

LAMPIRAN D.2

GARISPANDUAN UNTUK KEMAJUAN PERDAGANGAN

1.0 Kawasan Pemakaian

Garispanduan ini terpakai kepada 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 perdagangan boleh dibenarkan.

2.0 Nisbah Plot

- i) 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) Untuk kemajuan rumah kedai:-

Kemajuan sehingga tinggi maksima 5 tingkat (termasuk tingkat tara dan/atau tingkat bawah tanah) adalah dibenarkan dengan syarat, di mana kawasan plot yang boleh digunakan itu dikurangkan oleh pengenaan garisan bangunan, pelebaran jalan, lorong belakang, dsb., yang mana berkesudahan dengan nisbah plot yang kurang dari 4 : 1, maka, pertimbangan akan diberi untuk kemajuan sedemikian berdasarkan kepada nisbah plot sebanyak 4 : 1 dan bukannya kepada tinggi maksima 5 tingkat.
- iii) Bonus yang bersamaan dengan 10% lebih dari nisbah plot maksima akan diberikan kepada pemohon-pemohon bumiputera.

3.0 Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) *

Untuk kemajuan perdagangan dan perdagangan terhad, bayaran kemajuan akan dikenakan untuk jumlah keluasan lantai yang melebihi nisbah plot yang boleh dibenarkan atas kadar RM7.00 sekaki persegi. Untuk kemajuan rumah kedai, bayaran kemajuan akan dikecualikan.

** Nota: kadar bayaran pemajuan bagi nisbah plot dan ketumpatan melebihi dibenarkan adalah atas kadar RM21 sekaki persegi untuk perniagaan. (Sila rujuk pindaan dasar mengenai kawalan ketumpatan & bayaran pemajuan **Lampiran B.1**)*

4.0 Perletakan Kereta

Tempat letak kereta minima kereta mestilah disediakan mengikut Undang-Undang Kecil Bangunan yang berkenaan. Kehendak-kehendak untuk penyediaan sepenuhnya ruang letak kereta fizikal dan pertimbangan untuk sumbangan wang sebagai gantinya akan dipertimbangkan oleh Majlis seperti berikut:-

- i) **Kemajuan perdagangan dan kemajuan perdagangan terhad**
 - a) Untuk 20 ruang letak kereta yang pertama, penyediaan ruang letak kereta fizikal tidak semestinya ditegaskan dan sumbangan wang sebagai gantinya bolehlah dipertimbangkan.
 - b) Untuk 40 ruang letak kereta yang berikutnya, penyediaan ruang letak kereta fizikal sepenuhnya biasanya dikehendaki. Sumbangan wang sebagai menggantikan sebahagian atau sepenuhnya ruang letak kereta fizikal bolehlah dipertimbangkan mengikut buruk baik tiap-tiap kes itu bergantung kepada kedudukannya dan pertimbangan dari segi lalulintas.
 - c) Untuk ruang-ruang letak kereta selebihnya, kawasan letak kereta fizikal sepenuhnya mestilah disediakan dan sumbangan wang sebagai gantinya tidak akan dipertimbangkan.

- ii) **Kemajuan rumah kedai**

Untuk kemajuan rumah kedai, sumbangan wang sebagai ganti penyediaan ruang meletak kereta fizikal boleh dipertimbangkan.

Untuk semua kemajuan, sekiranya terdapat tanah di kawasan tapak kemajuan itu boleh menampung kehendak letak kereta fizikal sepenuhnya dan tidak pula ada bantahan dari segi lalulintas, maka Majlis bolehlah bertegas agar disediakan ruang letak kereta fizikal yang sepenuhnya.

5.0 Kawalan-Kawalan Lain

- i) **Penganjakan bangunan ke belakang ****
 - a) **Bangunan-bangunan yang terdiri secara bersendirian**

Di bidang hadapan jalan, garisan bangunan menentukan kedudukan bangunan. Di sempadan lain, jarak minima yang berikut berkaitan dengan jarak bangunan hendaklah disediakan:-

<u>Tinggi Bangunan</u>	<u>Jarak jauh minima (diukur dari sempadan lot hingga unjuran paling jauh bangunan itu)</u>
Sehingga 4 tingkat	10 kaki
5 tingkat	15 kaki
6 tingkat	20 kaki
7 tingkat	25 kaki
8 tingkat	30 kaki
9 tingkat	35 kaki
10 tingkat	40 kaki
Lebih dari 10 tingkat	50 kaki

Untuk podium sehingga 4 tingkat tingginya, jarak bersih dari sempadan hendaklah sekurang-kurangnya 10 kaki. Mana-mana bahagian bangunan dari tingkat lima (5) ke atas hendaklah pada keseluruhannya mempunyai anjakan kebelakang yang bersih mengikut skala di atas, iaitu anjakan ke belakang semua binaan di tingkat-tingkat selepas tingkat empat (4) hendaklah berdasarkan kepada anjakan ke belakang maksima (terbesar) sepertimana diperakukan dalam skala itu.

*** Nota: Sila rujuk Pindaan Garis Panduan Anjakan Bangunan Tinggi Dari Sempadan Guna Sama (Lampiran K.2)*

b) **Kemajuan Rumah Kedai**

Peruntukan bagi pelebaran jalan, lorong belakang dan jalan susur, serta garisan bangunan di sepanjang bidang hadapan jalan menentukan kedudukan bangunan itu.

ii) **Pemandangan Daratan serta Pengindahan**

Pemilik dikehendaki melaksanakan rancangan-rancangan pemandangan daratan serta pengindahan di dalam halaman dan kawasan bidang hadapan jalan bagi sebarang bangunan yang terdiri secara bersendirian. Pemilik mestilah mengemukakan pelan-pelan pemandangan daratan kepada Majlis untuk pertimbangan serta kelulusan.

Begitu juga, kemajuan rumah kedai hendaklah di pandang darat serta diindahkan, kecuali ianya dikecualikan secara khusus oleh Majlis.

iii) **Kawalan Pencemaran**

Kemajuan mestilah mematuhi Undang-Undang Kecil dan dasar Majlis yang ada pada masa ini serta sebarang aturan dan peraturan lain dari Pihak Berkuasa yang lain bagi menentukan mutu alam sekitar yang tinggi, sepanjang tempoh bangunan itu sedang dibina, disiapkan dan dihuni.

6.0 Takrif

i) **Kemajuan Perdagangan, Perdagangan Terhad serta Rumah Kedai**

- a) Kemajuan 'Perdagangan' atau 'Perdagangan Terhad' adalah ditakrifkan sebagai kemajuan yang kawasan tanahnya melebihi 5,000 kaki persegi serta mempunyai bidang hadapan melebihi 40 kaki.
- b) 'Rumah kedai' adalah ditakrifkan sebagai kemajuan perdagangan atau kemajuan bercampur dengan keluasan tanah 5,000 kaki persegi atau kurang bidang hadapan 40 kaki atau kurang dan yang mana biasanya dibina dalam satu barisan serta melampaui sehingga ke lorong belakang.
- c) Bagi kawasan-kawasan di mana rumah kedai tidak dibenarkan walaupun jika keluasan tanah bagi kemajuan itu ialah 5,000 kaki persegi atau kurang atau mempunyai bidang hadapan 40 kaki atau kurang, maka kemajuan perdagangan atau perdagangan terhad hendaklah dibenarkan.

$$\text{ii) Nisbah Plot} = \frac{\text{Keluasan Kasar Lantai}}{\text{Keluasan Kasar Tapak}}$$

Keluasan Kasar Lantai = Jumlah keluasan lantai sesebuah bangunan yang diukur antara dinding-dinding sebelah luar (termasuk ketebalan dinding) termasuk kawasan terhadap atau berbumbung setinggi 8 kaki dan ke atas tetapi tidak termasuk tempat-tempat letak kereta, bilik mesin, bilik kebal dan pencawang.

Keluasan Kasar Tapak Secara Kasar = Keluasan yang sebenarnya diukur atau keluasan sesebuah tapak yang diuntukkan, termasuk tanah yang akan diketepikan untuk pelebaran jalan dan lorong belakang-lorong belakang.

7.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh kuatkuasa pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 13 April 2023.

(i) **Permohonan-permohonan yang belum diputuskan**

Tarikh pelaksanaan ini terpakai juga kepada permohonan yang belum diputuskan dan pemohon bagi kes seumpama itu akan diberi pilihan untuk mengikuti garis panduan yang sedia ada atau garis panduan baru dengan syarat peruntukan garis panduan yang berkenaan dipatuhi.

Seterusnya adalah diperuntukkan bahawa bayaran kemajuan mungkin tidak dikenakan ke atas permohonan yang belum diputuskan di mana dahulunya bayaran kemajuan tidak kena dibayar tetapi kena dibayar di bawah garispanduan yang ada sekarang. Bayaran kemajuan hendaklah dibayar bagi kemajuan yang melebihi pengecualian bayaran kemajuan yang layak diperolehi dahulu, sehingga ke nisbah plot maksima yang disusun semula.