

PINDAAN GARIS PANDUAN TUKARGUNA BANGUNAN JENIS RUMAH KEDAI DI DALAM KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG.

1.0 TUJUAN GARIS PANDUAN

- 1.1 Garis panduan tukarguna bangunan sedia ada ini adalah untuk bangunan rumah kedai sedia ada yang terletak di dalam Pulau Pinang (pulau) yang di bawah Majlis Bandaraya Pulau Pinang.
- 1.2 Terdapat banyak premis rumah kedai beroperasi sebagai komersial tanpa kelulusan Majlis (tanpa tukarguna dan tanpa lesen perniagaan).
- 1.3 Garis panduan ini bertujuan untuk menggalakkan pemilik rumah kedai sedia ada untuk mengemukakan permohonan tukarguna bangunan dan permohonan lesen perniagaan

2.0 DEFINISI RUMAH KEDAI

- 2.1 Rumah kedai adalah bangunan yang biasanya mempunyai kedai atau ruang komersial di bahagian bawah dan ruang kediaman di bahagian atas. Ia sering ditemui di kawasan bandar dan biasanya dibina secara bertingkat, dengan dua atau tiga tingkat.
- 2.2 Biasanya, rumah kedai dibina berdekatan antara satu sama lain, membentuk deretan bangunan dengan bahagian hadapan yang seragam.
- 2.3 Di kawasan MBPP Kod Harta penilaian yang digunakan dalam cukai taksiran bagi rumah kedai adalah D30 dan D40.
(D30 Rumah Kedai Tetap, D40 Rumah Kedai Tetap)
- 2.4 Walau bagaimanapun bangunan pada bentuk sama dan dalam deretan yang sama juga ada yang digunakan sepenuhnya sebagai kediaman di tingkat bawah dan tingkat atas dengan Kod Harta R30 atau R40.
(R30 Rumah Tetap Pra, R40 Rumah Tetap)

3.0 KAWASAN PEMAKAIAN

- 3.1 Garis panduan tukarguna bangunan jenis rumah kedai ini digunapakai untuk semua bangunan asal jenis rumah kedai sahaja di dalam Majlis Bandaraya Pulau Pinang (termasuk premis seperti di perkara 2.4 di atas)

LAMPIRAN E.12

4.0 PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG

- 4.1 Sebarang aktiviti penukaran kegunaan rumah kedai dari kediaman kepada komersil perlu kebenaran merancang daripada Majlis.
- 4.2 Tukarguna bangunan yang melibatkan aktiviti dalam rumah kedai yang memerlukan kebenaran merancang adalah seperti berikut :

Bangunan Rumah Kedai (D30, D40)	Kediaman di tingkat atas	- perlu kebenaran merancang
	Kedai di tingkat bawah	- tidak perlu kebenaran merancang

Bangunan Rumah (R30, R40)	Kediaman di tingkat atas	- perlu kebenaran merancang
	Kediaman di tingkat bawah	- perlu kebenaran merancang

5.0 SYARAT NYATA TANAH

- 5.1 Hendaklah selaras dengan syarat nyata tanah mengikut geran hak milik. Perakuan daripada Pejabat Tanah hendaklah diperolehi dahulu sekiranya terdapat percanggahan syarat nyata tanah sebelum permohonan kebenaran merancang dikemukakan.

6.0 PINDAAN DAN TAMBAHAN RUANG LANTAI

- 6.1 Tukarguna bangunan jenis rumah kedai ini hanya melibatkan bangunan asal premis tersebut sahaja tanpa tambahan ruang lantai dan tambahan tingkat.
- 6.2 Sebarang permohonan yang melibatkan tambahan ruang lantai dan tambahan tingkat ianya tertakluk kepada lain-lain garis panduan seperti garis panduan kemajuan perdagangan dan sebagainya.

7.0 KADAR TAWARAN SUMBANGAN KEWANGAN UNTUK TUKARGUNA BANGUNAN KEDIAMAN SEDIA ADA

- 7.1 Bayaran tukarguna dikenakan atas kadar RM100.00 meter persegi bagi ruang lantai bangunan yang terlibat dengan tukarguna kepada perniagaan.

LAMPIRAN E.12

- 7.2 Bayaran tukarguna dikenakan atas kadar RM50.00 meter persegi bagi ruang lantai bangunan yang terlibat dengan tukarguna kepada institusi/pendidikan.

8.0 PEMBERIAN INSENTIF BAYARAN SUMBANGAN KEWANGAN TUKARGUNA BANGUNAN

- 8.1 Pemberian insentif bayaran pemajuan (infrastruktur) dalam usaha memudahcara pengusaha untuk mendapatkan kelulusan daripada Majlis untuk beroperasi secara sah bagi permohonan tukar guna bangunan seperti berikut :
- i. Diskaun pada kadar 80% bagi pemaju tempatan di Negeri Pulau Pinang
 - ii. Diskaun pada kadar 50% diskaun bagi pemaju luar Negeri Pulau Pinang.
- 8.2 TIADA pemberian insentif bayaran pemajuan (infrastruktur) diberikan bagi permohonan yang melibatkan permohonan perlingkungan semula.
- 8.3 Pemberian insentif ini adalah selama 2 tahun dari tarikh berkuatkuasa setelah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 30 Oktober 2025.

9.0 PENYEDIAAN TEMPAT LETAK KENDERAAN

- 9.1 Penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut keluasan lantai yang terlibat dengan tukarguna.
- 9.2 Sumbangan kewangan bagi menggantikan tempat letak kenderaan yang tidak dapat disediakan adalah tertakluk kepada pertimbangan dan keputusan Jawatankuasa.
- 9.3 Kadar sumbangan atau penyediaan tempat letak kenderaan adalah seperti berikut :

LAMPIRAN E.12

Bawah 4 unit	- Tawaran sumbangan kewangan. RM25,000/petak (tempat letak kereta) RM2,500/petak (tempat letak motosikal)
4 unit dan ke atas	- Bagi penyediaan yang melebihi 4 unit dan ke atas tempat letak kenderaan secara fizikal perlu disediakan. Walau bagaimanapun tawaran sumbangan kewangan boleh dipertimbangkan oleh jawatankuasa mengikut <i>case to case basis</i>. Nilai tawaran sumbangan adalah sama dengan penyediaan tempat letak kenderaan bawah 4 unit iaitu sebanyak RM25,000 / petak bagi tempat letak kereta dan RM2,500 / petak bagi tempat letak motorsikal.

10.0 TARIKH PELAKSANAAN

- 10.1 Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah pada tarikh diluluskan pada 30.10.2025 di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.
- 10.2 Garis Panduan Tukarguna Bangunan Jenis Rumah Kedai di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang yang diluluskan pada 22.12.2016 dan 22.02.2018 **adalah terbatal**.