

LAMPIRAN E.11

GARISPANDUAN PENGAWALAN PEMBANGUNAN BAGI LOT-LOT YANG BERHADAPAN JALAN MACALISTER DI ANTARA PERSIMPANGAN JALAN PERAK DAN PERSIMPANGAN JALAN UTAMA, PULAU PINANG

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garispanduan ini dibuat untuk mengawal pembangunan bagi lot-lot yang berhadapan Jalan Macalister di antara Persimpangan Jalan Perak dan persimpangan Jalan Utama kepada perniagaan dan institusi.
- 1.2 Garispanduan ini akan memberi panduan dan peraturan terhadap penukaran kegunaan kediaman yang sedia ada kepada kegunaan lain yang bersesuaian.
- 1.3 Sebarang aktiviti penukaran kegunaan bangunan atau tanah, memerlukan kebenaran merancang daripada Majlis Perbandaran Pulau Pinang sebelum ia boleh dijalankan.

(Kawasan pemakaian garispanduan ini seperti ditunjukkan di Rajah 1 & Rajah 2).

2.0 KAWASAN PEMAKAIAN

- 2.1. Kawasan pemakaian garis panduan adalah bagi lot-lot di sepanjang Jalan Macalister di antara Persimpangan Jalan Perak dan persimpangan Jalan Utama.
- 2.2. Kawasan pemakaian adalah selaras dengan Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP 2030) iaitu terletak di Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1).
- 2.3. Di bawah garis panduan ini, lot-lot di sepanjang Jalan Macalister di antara Persimpangan Jalan Perak dan persimpangan Jalan Utama yang merupakan kediaman sedia ada boleh dibenarkan untuk ditukar kepada pembangunan perniagaan dan institusi.
- 2.4. Pertukaran kegunaan dari bangunan kediaman sedia ada dan pembinaan baru atau pembinaan semula boleh dibenarkan di bawah garis panduan ini.
- 2.5. Sebarang aktiviti penukaran kegunaan bangunan atau tanah, memerlukan kebenaran merancang daripada Majlis sebelum ia boleh dijalankan.

3.0 KRITERIA TUKARGUNA BANGUNAN KEDIAMAN SEDIA ADA

- 3.1 Tukarguna bangunan kediaman hanya melibatkan bangunan rumah sesebuah sahaja.
- 3.2 Tukarguna bangunan kediaman sedia ada dengan tambahan ruang lantai yang tidak melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau kurang dari 1,500 kaki persegi boleh dibenarkan dengan syarat tidak melibatkan tambahan tingkat kepada bangunan sedia ada.
- 3.3 Pindaan dan tambahan adalah tertakluk kepada kelulusan Majlis.
- 3.4 Pemuliharaan stuktur asal bangunan digalakkan.
- 3.5 Tukarguna bangunan adalah melibatkan keseluruhan bangunan. Hanya satu (1) aktiviti perniagaan atau institusi sahaja boleh dibenarkan dalam sesebuah bangunan.

4.0 TUKAR GUNA BANGUNAN

- 4.1 Untuk tujuan pemeliharaan ciri-ciri sedia ada di kawasan Jalan Macalister, sebarang tukarguna kepada bangunan perumahan sesebuah sedia ada di kawasan ini termasuk bangunan-bangunan warisan yang telah dikenalpasti hendaklah dipertimbangkan berasaskan kepada merit kes individu dan tertakluk kepada syarat-syarat berikut:-

4.1.1 Aktiviti Yang Boleh dibenarkan.

Jenis Kegunaan adalah seperti berikut:

No	Perniagaan	No	Institusi
i	Galeri seni	i.	Persatuan / pertubuhan
ii.	Pejabat	ii.	Kelab persendirian / eksklusif
iii.	Kedai eksklusif seperti butik, bilik pameran, pusat barangan kemas	iii.	Institusi-institusi seperti rumah kebajikan, rumah orang tua, klinik pakar
		iv.	Pusat pendidikan
		v.	Tadika/taman asuhan

4.1.2 Ruang Tempat Letak Kereta

Ruang tempat letak kereta menurut Undang-Undang Kecil Tempat Letak Kereta yang berkenaan hendaklah disediakan. Penyediaan ruang tempat letak kereta fizikal hendaklah disediakan sepenuhnya. Tempat letak kereta hendaklah disediakan dalam kompaun plot tersebut.

4.1.3 Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)

Dalam permohonan untuk kebenaran merancang dan pelan bangunan, tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) hendaklah dibuat oleh pemohon untuk pertimbangan Majlis mengikut kadar-kadar berikut:-

	Tukarguna kepada perniagaan	Tukarguna kepada institusi
Bayaran Tukarguna Bangunan (termasuk ruang lantai sedia ada dan ruang lantai tambahan baru)	RM 100 sekaki persegi	RM 50 sekaki persegi

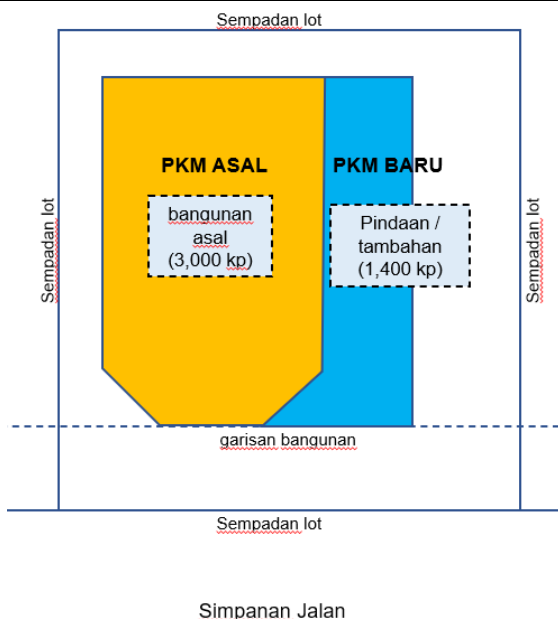
Tawaran sumbangan hendaklah dikemukakan sebelum pelan permohonan kebenaran merancang dipertimbangkan dan semua pembayaran hendaklah dijelaskan secara tunai sepenuhnya (100%) sebelum kebenaran merancang diberi.

5.0 KAWALAN PERTUKARAN KEGUNAAN BANGUNAN / PEMBINAAN BARU / PEMBINAAN SEMULA

- 5.1 Nisbah plot yang boleh dibenarkan adalah sebanyak 1:1 dan nisbah plot maksima adalah sebanyak 4:1. Bayaran infrastruktur akan dikenakan bagi nisbah plot melebihi 1:1.
- 5.2 Kadar bayaran pemajuan bagi nisbah plot dan ketumpatan melebihi dibenarkan adalah atas kadar RM 15.00 sekaki persegi bagi pemajuan kediaman dan RM21.00 setiap kaki persegi untuk perniagaan.
- 5.3 Hanya satu (1) bayaran pemajuan (infrastruktur) sahaja akan dikenakan pada satu-satu permohonan [samada bayaran pemajuan bagi permohonan tukar guna bangunan (kolum A) atau peningkatan nilai tanah (perlingkungan semula) (kolum B)]. Tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) hendaklah dibuat oleh pemohon untuk pertimbangan Majlis berdasarkan perubahan matan yang dibuat seperti berikut :

JENIS PERMOHONAN	TUKAR GUNA BANGUNAN (A)	PENINGKATAN NILAI TANAH (PERLINGKUNGAN SEMULA) (B)
Perubahan Matan (rujuk senario 1 & 2)	<p>(i) tidak melibatkan tambahan ruang lantai bangunan sedia ada;</p> <p>atau</p> <p>(ii) melibatkan tambahan ruang lantai yang tidak melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau kurang dari 1,500 kaki persegi tetapi tidak melibatkan tambahan tingkat kepada bangunan sedia ada.</p>	<p>(i) melibatkan tambahan ruang lantai melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau melebihi dari 1,500 kaki persegi; dan/atau</p> <p>(ii) melibatkan tambahan tingkat kepada bangunan sedia ada; dan/atau</p> <p>(iii) melibatkan perobohan bangunan sedia ada; dan/atau</p> <p>(iv) melibatkan pembinaan bangunan baharu.</p>
Bayaran pemajuan (infrastruktur)	Bagi tukarguna bangunan daripada kediaman kepada perniagaan pada kadar RM100.00 skp adalah terpakai bagi keseluruhan ruang lantai (termasuk ruang lantai sedia ada dan ruang lantai tambahan baru)	Pemohon dikehendaki memberi tawaran membayar sumbangan kewangan kepada "Improvement Service Fund" mengikut peningkatan nilai tanah atas kadar 50% (37.5%) dari beza antara nilai gunatanah semasa kepada cadangan pembangunan mengikut kadar yang akan ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta, MBPP bagi keluasan keseluruhan lot / lot-lot cadangan
Lain-lain Syarat	Syarat penyediaan jalan khidmat / pelebaran jalan di sepanjang Jalan Macalister adalah tertakluk kepada apa-apa syarat yang dikenakan oleh Majlis dari masa ke semasa	

SENARIO 1 : BAYARAN PEMAJUAN (INFRASTRUKTUR) TUKAR GUNA BANGUNAN

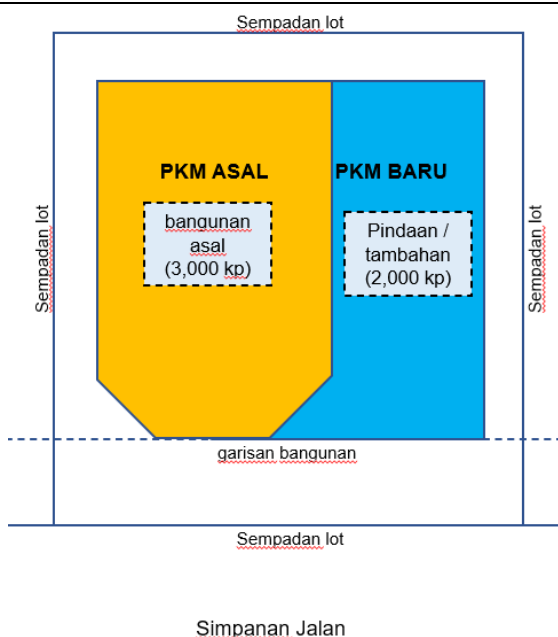


Data Pembangunan

- keluasan bangunan sedia ada = **3,000 kp**
- tambahan baru = **1,400 kp**
- % tambahan baru = **47%**

melibatkan tambahan ruang lantai yang **tidak melebihi 50%** dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau **kurang dari 1,500 kaki persegi** tetapi tidak melibatkan tambahan tingkat kepada bangunan sedia ada.

SENARIO 2 : BAYARAN PEMAJUAN (INFRASTRUKTUR) PENINGKATAN NILAI TANAH (PERLINGKUNGAN SEMULA)



- keluasan bangunan sedia ada = **3,000 kp**
- tambahan baru = **2,000 kp**
- % tambahan baru = **67%**

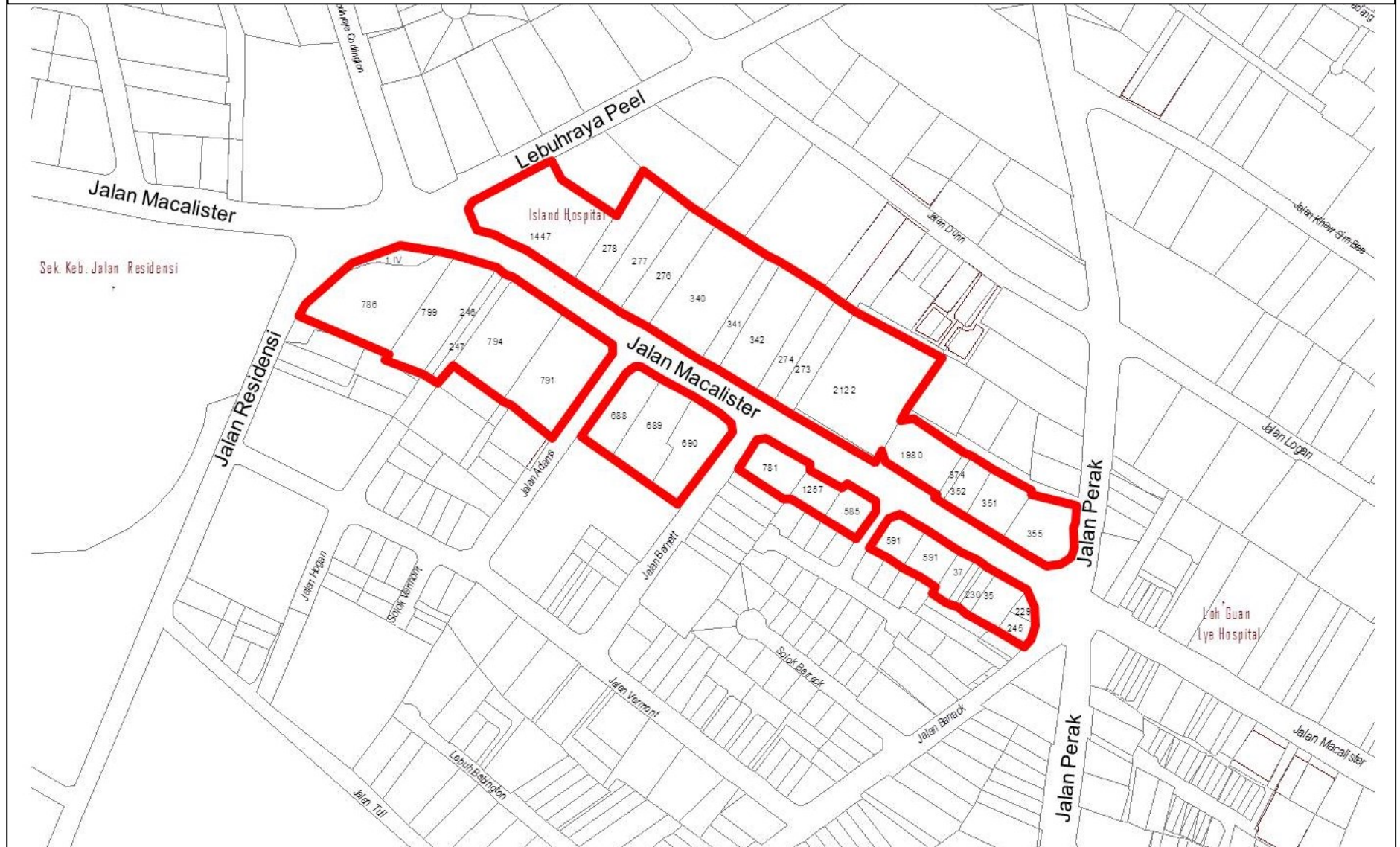
melibatkan tambahan ruang lantai baru **melebihi 50%** dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau **melebihi dari 1,500 kaki persegi**

Nota : keluasan asal bangunan sedia ada bermaksud keluasan bangunan yang diluluskan dalam **PKM Asal**. **PKM Baru** yg dikemukakan dengan tambahan ruang lantai baru di atas lot pemajuan yg sama selepas kelulusan PKM asal **dianggap tambahan ruang lantai baru** dan tertakluk kepada bayaran sumbangan berdasarkan senario-senario di atas.

6.0 TARIKH PERLAKSANAAN

- 6.1 Tarikh pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya diluluskan dan disahkan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 31 Oktober 2023.
- 6.2 Kelulusan ini terpakai bagi mana-mana PKM yang masih dalam pertimbangan Majlis dan PKM yang dikemukakan selepas tarikh kelulusan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.
- 6.3 Panduan pemberian insentif oleh Majlis dalam usaha memudahcara pengusaha untuk mendapatkan kelulusan daripada Majlis untuk beroperasi secara sah adalah seperti di Lampiran 1.
- 6.4 Setelah garis panduan ini diluluskan dan digunapakai oleh MPPP, garis panduan-garis panduan berikut dibatalkan dan digantikan dengan garis panduan ini :
 - i. Garispanduan Tukarguna Bangunan-Bangunan Kediaman Sesebuah Sedia Ada Kepada Perniagaan Dan Institusi Di Jalan Macalister Di Antara Persimpangan Lebuhraya Peel Dan Persimpangan Jalan Perak, Pulau Pinang (yang diterimapakai pada 12.12.2014); dan
 - ii. Garispanduan Tukarguna Bangunan-Bangunan Kediaman Sesebuah Sedia Ada Kepada Perniagaan Dan Institusi Di Jalan Macalister Di Antara Persimpangan Lebuhraya Peel Dan Persimpangan Jalan Perak, Pulau Pinang (yang diterimapakai pada 27.10.2021).

**RAJAH 1 : GARISPANDUAN TUKARGUNA BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SESEBUAH SEDIA ADA KEPADA
PERNIAGAAN DAN INSTITUSI DI JALAN MACALISTER
(DI ANTARA PERSIMPANGAN LEBUHRAYA PEEL DAN PERSIMPANGAN JALAN PERAK, PULAU PINANG)**



**RAJAH 2 : PENYAMBUNGAN KAWASAN BAGI PEMAKAIAN
GARISPANDUAN TUKARGUNA BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SESEBUAH SEDIA ADA KEPADA PERNIAGAAN
DAN INSTITUSI DI JALAN MACALISTER
(DI ANTARA PERSIMPANGAN LEBUHRAYA PEEL DAN PERSIMPANGAN JALAN UTAMA, PULAU PINANG)**



Nota : Garis panduan ini hanya terpakai bagi mana-mana lot/premis yang menghadap dan menggunakan alamat berdasarkan Jalan Macalister (Di Antara Persimpangan Lebuhraya Peel Dan Persimpangan Jalan Utama, Pulau Pinang)

PANDUAN PEMBERIAN INSENTIF

Pemberian insentif dalam usaha memudahcara pengusaha untuk mendapatkan kelulusan daripada Majlis untuk beroperasi secara sah adalah seperti berikut:

- i. Bayaran pemajuan (infrastruktur) tukar guna bangunan dikekalkan pada kadar RM 100skp.
- ii. 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 :
 - Diskaun pada kadar 80% bagi pemaju tempatan di Negeri Pulau Pinang; dan
 - Diskaun pada kadar 50% diskaun bagi pemaju luar Negeri Pulau Pinang.
- iii. TIADA pemberian insentif bayaran pemajuan (infrastruktur) diberikan bagi permohonan yang melibatkan permohonan perlingkungan semula.

Rujuk contoh kiraan pemberian insentif di Jadual 1.0

- iv. Insentif diberikan dalam tempoh satu (1) tahun dari tarikh disahkan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 31 Oktober 2023.
- v. Pemberian insentif ini terpakai bagi mana-mana Permohonan Kebenaran Merancang (PKM) yang masih dalam pertimbangan Majlis dan PKM yang dikemukakan selepas tarikh kelulusan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.

Jadual 1.0 : Contoh kiraan Pemberian Insentif

i. Data Pembangunan

	ekar	mp	kp
Keluasan Lot	1.00	4,047.00	43,560.00
Keluasan lantai Premis No. 7		249.24	2,682.80

SENARIO	tambahan ruang lantai baru tidak melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan kurang dari 1,500 kp	atau	tambahan ruang lantai melebihi 50% dari keluasan asal bangunan sedia ada dan/atau melebihi dari 1,500 kp
PERMOHONAN	TUKAR GUNA		PERLINGKUNGAN SEMULA
KADAR CAJ	atas kadar RM100.00 skp	atau	atas kadar RM195 skp*
JUMLAH BAYARAN	2,682.80 kp x RM100 skp = RM 268,280.00	atau	43,560.00 kp x RM195 skp= RM 8,494,200.00
JUMLAH YANG PERLU DITAWARKAN (ATAS KADAR 37.5%)	T/B		RM 3,185,325.00
PEMBERIAN INSENTIF	80% DISKAUN (Pemaju Tempatan) RM 214,624.00	50% DISKAUN (Pemaju Luar) RM 134,140.00	atau TIADA DISKAUN
JUMLAH YANG PERLU DITAWARKAN	RM 268,280.00 – RM 214,624.00 = RM 53,656.00	RM 268,280.00 – RM 134,140.00 = RM 134,140.00	atau RM 3,185,325.00
<ul style="list-style-type: none"> - Hanya satu (1) bayaran pemajuan (infrastruktur) sahaja perlu ditawarkan pada satu-satu permohonan [samada bayaran pemajuan tukar guna bangunan atau peningkatan nilai tanah (perlingkungan semula)]. - Bayaran pemajuan (infrastruktur) bagi permohonan tukar guna bangunan tertakluk kepada pemberian insentif pada kadar 80% diskaun bagi pemaju tempatan di Negeri Pulau Pinang dan 50% diskaun bagi pemaju luar Negeri Pulau Pinang. - TIADA pemberian insentif bayaran pemajuan (infrastruktur) diberikan bagi permohonan perlingkungan semula 			
Nota : * - mengikut kadar yang akan ditentukan oleh Jabatan Penilaian & Pengurusan Harta, MBPP.			