

# LAMPIRAN F.5

## **GARIS PANDUAN PENGAWALAN PEMBANGUNAN BAGI LOT-LOT DI SEPANJANG JALAN JONES, BANDAR GEORGE TOWN, DTL, PULAU PINANG.**

### **1.0 TUJUAN**

Garis panduan ini akan digunakan sebagai panduan untuk mengawal pembangunan bagi lot-lot di sepanjang Jalan Jones, Bandar George Town, DTL, Pulau Pinang.

### **2.0 PEMAKAIAN**

- 2.1. Kawasan pemakaian garis panduan adalah bagi lot-lot di sepanjang Jalan Jones, Bandar George Town, DTL, Pulau Pinang.
- 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 Jones yang merupakan kediaman sedia ada boleh dibenarkan untuk ditukar kepada pembangunan bercampur dan perniagaan.
- 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.

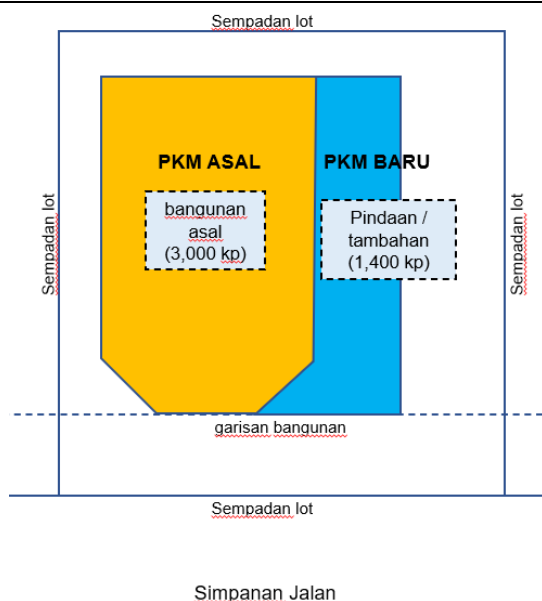
### **3.0 KAWALAN PERTUKARAN KEGUNAAN BANGUNAN / PEMBINAAN BARU / PEMBINAAN SEMULA**

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 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 :

<b>JENIS PERMOHONAN</b>	<b>TUKAR GUNA BANGUNAN (A)</b>	<b>PENINGKATAN NILAI TANAH (PERLINGKUNGAN SEMULA) (B)</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>

<b>JENIS PERMOHONAN</b>	<b>TUKAR GUNA BANGUNAN (A)</b>	<b>PENINGKATAN NILAI TANAH (PERLINGKUNGAN SEMULA) (B)</b>
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 Jones adalah tertakluk kepada apa-apa syarat yang dikenakan oleh Majlis dari masa ke semasa	

### SENARIO 1 : BAYARAN PEMAJUAN (INFRASTRUKTUR) TUKAR GUNA BANGUNAN

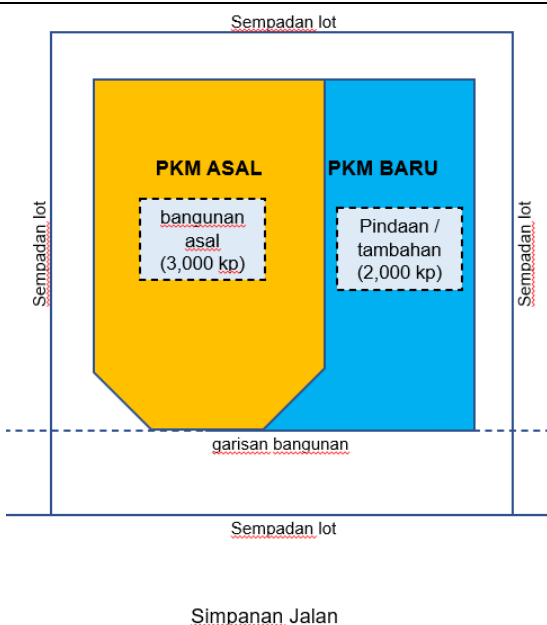


#### Data Pembangunan

- 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.

#### 4.0 JENIS KEGUNAAN

4.1 Aktiviti-aktiviti pembangunan bercampur dan aktiviti perniagaan yang dibenarkan dan dibenarkan dengan syarat adalah seperti yang ditentukan di bawah senarai kawalan aktiviti gunatanah dan bangunan seperti dalam jadual berikut:

PEMAJUAN BERCAMPUR (PERNIAGAAN/PERUMAHAN)	
Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman berbilang unit</li> <li>2. Jualan runcit am, perkhidmatan peribadi &amp; isi rumah</li> <li>3. Perkhidmatan peribadi terkawal</li> <li>4. Institusi kewangan</li> <li>5. Makanan dan minuman</li> <li>6. Penginapan pelancong</li> <li>7. Pangsapuri perkhidmatan</li> <li>8. Teknologi, penyelidikan dan pembangunan (R&amp;D)</li> <li>9. Kemudahan kesihatan</li> <li>10. Kemudahan keagamaan</li> <li>11. Kemudahan pendidikan</li> <li>12. Kemudahan komuniti</li> <li>13. Kemudahan sukan dan rekreasi</li> <li>14. Rumah kebajikan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hiburan</li> <li>2. <i>Leisure</i></li> <li>3. Taman Tema</li> <li>4. Pusat membeli belah</li> <li>5. Pusat pameran</li> <li>6. Pusat penjagaan kanak-kanak</li> </ol>
PERNIAGAAN	
Dibenarkan	Dibenarkan Dengan Syarat
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman berbilang unit</li> <li>2. Jualan runcit am, perkhidmatan peribadi &amp; isi rumah</li> <li>3. Perkhidmatan peribadi terkawal</li> <li>4. Institusi kewangan</li> <li>5. Makanan dan minuman</li> <li>6. Penginapan pelancong</li> <li>7. Taman tema</li> <li>8. Pangsapuri perkhidmatan</li> <li>9. Kedai kereta dan motosikal</li> <li>10. Pusat pameran</li> <li>11. Teknologi, penyelidikan dan pembangunan (R&amp;D)</li> <li>12. Kemudahan kesihatan</li> <li>13. Kemudahan keagamaan</li> <li>14. Kemudahan komuniti</li> <li>15. Kemudahan rekreasi dan sukan</li> <li>16. Institusi</li> <li>17. Rumah kebajikan</li> <li>18. Kecemasan dan keselamatan</li> <li>19. Pusat penjagaan kanak-kanak</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kuarters kerajaan</li> <li>2. Hostel</li> <li>3. Hiburan</li> <li>4. <i>Leisure</i></li> <li>5. Percetakan dan penerbitan</li> </ol>

## **5.0 RUANG LETAK KERETA**

5.1 Ruang letak kereta hendaklah disediakan mengikut garis panduan Majlis. Di dalam kawasan di mana penyediaan secara fizikal tidak dapat disediakan, tawaran sumbangan sebagai ganti boleh dipertimbangkan.

## **6.0 TARIKH PERLAKSANAAN**

6.1 Tarikh pemakaian garis panduan ini adalah tarikh ianya dilulus 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 Perlingkungan Semula Daripada Zon “Perumahan Tetap Sedia Ada” Kepada Zon “Perniagaan Am” Dan Zon “Pemajuan Bercampur” (Perniagaan/Perumahan) Bagi Lot-Lot Di Sepanjang Jalan Jones, Bandar George Town, DTL, Pulau Pinang. (yang diterimapakai pada 14.6.2012); dan
- ii. Garispanduan Perlingkungan Semula Daripada Zon “Perumahan Tetap Sedia Ada” Kepada Zon “Perniagaan Am” Dan Zon “Pemajuan Bercampur” (Perniagaan/Perumahan) Bagi Lot-Lot Di Sepanjang Jalan Jones, Bandar George Town, DTL, Pulau Pinang. (yang diterimapakai pada 24.02.2022)

**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**

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

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