

GARIS PANDUAN KAWALAN TUKARGUNA BANGUNAN KEDIAMAN SEDIA ADA DI JALAN UTAMA (DARI SIMPANG JALAN ROSS HINGGA SIMPANG LINTANG PASAR), SEKSYEN 3, BANDAR GEORGE TOWN, DTL, PULAU PINANG

1.0 Tujuan

Garis panduan ini digunakan sebagai panduan untuk mengawal tukarguna bangunan-bangunan kediaman sedia ada di Jalan Utama (dari simpang Jalan Ross hingga simpang Lintang Pasar), Seksyen 3, Bandar George Town, DTL, Pulau Pinang.

Pada masa ini terdapat banyak aktiviti perniagaan yang dijalankan di kawasan ini tanpa kelulusan tukarguna bangunan yang menimbulkan masalah terutamanya dari segi tempat letak kenderaan, kesesakan lalu lintas dan sebagainya. Keadaan ini perlu dikawal dengan sewajarnya memandangkan Jalan Utama ini adalah berhadapan dengan Hospital Pulau Pinang yang perlu bebas dari kacau ganggu.

Dengan adanya garis panduan ini sekurangnya ianya dapat mengawal jenis aktiviti perniagaan yang dibenarkan dijalankan di kawasan ini serta mengambil kira keperluan teknikal seperti penyediaan tempat letak kenderaan, mengawal pertambahan struktur tanpa kebenaran dan operasi perniagaan tanpa kebenaran.

2.0 Pemakaian

- 2.1 Kawasan pemakaian garis panduan adalah untuk lot-lot di kawasan yang ditunjukkan dalam Pelan di Lampiran "A".
- 2.2 Kawasan pemakaian adalah selaras dengan Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP 2030) iaitu terletak di Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1).
- 2.3 Semua pertukaran kegunaan bangunan memerlukan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan serta kelulusan lesen sebelum aktiviti beroperasi dan hendaklah mematuhi garis panduan ini.
- 2.4 Hanya pertukaran kegunaan dari bangunan sedia ada dibenarkan dan dikawal mengikut garis panduan ini. Pembinaan baru atau pembinaan semula tidak diperuntukkan di bawah garis panduan ini dan hendaklah mematuhi perlingkungan dan garis panduan asal untuk tapak berkenaan.

- 2.5 Tukarguna bangunan kediaman hanya melibatkan bangunan rumah teres, berkembar dan sesebuah sahaja.
- 2.6 Sebarang pindaan dan tambahan ke atas bangunan sedia ada adalah tertakluk kepada kelulusan Majlis.

3.0 **Kawalan Pertukaran Kegunaan Bangunan**

Jenis kegunaan yang boleh diluluskan dan yang tidak boleh diluluskan adalah seperti yang ditunjukkan di dalam Jadual 'I'. Hanya kegunaan-kegunaan utama disenaraikan. Disenaraikan juga kegunaan-kegunaan yang boleh dibenarkan dengan syarat-syarat tambahan tertentu dan hanya boleh diluluskan jika bersesuaian dan boleh dirancang dengan sebaik-baiknya. Kegunaan-kegunaan lain yang tidak disenaraikan boleh dipertimbangkan secara kes-kes berasingan bergantung kepada merit tiap-tiap kes. Kegunaan yang tidak boleh dibenarkan adalah juga disenaraikan.

4.0 **Ruang Letak Kereta**

Ruang letak kenderaan fizikal disediakan atau sumbangan ruang letak kenderaan mengikut garis panduan Majlis sebagai ganti penyediaan fizikal boleh dipertimbangkan. Kadar bayaran sumbangan bagi menggantikan tempat letak kenderaan yang tidak dapat disediakan, adalah berikut:

- RM 25,000.00 bagi setiap tempat letak kereta
- RM 2,500.00 bagi setiap tempat letak motosikal

5.0 **Papan tanda**

Pengawalan papan tanda / papan nama dan lampu di atas bangunan yang terlalu besar tidak dibenarkan dan tertakluk kepada kelulusan Majlis. Papan tanda yang berdiri sendiri tidak dibenarkan. Lampu-lampu pemancar (flashing) dan neon serta "sky-signs" tidak dibenarkan.

6.0 **Garisan Bangunan / Aniung Kereta**

- 6.1 Garisan bangunan hendaklah dikekalkan seperti sedia ada mengikut kelulusan asal.

LAMPIRAN E.15

6.2 Mematuhi Garis Panduan Unjuran Anjung Kereta Rumah Kediaman Sedia Ada (Rumah Teres, Rumah Berkembar & Rumah Sesebuah) Yang Melepassi 1.83 Meter Dari Garisan Bangunan Yang Dibenarkan Untuk Aktiviti Tukarguna (Perniagaan / Pejabat) yang berkuatkuasa pada 01.07.2020 seperti berikut :

Rumah kediaman sedia ada ('landed') yang terdiri daripada jenis rumah teres, rumah berkembar dan rumah sesebuah yang **telah siap dibina** yang terletak di kawasan yang dibenarkan ditukarguna kepada aktiviti perniagaan / pejabat, maka unjuran anjung kereta sedia ada yang melepasi had 1.83 meter dari garisan bangunan boleh dibenarkan dikekalkan dengan syarat- syarat seperti berikut :-

- a) Binaan sekatan dinding dalaman termasuk 'roller shutter' di anjung kereta sedia ada adalah tidak dibenarkan,
- b) Ruang anjung kereta sedia ada hendaklah dikekalkan dan tidak dibenarkan dijadikan sebagai ruang perniagaan / pejabat,
- c) Ketinggian dinding pagar dibawah anjung kereta sedia ada hendaklah dikekalkan dan tidak dibenarkan melebihi 1.5 meter,
- d) Pindaan dan tambahan (termasuk tambahan ruang lantai baru) kepada anjung kereta sedia ada adalah tidak dibenarkan,
- e) Rekabentuk dan fungsi asal anjung kereta sedia ada hendaklah dikekalkan,
- f) Tambahan ruang lantai ke atas anjung kereta sedia ada adalah dibenarkan dibina mengikut kelebaran rumah sediaada dengan syarat tambahan ruang lantai tersebut adalah juga digunakan sebagai anjung kereta dan tidak dibenarkan dijadikan sebagai ruang perniagaan / pejabat,
- g) Tawaran sumbangan pengecualian daripada anjakan yang dikehendaki bagi anjung kereta sediaada yang melepasi had 1.83 meter adalah RM 100 sementer persegi.

7.0 Kadar Tawaran Sumbangan Kewangan Untuk Tukarguna Bangunan Kediaman Sedia Ada

- (a) RM100.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan yang tertutup ditukarguna kepada perniagaan.
- (b) RM50.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan bertutup yang ditukarguna kepada institusi/ lain-lain kegunaan bukan perniagaan.
- (b) RM40.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan bertutup yang ditukarguna kepada Tadika, Taska, Pusat Jagaan Kanak-Kanak, dan Pusat Jagaan Orang Tua.

8.0 Sumbangan Untuk Penanaman Pokok-Pokok Dan Pemandangan Daratan.

Sumbangan pokok pada kadar RM0.07 sen sekaki persegi atau minima RM280 atau yang mana yang lebih tinggi.

9.0 Cukai Taksiran

Kadar/caj cukai taksiran yang akan dikenakan adalah berdasarkan kepada kegunaan komersial/perniagaan yang diluluskan.

10.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah tarikh ianya diluluskan dan disahkan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri pada 29 Jun 2026.

LAMPIRAN E.15

JADUAL I

JALAN	A	B	C	PENYEDIAAN RUANG TEMPAT LETAK KERETA
	KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN	KEGUNAAN YANG TIDAK BOLEH DIBENARKAN	KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN DENGAN PERANCANGAN TAMBAHAN	
Jalan Utama (dari simpang Jalan Ross hingga simpang Lintang Pasar), Seksyen 3, Bandar George Town, DTL, Pulau Pinang di Lampiran "A".	1. Kediaman 2. Persatuan 3. Pejabat-pejabat yang menawarkan perkhidmatan professional 4. Klinik-klinik pesakit luar 5. Klinik Haiwan 6. Galeri Seni 7. Kedai runcit 8. Kedai-kedai eksklusif seperti butik, bilik pameran dan sebagainya. 9. Kedai gunting rambut / kedai jahit persendirian, dan lain-lain kedai perkhidmatan untuk isirumah. 10. Kedai-kedai teknologi (<i>handphone</i>/komputer) 11. Makanan dan minuman 12. Farmasi	1. Industri / bengkel termasuk <i>foundry</i> 2. Kedai menjual kereta terpakai. 3. Kedai judi 4. Pawagam 5. Bar, pub, pusat hiburan 6. <i>Supermarket</i>. 7. Sekolah Swasta 8. Pusat Tuisyen 9. Kedai membaiki peralatan rumah atau pejabat 10. Kelab eksklusif 11. Kafe siber 12. Bank-bank / institusi kewangan lain	1. Tadika, Taska, Pusat Jagaan Kanak-Kanak, Pusat Jagaan Ibu Bersalin Dan Anak dan Pusat Jagaan Orang Tua 2. Kegunaan keagamaan 3. Roomstay	Ruang letak kereta fizikal sepenuhnya disediakan. Tawaran sumbangan kewangan sebagai ganti boleh dipertimbangkan

LAMPIRAN E.15

LAMPIRAN A

**PELAN KAWASAN YANG DILIPUTI OLEH GARIS BAMBANG KAWASAN TUKARGUNA BANGUNAN KEDIAMAN
SEDIA ADA DI JALAN UTAMA (DARI SIMPANG PEKAN LOKASI (DARI SIMPANG LINTANG PASAR), SEKSYEN
3, BANDAR GEORGE TOWN, DTL, PULAU PINANG**

