

LAMPIRAN D.4

GARISPANDUAN PENGGUNAAN NISBAH PLOT BAGI PEMAJUAN KEDIAMAN DI DALAM PEMAJUAN BERCAMPUR

A. Tujuan

Garis panduan ini adalah bagi 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 yang mana nisbah plot maksima adalah 5:1 atau nisbah plot maksima sedia ada.

Dalam garis panduan bercampur ini pemajuan kediaman tidak lagi menggunakan kiraan kepadatan berdasarkan kepada unit/ekar tetapi menggunakan kiraan nisbah plot dengan kawalan tertentu.

B. Kandungan bagi Kemajuan Bercampur

i) Jumlah keluasan lantai untuk kemajuan bercampur tidak boleh melebihi nisbah plot maksima.

a) **Kandungan Kediaman**

Kandungan kediaman bagi sesuatu kemajuan bercampur tidak boleh melebihi nisbah plot 2.8:1.

b) **Kandungan Perniagaan**

Kandungan perdagangan bagi sesuatu kemajuan bercampur ialah baki keluasan lantai yang melebihi kandungan kediaman sehingga nisbah plot maksima untuk pemajuan perniagaan.

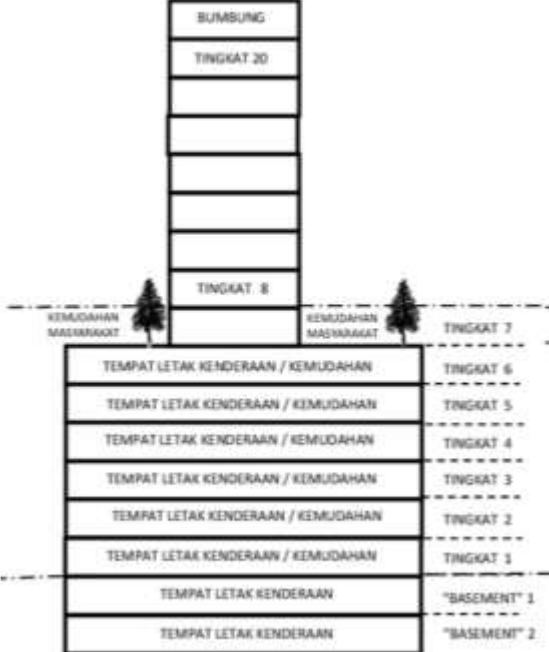
GARISPANDUAN PERANCANGAN

1.0	Kawasan Pemakaian	1.1	Terpakai bagi tapak-tapak yang ditunjukkan sebagai Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2), di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) yang mana nisbah plot maksima 5:1 (GFA) (tidak termasuk tempat letak tempat letak kereta, bilik mesin, bilik kebal dan pencawang).
		1.2	Kawasan pemakaian adalah di seluruh kawasan pentadbiran MPPP.
		1.3	Bagi kawasan-kawasan yang mana nisbah plot maksima kurang daripada 5:1 perlu mematuhi nisbah plot maksima asal.
		1.4	Tidak tertakluk kepada apa-apa insentif bumiputera.

		1.5	Tidak terpakai bagi tanah pembangunan yang melebihi ketinggian kontor 76 meter (250 kaki) dan atau kecerunan kelas III dan IV.
		1.6	Pemajuan SOHO tidak dibenarkan.
2.0	Kawalan Kepadatan	2.1	Cadangan kandungan kediaman termasuk Rumah Mampu Milik (RMM) dibenarkan sehingga nisbah plot maksima 2.8:1 manakala baki 2.2:1 diperuntukkan untuk pemajuan perniagaan.
		2.2	Keluasan lantai satu unit kediaman minima 750 kaki persegi (69.67 meter persegi).
		2.3	Ruang lantai kediaman yang melebihi 21,000 kp/ekar tertakluk kepada tawaran sumbangan kewangan (bayaran pemajuan) oleh pemohon atas kadar RM 15 sekaki persegi.
		2.4	Ruang lantai perniagaan tertakluk kepada bayaran pemajuan atas kadar RM 21 sekaki persegi.
		2.5	Pemakaian Ruang Lantai Sepadan (<i>Equivalence Floor Space</i>) tidak di dibenarkan.
3.0	Garisan Bangunan	3.1	<p>Garisan bangunan adalah tertakluk seperti berikut:</p> <p>i. Garisan bangunan di kawasan George Town (City Limit) boleh dikurangkan sehingga setengah lebar garisan bangunan yang dikehendaki tetapi tidak kurang daripada 20 kaki minimum.</p> <p>ii. Syarat yang ditetapkan dalam perkara (1) atas tidak termasuk jalan protokol iaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>iii. Garisan bangunan jalan yang diselenggara oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia dikekalkan kepada anjakan 30 kaki.</p> <p>iv. Garisan bangunan 20 kaki sedia ada dikekalkan.</p>

			<p>v. Garisan bangunan bagi jalan persekutuan boleh dikurangkan dari 100 kaki dari pertengahan jalan boleh dikurangkan kepada 30 kaki dari 'Right Of Way' (ROW).</p> <p>vi. Bagi jalan-jalan 66 kaki dan ke atas yang tidak ditentukan garisan bangunan tidak ditentukan garisan bangunan 30 kaki, garisan bangunan 30 kaki perlu disediakan.</p>					
4.0	Anjakan Bangunan	<p>4.1 Anjakan Bangunan Dari Sempadan Gunasama adalah seperti berikut:</p> <p>i. 4 tingkat - ke bawah = 10 kaki</p> <p>ii. 5 tingkat = 15 kaki</p> <p>iii. 6 tingkat ke atas = 20 kaki</p> <p>4.2 Bangunan yang dicadangkan hendaklah mematuhi kawalan ketinggian sedia ada di sesebuah kawasan tersebut jika ada.</p> <p>4.3 Mematuhi jarak antara bangunan dengan bangunan minima 40 kaki.</p>						
5.0	Kemudahan Masyarakat	<p>5.1 Kadar penghunian (<i>occupancy rates</i>) adalah 3.9 orang setiap unit kediaman. Tidak termasuk pemajuan rumah kedai.</p> <p><i>Nota : Jawatankuasa Perancang Negeri pada 29.05.2015 memutuskan kadar penghunian bagi Negeri Pulau Pinang dipinda dari 5 orang/unit kepada kadar baru iaitu 3.9 orang/unit</i></p> <p>5.2 Penyediaan kemudahan masyarakat hendaklah disediakan secara fizikal dan tawaran sumbangan kewangan sebagai ganti tidak dibenarkan. Kiraan seperti berikut:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kemudahan masyarakat</th> <th>Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i.</td> <td>Kawasan lapang</td> <td> <p>4 mp/orang.</p> <p>10% daripada keluasan lapang yang perlu disediakan hendaklah di atas tanah terbuka. Kelebaran bukaan kawasan lapang minima 40 kaki.</p> <p>Baki keluasan kawasan lapang dibenarkan disediakan di paras bumbung podium 6 tingkat.</p> <p>Tidak dibenarkan di paras bumbung blok bangunan.</p> <p>Kawasan lapang yang mencapai keluasan seluas 0.5 ekar (101 unit kediaman dan ke atas) hendaklah menyediakan 100% di atas tanah secara berpusat dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri.</p> </td> </tr> </tbody> </table>		Kemudahan masyarakat	Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)	i.	Kawasan lapang	<p>4 mp/orang.</p> <p>10% daripada keluasan lapang yang perlu disediakan hendaklah di atas tanah terbuka. Kelebaran bukaan kawasan lapang minima 40 kaki.</p> <p>Baki keluasan kawasan lapang dibenarkan disediakan di paras bumbung podium 6 tingkat.</p> <p>Tidak dibenarkan di paras bumbung blok bangunan.</p> <p>Kawasan lapang yang mencapai keluasan seluas 0.5 ekar (101 unit kediaman dan ke atas) hendaklah menyediakan 100% di atas tanah secara berpusat dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri.</p>
	Kemudahan masyarakat	Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)						
i.	Kawasan lapang	<p>4 mp/orang.</p> <p>10% daripada keluasan lapang yang perlu disediakan hendaklah di atas tanah terbuka. Kelebaran bukaan kawasan lapang minima 40 kaki.</p> <p>Baki keluasan kawasan lapang dibenarkan disediakan di paras bumbung podium 6 tingkat.</p> <p>Tidak dibenarkan di paras bumbung blok bangunan.</p> <p>Kawasan lapang yang mencapai keluasan seluas 0.5 ekar (101 unit kediaman dan ke atas) hendaklah menyediakan 100% di atas tanah secara berpusat dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri.</p>						

			<table border="1"> <tr> <td>ii.</td> <td>Pusat masyarakat (dewan komuniti)</td> <td>0.2 mp/orang Bagi pemajuan mencapai 1000 unit kediaman (0.5 ekar keluasan tapak dewan) maka hendaklah menyediakan bangunan dewan dan diserahkan kepada MPPP.</td> </tr> <tr> <td>iii.</td> <td>Surau</td> <td>0.1 mp/orang Disediakan ditapak asing dan tidak boleh `offset` dengan kemudahan lain. Diserah kepada MAINPP</td> </tr> <tr> <td>iv.</td> <td>Tapak kegunaan / aktiviti lain-lain agama</td> <td>0.1 mp/orang Disediakan ditapak asing dan tidak boleh `offset` dengan kemudahan lain. Diserah kepada MPPP</td> </tr> </table>	ii.	Pusat masyarakat (dewan komuniti)	0.2 mp/orang Bagi pemajuan mencapai 1000 unit kediaman (0.5 ekar keluasan tapak dewan) maka hendaklah menyediakan bangunan dewan dan diserahkan kepada MPPP.	iii.	Surau	0.1 mp/orang Disediakan ditapak asing dan tidak boleh `offset` dengan kemudahan lain. Diserah kepada MAINPP	iv.	Tapak kegunaan / aktiviti lain-lain agama	0.1 mp/orang Disediakan ditapak asing dan tidak boleh `offset` dengan kemudahan lain. Diserah kepada MPPP
ii.	Pusat masyarakat (dewan komuniti)	0.2 mp/orang Bagi pemajuan mencapai 1000 unit kediaman (0.5 ekar keluasan tapak dewan) maka hendaklah menyediakan bangunan dewan dan diserahkan kepada MPPP.										
iii.	Surau	0.1 mp/orang Disediakan ditapak asing dan tidak boleh `offset` dengan kemudahan lain. Diserah kepada MAINPP										
iv.	Tapak kegunaan / aktiviti lain-lain agama	0.1 mp/orang Disediakan ditapak asing dan tidak boleh `offset` dengan kemudahan lain. Diserah kepada MPPP										
		5.3	Kemudahan masyarakat lain seperti tadika, sekolah dan penjaja adalah tertakluk kepada had bilangan unit kediaman yang dicadangkan dalam sesebuah pemajuan. Walau bagaimanapun Majlis masih boleh mengenakan syarat tambahan sekiranya ada keperluan.									
6.0	Tempat Letak Kenderaan	6.1	Mematuhi garispanduan penyediaan tempat letak secara fizikal dan bayaran sumbangan kewangan sebagai ganti tidak dibenarkan.									
		6.2	<p>Kiraan penyediaan tempat letak kenderaan seperti berikut:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kediaman</th> <th>Perniagaan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tempat letak kereta</td> <td>2 petak tempat letak kereta : 1 unit kediaman. 1 petak hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan – (percuma) dan 1 petak boleh dijual. Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman).</td> <td>Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garispanduan sedia ada</td> </tr> <tr> <td>Tempat letak motosikal</td> <td>1 petak tempat letak motosikal : 2 unit kediaman. Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman).</td> <td>Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garispanduan sedia ada</td> </tr> </tbody> </table>		Kediaman	Perniagaan	Tempat letak kereta	2 petak tempat letak kereta : 1 unit kediaman. 1 petak hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan – (percuma) dan 1 petak boleh dijual. Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman).	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garispanduan sedia ada	Tempat letak motosikal	1 petak tempat letak motosikal : 2 unit kediaman. Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman).	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garispanduan sedia ada
	Kediaman	Perniagaan										
Tempat letak kereta	2 petak tempat letak kereta : 1 unit kediaman. 1 petak hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan – (percuma) dan 1 petak boleh dijual. Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman).	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garispanduan sedia ada										
Tempat letak motosikal	1 petak tempat letak motosikal : 2 unit kediaman. Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit kediaman).	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garispanduan sedia ada										
		6.3	Ketinggian maksima podium dan tingkat tempat letak kenderaan termasuk cadangan kemudahan masyarakat adalah 6 tingkat dari paras jalan dan 2 tingkat di paras basmen.									

		<p>6.4</p> <p>6.5</p> <p>6.6</p>	<p>Penyediaan kemudahan masyarakat boleh dibina di atas bumbung di paras tujuh (7). Rajah 1 menunjukkan ketinggian podium yang dibenarkan sehingga enam (6) tingkat.</p>  <p>Paras bumbung podium dibenarkan penyediaan kemudahan masyarakat dengan syarat ruang terbuka</p> <p>Rajah 1 : Ketinggian podium yang dibenarkan bagi penyediaan kemudahan masyarakat</p> <p>Cadangan basmen perlu mendapat kelulusan geoteknik daripada Jawatankuasa Khas yang dilantik oleh Majlis dan dianggotai Dato' Ir. Dr. Gue See Sew yang mana sebarang caj yang berkaitan akan dikenakan kepada pemaju.</p> <p>Bagi pembangunan di kawasan warisan ianya tertakluk kepada "Garis panduan Untuk Kawasan Pemuliharaan Dan Bangunan-bangunan Warisan" sedia ada.</p>									
7.0	Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah	<p>7.1</p> <p>7.2</p> <p>7.3</p>	<p>Hendaklah menyediakan 30% rumah kos sederhana rendah (LMC).</p> <p>Sumbangan kewangan sebagai menggantikan LMC boleh dipertimbangkan seperti berikut:</p> <table border="1" data-bbox="678 1657 1492 1803"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pemaju</th> <th>Kuantum Bayaran</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i.</td> <td>Pemaju tempatan</td> <td>RM 120,000/unit</td> </tr> <tr> <td>ii.</td> <td>Pemaju luar Negeri Pulau Pinang</td> <td>RM 150,000/unit</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pertimbangan tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri.</p> <p>Kandungan LMC adalah tambahan ('top-up') kepada ruang lantai kediaman (2.8:1) dan bukan dalam kandungan nisbah plot 5:1.</p>		Pemaju	Kuantum Bayaran	i.	Pemaju tempatan	RM 120,000/unit	ii.	Pemaju luar Negeri Pulau Pinang	RM 150,000/unit
	Pemaju	Kuantum Bayaran										
i.	Pemaju tempatan	RM 120,000/unit										
ii.	Pemaju luar Negeri Pulau Pinang	RM 150,000/unit										

		7.4	Penjualan unit-unit LMC adalah tertakluk kepada Kerajaan Negeri melalui senarai pembeli daripada Bahagian Perumahan Negeri.																
		7.5	Pembelian kuota LMC perlu mengikut polisi sedia ada di dalam daerah sama.																
		7.6	Lain-lain kehendak berkaitan penyediaan LMC adalah tertakluk kepada garis panduan sedia ada.																
8.0	Unit Penetapan Kawalan Harga	8.1	<p>Hendaklah menyediakan 25% unit penetapan kawalan harga seperti berikut:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Peratus Penyediaan</th> <th>Keluasan Unit Minima</th> <th>Harga Jualan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i.</td> <td>5%</td> <td>750 kp</td> <td>daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.</td> </tr> <tr> <td>ii.</td> <td>15%</td> <td>850 kp</td> <td>daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000</td> </tr> <tr> <td>iii.</td> <td>5 %</td> <td>900 kp</td> <td>daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Penjualan unit-unit 25% Unit Penetapan Kawalan Harga adalah tertakluk kepada Kerajaan Negeri melalui senarai pembeli daripada Bahagian Perumahan Negeri.</p>		Peratus Penyediaan	Keluasan Unit Minima	Harga Jualan	i.	5%	750 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.	ii.	15%	850 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000	iii.	5 %	900 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000
	Peratus Penyediaan	Keluasan Unit Minima	Harga Jualan																
i.	5%	750 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.																
ii.	15%	850 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000																
iii.	5 %	900 kp	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000																
		8.2	Keluasan minima unit penetapan harga rumah adalah 750 kp.																
		8.3	<p>Perpindahan 25% Unit Penetapan Harga Rumah dibenarkan (Dalam Daerah Yang Sama) tertakluk kepada syarat berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Kedua-dua tapak pemajuan mempunyai ketumpatan yang membenarkan ketumpatan 87 unit/ekar digunapakai. Pengiraan ketumpatan adalah dikira secara bersama. ii. Pembinaan Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah mestilah dalam daerah yang sama dan diberi kelonggaran bagi pemajuan yang terletak pada lokasi bersempadan Daerah. Perpindahan ke luar daerah hendaklah mendapatkan perakuan/persetujuan Jawatankuasa Perancang Negeri. iii. Pembinaan Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hendaklah dibina dahulu atau siap secara serentak dengan unit-unit rumah biasa. 																

			<ul style="list-style-type: none"> iv. Perlu tunjukkan cadangan 25% Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah di pelan sisipan bagi kedua-dua pelan kebenaran merancang dan pelan bangunan. v. Membenarkan penyediaan 25% Unit Kawalan Kawalan Penetapan Harga Rumah diluar tapak pemajuan. vi. Boleh dibangunkan oleh pemaju yang sama ataupun secara usahasama dengan pemaju yang lain. vii. Bagi pemaju yang berbeza pembelian kuota Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hanya dibenarkan diambil dari pemajuan rumah mampu milik dalam tempoh 5 tahun dari tarikh Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan. viii. Bagi pemaju yang sama pembelian kuota Unit Kawalan Penetapan Harga Rumah hanya dibenarkan diambil dari pemajuan rumah mampu milik dalam tempoh 10 tahun dari tarikh Sijil Perakuan Siap Kerja dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.
9.0	Tarikh Pemakaian	<p>9.1</p> <p>9.2</p>	<p>Tarikh kuatkuasa pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 13 April 2023.</p> <p>Terpakainya garis panduan ini bermaksud terbatalnya garis panduan yang dilulus dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 17.10.2014 dan 20.10.2014.</p>