

GARIS PANDUAN PEMINDAHAN HAK PEMBANGUNAN (TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT) UNTUK BANGUNAN-BANGUNAN YANG TERLETAK DALAM TAPAK WARISAN DUNIA GEORGE TOWN DI KAWASAN MBPP

1.0 TUJUAN

- 1.1 Tujuan pelaksanaan garis panduan ini adalah untuk mengalakkan aktiviti pemeliharaan / pemuliharaan / pembaikan bangunan-bangunan warisan termasuk bangunan usang demi mengekalkan dan meningkatkan lagi nilai-nilai signifikasi warisan dalam Tapak Warisan Dunia George Town. Selain itu, inisiatif pemeliharaan dan pemuliharaan bangunan-bangunan warisan dalam Tapak Warisan Dunia George Town juga berupaya merancakkan lagi perkembangan aktiviti ekonomi dan industri pelancongan di dalam Tapak Warisan Dunia George Town.
- 1.2 Pelaksanaan garis panduan ini juga dapat membantu usaha mengekalkan *historic urban landscape* kawasan warisan dan nilai-nilai unggul sejagat Tapak Warisan Dunia George Town terutamanya nilai estetik dan keunikan bangunan warisan Rumah Kedai.

2.0 KAWASAN PEMAKAIAN

- 2.1 Pemindahan Hak Pembangunan untuk bangunan dalam Tapak Warisan Dunia George Town membolehkan keluasan lantai bangunan yang tidak dapat digunakan secara optima dipindah keluar dari Tapak Warisan Dunia George Town ke kawasan sempadan Bandaraya George Town iaitu dari Kawasan Pemindah (*Transferring Site*) ke Kawasan Penerima (*Receiving Area*).

Kawasan Pemindah (*Transferring site*) bermaksud kawasan yang membenarkan pemindahan keluar hak pembangunan untuk bangunan-bangunan yang terletak dalam Tapak Warisan Dunia George Town.

Kawasan Penerima (Receiving Area) bermaksud kawasan yang dibenarkan untuk penggunaan pemindahan hak pembangunan daripada bangunan-bangunan yang terletak dalam Tapak Warisan Dunia George Town (*Transferring site*).

- 2.2 Garis panduan ini merupakan pindaan kepada garis panduan sedia ada iaitu Garis Panduan Pindaan Kepada Garispanduan Pemindahan Hak Pembangunan Atau Nisbah Plot (Plot Ratio) Yang Dibenarkan Di Tapak Warisan Dunia George Town yang digunapakai oleh Majlis mulai 25.2.2022.

3.0 PROSEDUR PEMINDAHAN HAK PEMBANGUNAN (*TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT*) UNTUK BANGUNAN-BANGUNAN YANG TERLETAK DALAM TAPAK WARISAN DUNIA GEORGE TOWN DI KAWASAN MBPP

Perkara	Dibenarkan	Tidak Dibenarkan
1) Jenis bangunan dibenarkan untuk pemindahan hak pembangunan	- Bangunan warisan kategori II - Bangunan/tanah kategori <i>Infill Development</i> - Bangunan kategori <i>Replacement</i> Bangunan warisan yang usang adalah digalakkan mengguna pakai garis panduan ini supaya bangunan warisan usang dapat dipelihara, dipulihara, dibaikpulih dan dibaiki kepada keadaan rekabentuk asal dengan pengekal nilai signifikasi warisannya. <u>Pematuhan syarat :</u> - Pemunya / pemilik bangunan warisan yang berminat membuat pemindahan hak pembangunan hendaklah berdaftar dengan MBPP (Jabatan Perancangan Pembangunan) & membayar yuran pendaftaran atas kadar RM 1,000.00 setiap unit bangunan. - Bangunan warisan yang terlibat dengan pemindahan hak pembangunan hendaklah terlebih dahulu memperolehi kelulusan pelan permohonan dan sijil kebenaran mula kerja (C.O.W.) untuk kerja-kerja pemeliharaan / pemuliharaan/ membaikpulih/ membaiki bangunan warisan sebelum pemunya / pemilik bangunan warisan dibenarkan membuat proses pemindahan hak pembangunan. - Bangunan kategori <i>Infill Development</i> dan <i>Replacement</i> yang terlibat dengan pemindahan hak pembangunan hendaklah terlebih dahulu siap dibina bangunan baru di atas tapak dan memperolehi Sijil	Bangunan warisan kategori I Tidak dibenarkan tindakan pindaan / pembatalan / pertukaran bangunan-bangunan yang terlibat dengan pemindahan hak pembangunan selepas Majlis memberi Kebenaran Merancang kepada cadangan pemajuan baru di tapak Kawasan Penerimaan.

	Perakuan Siap Kerja & Pematuhan (CCC) sebelum pemunya/pemilik bangunan dibenarkan membuat proses pemindahan hak pembangunan. iv) Setiap bangunan warisan atau bangunan kategori <i>Infill Development</i> dan <i>Replacement</i> hanya dibenarkan membuat pemindahan hak pembangunan sekali sahaja. v) Bangunan warisan yang siap dipelihara/ dipulihara/ dibaikpulih / dibaiki boleh diguna untuk aktiviti perniagaan, kediaman atau bercampur. vi) Bangunan warisan (terlibat dengan pemindahan hak pembangunan) yang telah siap dipelihara / dipulihara / dibaikpulih / dibaiki hendaklah kemukakan salinan Sijil Perakuan Siap Kerja & Pematuhan (CCC) kepada Jabatan Perancangan Pembangunan MBPP untuk simpanan rekod. vii) Bangunan warisan yang telah selesai dipindahkan hak pembangunan hendaklah sentiasa dijaga rapi dan diselenggara dengan baik oleh pemunya / pemilik bangunan mengikut Garis Panduan Pemuliharaan. Bangunan warisan yang telah dipindahkan hak pembangunan tetapi tidak dijaga rapi & diselenggara dengan baik tidak akan dipertimbangkan permohonan lesen premis perniagaan, lesen iklan dan lain-lain lesen oleh Majlis.	
2. Pihak Pemindah dan Pihak Penerima ('Receiver')	Pihak Pemindah merupakan pemunya/ pemilik tanah dan bangunan yang sah mengikut hakmilik tanah. Pihak Penerima terdiri daripada : i) Pihak Pemindah yang sama (Individu atau syarikat) ii) Anak syarikat Pihak Pemindah ('subsidiary company')	Pihak Pemindah dengan status milikan tanah dan bangunan secara P.A. atau pajakan tidak dibenarkan membuat pemindahan hak pembangunan bangunan warisan. Pihak Penerima tidak boleh mewakili mana mana pihak

	<u>Pematuhan syarat :</u> i) Butiran bangunan dalam TWDGT yang dipilih dan jumlah keluasan lantai bangunan yang terlibat dengan pemindahan hak pembangunan hendaklah dikemukakan kepada Majlis semasa Pihak Penerima mengemukakan permohonan merancang bagi cadangan pemajuan baru di Kawasan Penerima (<i>'Receiving Area'</i>). ii) Dokumen sampingan seperti sijil kebenaran mula kerja bagi bangunan warisan mengikut perkara (1) (ii) atau Sijil Perakuan Siap Kerja & Pematuhan bagi kategori Infill Development dan <i>Replacement</i> mengikut perkara (i) (iii) hendaklah dikemukakan serentak dengan permohonan merancang baru. iii) Pihak Pemindah dan Pihak Penerima tidak mempunyai sebarang tunggakan bayaran cukai taksiran atau lain-lain bayaran tunggakan dengan Majlis. Sebarang bayaran tunggakan Majlis hendaklah diselesaikan dahulu sebelum proses pemindahan hak pembangunan dibenarkan.	(sebagai 'proxy') untuk menjalankan urusan pemindahan hak pembangunan. Pemindahan hak pembangunan hanya sah untuk nama Pihak Penerima sahaja. Pihak Penerima tidak dibenarkan memindah kali kedua / berkongsi dengan pihak ketiga bagi jumlah keluasan lantai bangunan warisan yang dibenarkan pindah keluar dari TWDGT.
3. Kawasan Pemindahan – Kawasan Penerimaan (<i>'Transferring Site – Receiving Area'</i>)	Kawasan Pemindahan dihadkan dalam sempadan Tapak Warisan Dunia George Town sahaja. Kawasan Penerimaan terletak dalam lingkungan kawasan sempadan Bandaraya George Town (George Town City Limit) seperti ditunjuk dalam Lampiran A Sebarang pemindahan hak pembangunan ke Kawasan Penerima di luar sempadan yang ditunjukkan dalam Lampiran A perlu dirujuk kepada Jawatankuasa Perancang Negeri untuk keputusan. <u>Pematuhan syarat :</u>	Kawasan Penerimaan yang ditetapkan tidak dibenarkan buat sebarang pindaan / pertukaran setelah Majlis memberi Kebenaran Merancang kepada cadangan pemajuan baru di Kawasan Penerimaan.

	i) Keluasan tanah Kawasan Penerimaan hendaklah sekurang-kurangnya 1 ekar. ii) Penggunaan Pemindahan Hak Pembangunan di tapak pemajuan Kawasan Penerimaan hendaklah memastikan projek pemajuan baru tidak menyebabkan impak negatif yang ketara terhadap kawasan sekitar tapak pemajuan, contoh impak kepada lalulintas, impak sosial, impak latar langit, impak karektor kawasan persekitaran tapak pemajuan dan lain-lain. iii) Penggunaan keluasan lantai bangunan yang dibenarkan pindah keluar dari TWDGT dikira sebagai 'Top up' kepada cadangan nisbah plot projek pemajuan di Kawasan Penerimaan dan tertakluk kepada bayaran pemajuan (Infrastruktur) yang ditetapkan dalam garis panduan ini. iv) Pemindahan Hak Pembangunan ke Kawasan Penerimaan yang merupakan Kawasan (TOD (Transit Oriented Development) boleh dibenarkan tertakluk kepada pematuhan syarat di perkara 5(iv). (Kawasan TOD = Kawasan dalam lingkungan radius 400 meter dari stesen LRT)	
4. Pemindahan hak pembangunan dalam bentuk kiraan keluasan lantai bangunan (mp / kp)	Pemindahan hak pembangunan untuk bangunan adalah berdasarkan kepada kiraan keluasan lantai bangunan yang tidak digunakan mengikut kaedah berikut : <i>Keluasan lantai bangunan yang boleh dipindah keluar (A) = Jumlah keluasan lantai bangunan mengikut nisbah plot maksima(B) – keluasan lantai bangunan sedia ada di atas tapak (C) ; iaitu $A = B - C$</i> <u>Pematuhan syarat :</u> Pemunya / pemilik bangunan hendaklah membuat pendaftaran awal dengan pihak Majlis (Jabatan	Setiap bangunan warisan tidak dibenarkan membuat pemindahan keluar kali kedua keluasan lantai bangunan warisan yang tidak digunakan walaupun masih mempunyai baki keluasan lantai bangunan yang tidak digunakan.

	Perancangan Pembangunan) dan memaklumkan jumlah keluasan lantai bangunan warisan yang dicadang pindah keluar, disertai dengan dokumen dan pelan bangunan. Kiraan keluasan lantai bangunan hendaklah berdasarkan pelan bangunan yang ditandatangani oleh pihak perunding bertauliah. Majlis akan mengesahkan jumlah keluasan lantai bangunan warisan yang layak dipindah keluar oleh pemunya / pemilik bangunan warisan.	
5) Kawalan Nisbah Plot di Kawasan Penerimaan ('Receiving Area') Kawalan Nisbah Plot (NP) secara am : NP dibenarkan = 2.5:1 NP maksima = 5:1 NP maksima (hotel) = 6:1	Jumlah keluasan lantai bangunan yang dipindah ke Kawasan Penerimaan dikira sebagai nisbah plot 'Top up' kepada nisbah plot cadangan pemajuan baru di Kawasan Penerimaan. Penggunaan nisbah plot 'Top up' adalah dihadkan kepada maksima 2 : 1 bagi cadangan pemajuan baru di Kawasan Penerimaan. <u>Contoh :</u> Kiraan NP tapak pemajuan baru - i) <u>Pemajuan perniagaan / bercampur</u> NP dicadang (mak) = 5 : 1 NP 'Top up' (mak) = 2 : 1 NP keseluruhan = 7 : 1 ii) <u>Pemajuan perumahan</u> NP dicadang (mak) = 3.5 : 1 NP 'Top up' (mak) = 2 : 1 NP keseluruhan = 5.5 : 1 iii) <u>Pemajuan hotel</u> NP dicadang (mak) = 6 : 1 NP 'Top up' (mak) = 2 : 1	Penggunaan nisbah plot 'Top up' hanya dibenarkan untuk satu tapak pemajuan sahaja, tidak dibenarkan berkongsi dengan tapak pemajuan lain walaupun Pihak Penerima adalah sama. Sebarang keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar tetapi tidak diguna sepenuhnya untuk cadangan pemajuan baru di Kawasan Penerimaan adalah tidak dibenarkan diguna semula (iaitu baki keluasan lantai bangunan warisan) di tapak pemajuan lain walaupun Pihak Penerima adalah sama. Sebarang rayuan untuk cara penggunaan nisbah plot 'Top up' yang tidak menepati Garis Panduan ini tidak akan dipertimbangkan.

	NP keseluruhan = 8 : 1 iv) <u>Kawasan TOD</u> NP keseluruhan di Kawasan TOD tidak melebihi 8:1.	
6) Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) Kadar / caj bayaran berbeza dikenakan untuk penggunaan pemindahan hak pembangunan di Kawasan Penerimaan ('Receiving Area')	Caj bayaran pemajuan baru dikenakan ke atas Nisbah Plot secara 'Top up' bagi projek pemajuan baru di Kawasan Penerimaan; iaitu : i) <u>Projek pemajuan perumahan</u> - Penggunaan keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar dikenakan kadar bayaran pemajuan (infrastruktur) sebanyak RM 15.00 skp bagi semua keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar dari TWDGT. ii) <u>Projek pemajuan komersial</u> - Penggunaan keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar dikenakan kadar bayaran pemajuan (infrastruktur) sebanyak RM 21.00 skp bagi semua keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar dari TWDGT. iii) <u>Projek pemajuan bercampur (<i>mixed development</i>)</u> - Penggunaan keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar dikenakan kadar bayaran pemajuan (infrastruktur) sebanyak RM 21.00 skp bagi semua keluasan lantai bangunan yang dipindah keluar dari TWDGT. <u>Pematuhan syarat :</u> Tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) untuk penggunaan pemindahan hak pembangunan bangunan di Kawasan Penerimaan hendaklah dikemukakan semasa permohonan kebenaran merancang bagi cadangan pemajuan baru oleh Pihak Penerima.	

4.0 PEMAKAIAN

- 4.1 Tarikh pemakaian garis panduan ini adalah tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri pada 29 Jun 2026
- 4.2 Penerimapakaian garis panduan sedia ada iaitu Garis Panduan Pindaan Kepada Garispanduan Pemindahan Hak Pembangunan Atau Nisbah Plot (Plot Ratio) Yang Dibenarkan Di Tapak Warisan Dunia George Town yang digunapakai mulai 25.02.2022 akan terbatal dengan kuatkuasanya garis panduan ini.

RAJAH : RINGKASAN PROSES PEMINDAHAN HAK PEMBANGUNAN UNTUK BANGUNAN WARISAN DI TWDGT

Langkah 1:

*Pendaftaran Bangunan Warisan
(‘Transferring Site’)*

Langkah 2:

*Pemindahan Hak Pembangunan Dari
Kawasan Pemindahan ke Kawasan Penerimaan
(‘Transferring Site – Receiving Area’)*

Langkah 3 :

*Pemberian Kebenaran
Merancang Untuk Cadangan
Pemajuan Baru Di
Kawasan Penerimaan
(‘Receiving Area’)*

(A) Pihak Pemindah

- Mendaftar bangunan warisan untuk pemindahan hak pembangunan di Jabatan Perancangan Pembangunan MBPP.

Dokumen diperlukan :

- (i) Butiran pemindah (nama, alamat & lain-lain)
 - (ii) Geran hakmilik tanah / bangunan
 - (iii) Pengesahan bayaran cukai taksiran
 - (iv) Pelan bangunan & keluasan lantai bangunan warisan dipindah keluar
- Bayaran pendaftaran : RM1,000.00 setiap unit bangunan.

(A) Pihak Pemindah

- Mendapat kelulusan pelan permohonan & kemuka Sijil Kebenaran Mula Kerja untuk bangunan warisan.
- Kemuka Sijil Perakuan Siap Kerja & Pematuhan setelah kerja-kerja memelihara / memulihara / membaikpulih / membaiki bangunan warisan siap di tapak.

(B) Pihak Penerima

- Kemuka permohonan kebenaran merancang untuk cadangan permainan baru di Kawasan Penerimaan.

Dokumen diperlukan : perjanjian pembelian / pemindahan hak pembangunan bangunan warisan dengan butiran lengkap.

- Pelan permohonan merancang dibenarkan penggunaan nisbah plot 'Top Up' sehingga maksima 2 : 1 dengan kadar bayaran pemajuan (infrastruktur) yang ditetapkan dalam garis panduan.
- Permohonan kebenaran merancang diproses mengikut tata cara Sistem OSC 3.0 plus.

(B) Pihak Penerima

- Penggunaan pemindahan keluasan lantai bangunan warisan ke Kawasan Penerimaan disemak & disahkan sebelum Majlis mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang.
- Pemohon mematuhi semua kehendak teknikal & syarat garis panduan Majlis.
- Penggunaan pemindahan hak pembangunan tidak dibenarkan buat pindaan / perubahan / pembatalan setelah Kebenaran Merancang diberi kepada pemohon.

PEMINDAHAN HAK PEMBANGUNAN ATAU NISBAH PLOT YANG DIBENARKAN DI TAPAK WARISAN DUNIA GEORGE TOWN

