantikan penyediaan 30% RMKu A bagi pembangunan perumahan yang bersaiz 5 hingga 99 unit.			
		8.4	RMKu boleh disediakan samada di dalam tapak cadangan atau di luar tapak cadangan. i) Di dalam tapak cadangan – penyediaan RMku merupakan unit “top-up” kepada Nisbah Plot cadangan pemajuan iaitu maksima 2.8 : 1. ii) Di luar tapak cadangan - penyediaan RMku boleh dibina dan ditempatkan di kawasan seperti ditunjukkan dalam “Lampiran B”. iii) Penyediaan RMKu adalah tertakluk kepada pematuhan garis panduan sedia ada.			
		8.5	Bayaran sumbangan kewangan bagi menggantikan RMKu mengikut kadar berikut boleh dipertimbangkan dan tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri:			
		8.6		Pemaju	Kuantum Bayaran RMKu A / RMKu B	
			i)	Pemaju Tempatan	RM 120,000.00/unit	
			ii)	Pemaju Luar Negeri Pulau Pinang	RM 150,000.00/unit	
			Bagi RMKu C kadar sumbangan adalah seperti mana nilai unit RMKu C berkenaan.			
		8.6	Penjualan dan penggunaan kuota unit-unit RMKu A / RMKu B adalah tertakluk kepada kelulusan Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang.			

9.0	<i>Penyediaan 15% Unit Penetapan Kawalan Harga</i>	9.1	Cadangan pemajuan hendaklah termasuk penyediaan 15% unit penetapan kawalan harga seperti berikut : <table border="1" data-bbox="676 241 1511 517"> <tr> <th></th><th>Peratusan Penyediaan</th><th>Keluasan Unit Minima</th><th>Harga Jualan</th></tr> <tr> <td>i)</td><td>5%</td><td>750kp</td><td>Dijual pada harga kurang dari RM200,000</td></tr> <tr> <td>ii)</td><td>10%</td><td>850kp</td><td>Dijual pada harga kurang dari RM300,000</td></tr> </table> 1 9.2 Penyediaan 15% unit penetapan kawalan harga adalah termasuk dalam pengiraan <i>nisbah plot</i> cadangan pemajuan iaitu maksima 2.8 : 1 dan jumlah keluasan lantai maksima 122,000 k.p/ekar. 9.3 15% unit-unit kawalan harga akan dijual melalui Kerajaan Negeri. Surat pengesahan daripada kelulusan <i>Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang</i> perlu diperolehi sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikemukakan kepada Majlis. 9.4 Penyediaan 15% Unit Penetapan Harga Rumah boleh dibenarkan di dalam tapak yang sama atau di luar tapak pemajuan iaitu kawasan yang ditunjuk dalam “Lampiran B” tertakluk kepada syarat berikut: i) Pembinaan Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hendaklah dibina dahulu atau siap secara serentak dengan unit-unit rumah biasa. ii) Cadangan 15% Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hendaklah tunjukkan di pelan sisipan bagi kedua-dua pelan kebenaran merancang dan pelan bangunan. iii) Penggunaan kuota 15% unit kawalan penetapan harga di luar tapak cadangan hendaklah mendapat pengesahan daripada <i>L e m b a g a Perumahan Negeri Pulau Pinang</i>.		Peratusan Penyediaan	Keluasan Unit Minima	Harga Jualan	i)	5%	750kp	Dijual pada harga kurang dari RM200,000	ii)	10%	850kp	Dijual pada harga kurang dari RM300,000
	Peratusan Penyediaan	Keluasan Unit Minima	Harga Jualan												
i)	5%	750kp	Dijual pada harga kurang dari RM200,000												
ii)	10%	850kp	Dijual pada harga kurang dari RM300,000												
10.0	Tarikh Pemakaian	10.1	<i>Tarikh kuatkuasa pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 29 April 2025.</i> 10.2 Oleh itu, garis panduan terdahulu seperti berikut adalah <u>dibatalkan.</u>												

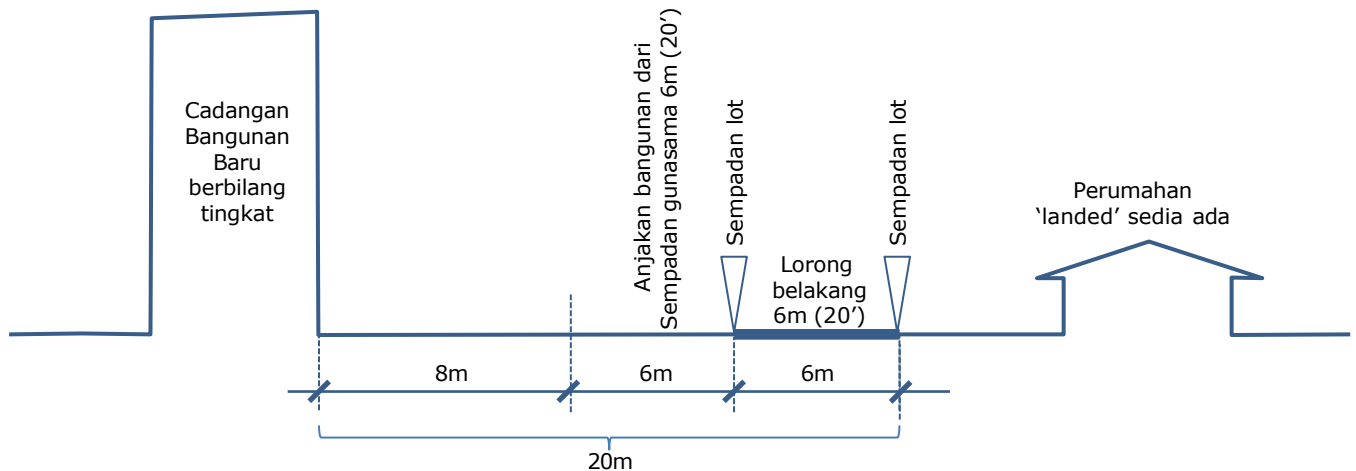
			i. Garispanduan Peningkatan Ketumpatan Dan Nisbah Plot (128 Unit/Ekar @ 2.8 : 1) Bagi Kawalan Pemajuan Kediaman, Majlis Bandaraya Pulau Pinang, 2017 yang diterima pakai sejak 1 Februari 2017; ii. Garispanduan Peningkatan Ketumpatan Dan Nisbah Plot Di Majlis Perbandaran Pulau Pinang (87 Unit/Ekar) Kawalan Pemajuan Majlis Perbandaran Pulau Pinang [MPPP/PN-020(PI/PP)(F1/96)] yang diterima pakai sejak 28.6.2010 termasuk pindaan; dan iii. Garispanduan Peningkatan Ketumpatan Dan Nisbah Plot (128 Unit/Ekar @ 2.8:1) Bagi Kawalan Pemajuan Kediaman, Majlis Bandaraya Pulau Pinang, 2017 yang diluluskan pada 13 April 2023. iv. <i>Garispanduan Peningkatan Nisbah Plot 2.8:1 Bagi Kawalan Pemajuan Kediaman, Majlis Bandaraya Pulau Pinang, 2024 yang diluluskan pada 21 Oktober 2024.</i>
--	--	--	--

LAMPIRAN A : ANJAKAN BANGUNAN

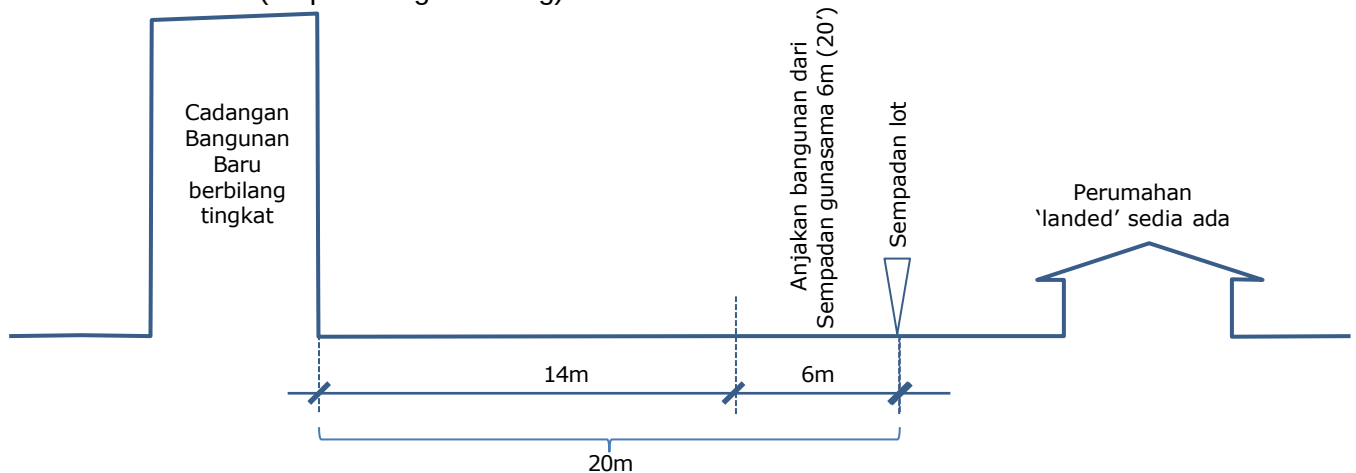
Senario 1 : Tapak cadangan 128 unit/ekar dipisahkan oleh jalan khidmat 12m (40') dengan perumahan 'landed' sedia ada



Senario 2 : Tapak cadangan 128 unit/ekar dipisahkan oleh lorong belakang 6m (20') dengan perumahan 'landed' sedia ada



Senario 3 : Tapak cadangan 128 unit/ekar berkongsi sempadan gunasama dengan perumahan 'landed' sedia ada (tanpa lorong belakang)



LAMPIRAN B

LOKASI DIBENARKAN PEMBINAAN RUMAH UNIT KAWALAN HARGA 15%, RUMAH MAMPU MILIK & RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RKSR)/ RUMAH KOS RENDAH (RKR)

