

# LAMPIRAN A.1

## **PELAN DASAR PERANCANGAN DAN KAWALAN PEMAJUAN** **PELAN NO.: MPPP/PN-020(PL/PP)**

### **1.0 Objektif Dasar**

Untuk menyelaraskan kesemua pelan-pelan, polisi-polisi, garispanduan-garis panduan dan menyediakan satu Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan di kawasan Majlis Perbandaran Pulau Pinang.

### **2.0 Fungsi Pelan Dasar**

Fungsi Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan Majlis Perbandaran Pulau Pinang adalah seperti berikut:-

- i). Untuk menggantikan Pelan perlingkungan Sementara No.1/1973 dan Pelan Dasar Kegunaan Tanah MDLBPP No. 1 Sek 1, 2 & 3/1974 sebagai asas untuk kawalan kegunaan tanah untuk keseluruhan Pulau Pinang sehingga seluruh Pulau Pinang diliputi oleh Rancangan Tempatan.
- ii). Untuk mencerminkan dengan lebih baik, matlamat, objektif dan strategi yang telah dinyatakan di dalam Rancangan Struktur 1987.
- iii). Sebagai asas untuk kawalan dan perancangan terperinci berkenaan dengan tatasusunan, kegunaan tanah, ketumpatan, nisbah plot, pemeliharaan, penyediaan kemudahan masyarakat dan aktiviti-aktiviti awam.
- iv). Untuk menyediakan panduan kepada jabatan-jabatan dan agensi lain untuk tujuan perancangan mereka dan untuk menyelaraskan cadangan dan program untuk penyediaan kemudahan masyarakat.
- v). Untuk memperkenalkan sistem klasifikasi kegunaan tanah untuk kawalan perancangan dan tujuan perancangan pembangunan.
- vi). Untuk dijadikan asas untuk mengira bayaran pemajuan.

### 3.0 Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan

- i). Matlamat, objektif-objektif dan strategi-strategi Rancangan Struktur, merupakan prinsip-prinsip utama yang akan digunakan oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan di dalam mempertimbangkan permohonan-permohonan untuk kebenaran merancang.
- ii) Pelan Dasar Kawalan Perancangan dan Kawalan Pemajuan ini akan menyediakan kawalan terperinci mengenai kegunaan tanah masa hadapan dan pemajuan-pemajuan tanah termasuk penukaran gunatanah dan aktiviti bangunan di dalam Majlis Perbandaran Pulau Pinang.
- iii). Pelan Dasar ini juga akan disokong dengan beberapa garispanduan-garispanduan dan pelan-pelan tatasusunan (**Lampiran A**) yang menyebutkan lain-lain kriteria kawalan seperti ketumpatan perumahan, jenis bangunan, nisbah plot, ketinggian, anjakan ke belakang, rekabentuk, tatasusunan dan lain-lain aspek perancangan.
- iv). Di dalam Polisi Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan, kegunaan tanah dan bangunan akan dibahagikan kepada lapan (8) kelas kegunaan tanah/bangunan seperti yang ditunjukkan di dalam (**Lampiran B**). Sebarang tukarguna dari satu kelas ke kelas yang lain merupakan satu tukarguna (change of use) yang memerlukan kebenaran merancang di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. Oleh itu cuma tukarguna dari satu kelas ke kelas yang lain boleh dikawal di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.

Tukarguna di dalam sesuatu kelas contohnya di dalam kelas perniagaan, dari kedai kepada pejabat atau kepada restoran tidak memerlukan kebenaran merancang. Walau bagaimanapun aktiviti-aktiviti tersebut memerlukan lesen di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan dan Akta Kerajaan Tempatan dan Undang-undang Kecil yang berkaitan, oleh itu perkara ini hendaklah dikawal di bawah pelesenan.
- v). Di dalam (**Jadual 1**), Dasar Perancangan ini menyatakan mengenai kelas-kelas kegunaan tanah yang dibenarkan, tidak dibenarkan atau boleh dipertimbangkan atau dibenarkan dengan syarat-syarat di setiap Zon Kawalan Perancangan yang ditunjukkan di dalam Peta Cadangan. Di sebahagian zon-zon, ketumpatan purata dan maksima atau nisbah plot adalah dinyatakan untuk tujuan mengira bayaran pemajuan yang akan dikenakan.

- vi) Definisi-definisi lapan (8) kelas kegunaan tanah/bangunan ialah seperti berikut:-
- a). **“Kediaman”** adalah bangunan atau bahagian bangunan yang direkabentuk dan diguna untuk kehidupan manusia sebagai rumah tempat tinggal, satu unit rumah boleh dibentuk kepada rumah sesebuah, rumah berkembar, rumah teres, unit rumah pangsa atau sebahagian rumah kedai, yang berasingan dan bebas dengan pintu masuk utama sendiri dan satu dapur sendiri. Satu unit rumah biasanya adalah untuk menempatkan satu keluarga atau satu isi-rumah. Tidak termasuk “pangsapuri perkhidmatan”.
  - b). **“Institusi”** adalah termasuk rumah kebajikan, rumah orang tua, hospital, rumah anak yatim, rumah pemulihan dan pertubuhan bangunan keagamaan dan *institusi / pendidikan yang dijalankan secara awam dan tidak berlandaskan keuntungan.*
  - c). **“Kegunaan Kerajaan/Masyarakat”** adalah tanah atau bangunan untuk tujuan kegunaan kerajaan seperti lapangan terbang, pelabuhan, tentera, stesyen pertanian dan sebagainya, utiliti awam termasuk empangan air, stesyen jana letrik, perkhidmatan telekomunikasi atau pembetulan najis, atau kemudahan masyarakat termasuklah dewan masyarakat, perpustakaan, balai polis, pusat rukun tetangga, kawasan lapang rekreasi dan sebagainya, tetapi tidak termasuk sekolah, hospital atau institusi lain.
  - d). **“Perniagaan”** bermaksud bangunan yang digunakan untuk menjalankan perniagaan atau iktisas dan termasuklah pembekalan barang-barang dan perkhidmatan-perkhidmatan penyimpanan atau penukaran barang-barang dan apa-apa juga jenis bagi maksud dagangan termasuk bangunan pejabat, kedai makan, restoran premis yang sehubungan dengan hiburan seperti pawagam, teater, aktiviti borong dan runcit, perkhidmatan kewangan, insuran, hartanah, *institusi / pendidikan swasta* dan lain-lain.
  - e). **“Pangsapuri Perkhidmatan” (Service Apartment)** – adalah unit penginapan pangsapuri yang boleh dijual sebagai unit individu (di bawah geran pemilik strata) tetapi biasanya disewakan atas kadar harian, atau untuk jangkamasa pendek biasanya pelancong (holiday-makers) dan diselenggarakan seperti sebagai satu hotel. Mempunyai perkhidmatan-perkhidmatan ancilliari (ancilliary services and facilities) seperti restoran/kantin, arked-arked, kedai dobi, gim sukan dan sebagainya yang biasanya diperlukan oleh penyewa. Termasuk “time-sharing apartment”.

- f). **“Hotel”** sesebuah bangunan yang diguna atau disesuaikan untuk diguna sebagai rumah penginapan atau rumah tumpangan di mana sebahagian besar dari tempat tinggal atau ruang lantainya adalah dimaksudkan untuk diberi sewa bagi kegunaan jangka pendek dan menyediakan di antara lainnya kemudahan tambahan seperti dewan persidangan, restoran dan sebagainya dan adalah tidak termasuk apartment perkhidmatan, rumah percutian atau sebarang bentuk apartment yang sama.
- g). **“Stesen Minyak”** adalah diperuntukkan untuk penjualan minyak petrol dan kadang-kadang menservis kenderaan bermotor dan kegunaan yang berkaitan.
- h). **“Industri”** adalah premis-premis yang menjalankan kegiatan pembuatan (manufacturing), perkilangan (fabricating), pemasangan, pemerosesan, pembaikan dan menservis bahan-bahan termasuk mengilang besi dan lain-lain hasil logam, perabot, membaiki, menservis dan memasang mesin, kenderaan motor dan bahagian-bahagian kenderaan motor.

**Nota :**

*Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 8/2020 pada 30 November 2020 dan disahkan pada hari yang sama memutuskan meluluskan bagi Pindaan Kelas Kegunaan “Institusi” Yang Dijalankan Secara Swasta Kepada Kelas Kegunaan “Perniagaan” Di Bawah Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan MPPP 1996 [Pelan No. : MPPP/PN-020 (PL/PP)] berdasarkan perkara-perkara berikut :-*

- i. *Institusi bermaksud seperti di 3.0 (vi) (b) di atas.*
- ii. *Perniagaan bermaksud seperti di 3.0 (vi) (d) di atas.*
- iii. *Untuk aktiviti institusi yang berbentuk swasta yang ingin menjalankan aktiviti di dalam premis perniagaan yang telah diberi Kebenaran Merancang, ianya boleh dibenarkan **tanpa perlu mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang.***
- iv. *Garis panduan Majlis sedia ada masih terpakai sekiranya melibatkan perubahan kegunaan tanah / bangunan bagi mana-mana zon di dalam Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan, MPPP.*
- v. *Pemakaian pindaan takrifan dalam Pelan Dasar berkuatkuasa dari tarikh kelulusan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.*
- vi. *Kelulusan ini terpakai bagi mana-mana pemajuan yang masih dalam pertimbangan Majlis.*

**1.1 Garispanduan-Garispanduan**

Polisi Kawalan Kegunaan Tanah yang telah dinyatakan di atas merupakan kawalan terperinci mengenai kegunaan tanah masa hadapan dan juga penukaran gunatanah serta aktiviti bangunan. Polisi ini pula akan disokong dengan Garispanduan Pengawalan Perancangan yang merangkumi pelbagai aspek/kriteria kawalan seperti jenis bangunan, ketinggian, anjakan ke belakang, reka bentuk, tatasusunan dan lain-lain aspek perancangan.

**1.2 Garispanduan-garispanduan Pengawalan Perancangan serta pelan-pelan yang digunapakai (tertakluk kepada Garispanduan-garispanduan baru yang digubal / dipinda / dibatalkan) adalah seperti berikut:-**

<b>Diluluskan</b>	<b>Tarikh</b>
a). Dasar mengenai kawalan ketumpatan dan bayaran pemajuan. (infrastruktur)	28.08.1980 (Pindaan) 15.10.2012
b). Garispanduan untuk menukar ketumpatan dari unit-unit kediaman ke ruang lantai sepadan (RLS)	01.01.1996
c). Garispanduan untuk kemajuan hotel	14.06.1984
d). Garispanduan untuk kemajuan perdagangan	19.07.1984
e). Garispanduan Penggunaan Nisbah Plot Bagi Pemajuan Kediaman Di Dalam Pemajuan Bercampur.	17.10.2014 & 20.10.2014
f). Dasar memberikan insentif kepada pemilik-pemilik tanah bumiputra yang ingin memajukan tanah mereka di Pulau Pinang.	06.07.1985 (Pindaan) 28.08.1985
g). Garispanduan untuk penyediaan kemudahan masyarakat di kawasan pemajuan perumahan baru.	14.12.1989
h). Garispanduan untuk kawalan pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sediaada berhadapan Jalan Mesjid Negeri dan Jalan Sultan Azlan Shah.	27.05.1993

- |     |  |                                       |
|-----|--|---------------------------------------|
| i). | Garis panduan pengawalan perancangan untuk pemajuan dan tukarguna bangunan-bangunan di kawasan Jalan Macalister di antara persimpangan Jalan Anson dan persimpangan Jalan Perak, Pulau Pinang.             | 09.09.1993                            |
| j). | Garis panduan untuk kawalan pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sedia ada berhadapan Jalan P.Ramlee (disempadani oleh Jalan Perak dan Jalan Terengganu).                          | 23.12.1993                            |
| k). | Garis panduan pengawalan perancangan untuk pemajuan baru dan pertukaran bangunan-bangunan kediaman sedia ada di kawasan yang disempadankan oleh Persiaran Gurney dan Jalan Kelawei, Bandaraya George Town. | 24.03.1994                            |
| l). | Garis panduan untuk kawalan pemajuan di kawasan Jalan Dunn   | 09.12.1988                            |
| m). | Pertukaran kegunaan premis kediaman kepada kegunaan lain di sepanjang Jalan Air Itam, Jalan Terengganu, Glugor dan Jalan Tanjong Tokong (JB.1123/80).  | 03.09.1987                            |
| n). | Garis panduan perumahan kos sederhana rendah   | 01.05.1994<br>(Pindaan)<br>01.07.2002 |
| o). | Garis panduan mengenai penukaran kegunaan sesebuah bangunan/premis kepada tempat penjualan kenderaan terpakai  | 12.03.1992                            |
| p). | Dasar untuk pengawalan penempatan klinik-klinik haiwan   | 28.09.1985                            |
| q). | Garis panduan untuk Pemajuan Perdagangan di dalam Kawasan Perumahan di Sungai Nibong dan Relau   | 17.06.1995                            |
| r). | Garis panduan untuk Kawalan Pemajuan Di Jalan Burmah di antara Persimpangan Jalan Gottlieb/Jalan Bagan Jermal dan Jalan Cantonment, Bandaraya George Town  | 07.12.1995                            |

**KELAS-KELAS KEGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN**

1. Kediaman
2. Institusi
3. Kegunaan Kerajaan / Masyarakat
4. Perniagaan
5. Pangsapuri Perkhidmatan (Service Apartment)
6. Hotel
7. Stesen Minyak
8. Industri

Nota: Pindaan pada Jadual 1 (Zon-Zon Kawalan Perancangan) muka surat 126 hingga 130 di bawah 'Zon Perumahan Am' supaya selaras dengan 'Garis panduan untuk Pangsapuri Perkhidmatan (Service Apartment)'





**DASAR PERANCANGAN DAN KAWALAN PEMAJUAN  
ZON-ZON KAWALAN PERANCANGAN**

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perumahan Am	<p>Ketumpatan mengikut :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Dasar Mengenai Kawalan Ketumpatan dan Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) – 28.08.1980 (Pindaan 15.10.2012)</li> <li>(ii) Pelan Kawalan Ketumpatan George Town, PB/PKK/1-27 – (28.08.1980)</li> <li>(iii) Pelan Kawalan Ketumpatan : <ul style="list-style-type: none"> <li>- PB/PKK/LB1A – untuk kawasan Tanjung Tokong</li> <li>- <del>PB/PKK/LB5 – untuk kawasan Gelugor</del> (dibatalkan dan disah di MBM pada 21.6.2013)</li> <li>- PB/PKK/LB4 – untuk kawasan Tanjung Bunga</li> <li>- PB/PP/2/2 – untuk kawasan Ayer Itam</li> </ul> </li> <li>(iv) Industri Perkhidmatan dibenarkan di kawasan zon perumahan am</li> </ul>	1	5, 6, 8	2-4, 7

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perumahan Am (samb.)	<p>Untuk kawasan luar George Town yang tidak mempunyai apa-apa pelan kawalan ketumpatan, ketumpatan yang dibenarkan ialah 15 unit seekar. Walau bagaimanapun ketumpatan yang melebihi 15 unit seekar sehingga maksimum 30 unit seekar boleh dipertimbangkan berdasar merit kes permohonan masing-masing dan tawaran bayaran pemajuan</p> <p>Untuk “<b>kawasan yang dizonkan sebagai kawasan perumahan</b>” di kawasan Teluk Bahang, Teluk Kumbar, Gertak Sanggul, Jalan Kampung Bahru, Sungai Rusa, Sungai Pinang, Balik Pulau, Pulau Betong, Kampung Pantai Aceh dan Batu Maung, perumahan sehingga maksimum 5 tingkat dibenarkan</p> <p>Garispanduan lain termasuk :-</p> <p>(v) Garispanduan Untuk Menukar Ketumpatan Dari Unit-unit Kediaman Ke Ruang Lantai Yang Sepadan (RLS) – (01.01.1996)</p> <p>(vi) Garispanduan Perumahan Kos Sederhana Rendah – 01.05.1994 (Pindaan 01.07.2012)</p>	1	5, 6, 8	2-4, 7

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perumahan Am (samb.)	<p>(vii) Garispanduan Perumahan Kos Rendah – (26.02.1986)</p> <p>(viii) Garispanduan Kawasan Pengairan Permatang Damar Laut – (01.04.1992)</p> <p>(ix) Dasar Cara Perkiraan Kandungan Kedai/Perdagangan di dalam Pemajuan Perumahan – (31.03.1986)</p> <p>(x) Untuk pemajuan bercampur iaitu cadangan perniagaan di dalam kawasan perumahan, perniagaan dibenarkan sehingga 20% ruang lantai maksimum yang telah dikira dengan pengiraan ruang lantai sepadan</p> <p>(xi) Garispanduan untuk kawalan pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sediaada berhadapan Jalan Mesjid Negeri dan Jalan Sultan Azlan Shah– (27.05.1993)</p> <p>(xii) Garispanduan untuk penyediaan kemudahan masyarakat di kawasan perumahan baru – (14.12.1989)</p>	1	5, 6, 8	2-4, 7

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perumahan Am (samb.)	<p>(xiii) Dasar memberikan insentif kepada pemilik-pemilik tanah bumiputera yang ingin memajukan tanah mereka di Pulau Pinang – (06.07.1985)</p> <p>(xiv) Garispanduan Pengawalan Perancangan untuk pemajuan dan tukarguna bangunan-bangunan di kawasan Jalan Macalister di antara persimpangan Jalan Anson dan persimpangan Jalan Perak, Pulau Pinang – (09.09.1993)</p> <p>(xv) Garispanduan untuk kawalan pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sediaada berhadapan Jalan P.Ramlee (disempadani oleh Jalan Perak dan Jalan Terengganu) – (23.12.1993)</p> <p>(xvi) Garispanduan pengawalan perancangan untuk pemajuan baru dan pertukaran bangunan-bangunan kediaman sediaada di kawasan yang disempadankan oleh Persiaran Gurney dan Jalan Kelawei, Bandaraya George Town - (24.03.1994)</p> <p>(xvii) Garispanduan untuk Kawalan Pemajuan di kawasan Jalan Dunn – (09.12.1988)</p>	1	5, 6, 8	2-4, 7

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perumahan Am (samb.)	(xviii) Pertukaran Kegunaan Premis-premis Kediaman kepada Kegunaan Lain di sepanjang Jalan Ayer Itam, Jalan Terengganu, Gelugor dan Jalan Tanjong Tokong (JB.1123/80) - (03.09.1987)			
Zon Perumahan Ketumpatan Rendah	Ketumpatan maksimum 6 unit/ekar dengan plot saiz minima 6000 kps untuk setiap plot. Rumah kos rendah dan Rumah kos sederhana rendah tidak dibenarkan di kawasan ini tetapi hendaklah disediakan di tempat lain (jika diperlukan) mengikut garispanduan berikut:- (i) Garispanduan Perumahan Kos Rendah - (26.02.1986) (ii) Garispanduan Perumahan Kos Sederhana Rendah – 01.05.1994 (pindaan 01.07.2012) (iii) Garispanduan untuk penyediaan kemudahan masyarakat di kawasan pemajuan perumahan baru – (14.12.1989) (iv) Pelan Kawalan Ketumpatan George Town PB/PKK/1,2,3,4,22,6,7,8,9,10,11,23,13,15,16, 17,19,20 (28.8.	1	4 - 8	2 – 3

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perumahan Kampung	<p>Sejauh mana yang mungkin, perumahan-perumahan kampung sediada, terutamanya yang mempunyai nilai-nilai senibina dan budaya akan dipelihara bersama-sama dengan persekitarannya. Sebarang pemajuan perumahan baru di kawasan ini dan persekitarannya perlulah bersesuaian dari segi senibina, tatasusunan, sekeliling, warna dan bentuk dengan perumahan kampung sediada dan alam sekitar di kawasan ini. Unit-unit baru ini tidak boleh melebihi 2 tingkat.</p> <p>(i) Garispanduan untuk penyediaan kemudahan masyarakat di kawasan pemajuan perumahan baru – (14.12.1989)</p>	1	5, 7, 8	2, 3, 4, 6

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Kawasan Perumahan Tetap Sediada	<p>Pemajuan atau pemajuan semula unit-unit atau plot-plot perumahan sediada yang tidak sepadan dengan jenis, rekabentuk, ciri-ciri, ketinggian dan ketumpatan perumahan sediada kawasan tersebut tidak akan dibenarkan. Hanya kerja-kerja penyambungan dan pembaikan unit-unit perumahan sediada/dibenarkan</p> <p>Untuk kawasan perumahan sesebuah tambahan unit rumah sesebuah boleh dibenarkan sehingga ketumpatan maksima 6 unit/ekar dengan plot saiz minima 6000 kps untuk setiap plot</p> <p>Untuk perumahan teres dan rumah berkembar tambahan ketinggian tidak dibenarkan (pertambahan bilangan tingkat tingkat tidak dibenarkan)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para ini diganti dengan garispanduan di Lampiran 32.</li> </ul>	1	2 - 8	-

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Zon Perniagaan Am	<p>Nisbah Plot yang boleh dibenarkan dan maksimum mengikut garispanduan berikut:-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Garispanduan untuk Kemajuan Perdagangan – (19.07.1984)</li> <li>(ii) Garispanduan Penggunaan Nisbah Plot Bagi Pemajuan Kediaman di Dalam Pemajuan Bercampur – (17.10.2014 &amp; 20.10.2014)</li> <li>(iii) <del>Garispanduan rekabentuk untuk kawasan-kawasan pemeliharaan di dalam kawasan dalaman Bandaraya George Town – (17.07.1987)</del></li> <li>(iv) Garispanduan untuk Kemajuan Hotel – (14.06.1984)</li> <li>(v) Dasar memberikan insentif kepada pemilik-pemilik tanah bumiputra yang ingin memajukan tanah mereka di Pulau Pinang – (06.07.1985)</li> <li>(vi) Garispanduan untuk Kawalan Pemajuan di Jalan Burma, di antara Persimpangan Jalan Gottlieb/Jalan Bagan Jermal dan Jalan Cantonment – (07.12.1995)</li> </ul> <p>Di sepanjang Jalan Burma iaitu dari persimpangan Jalan Cantonment hingga ke Jalan Larut semua jenis pemajuan dalam lingkungan 170 kaki dari ROW adalah tertakluk kepada had maksima ketinggian bangunan 5 tingkat dari aras jalan. (Dipinda dan diluluskan di MBM pada 17.12.2014)</p>	1 - 6	8	7



Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Perniagaan Terhad	<p>Nisbah Plot dibenarkan ialah 1 : 1</p> <p>(i) Garispanduan Pengawalan Perancangan untuk Pemajuan baru dan pertukaran bangunan-bangunan kediaman sediaada di kawasan yang disempadankan oleh Persiaran Gurney dan Jalan Kelawei – (24.03.1994)</p> <p>(ii) Garispanduan Pengawalan Perancangan untuk pemajuan dan tukarguna Bangunan-bangunan di Kawasan Jalan Macalister di antara Persimpangan Jalan Anson dan Persimpangan Jalan Perak, Pulau Pinang – (09.09.1993)</p> <p>(iii) Garispanduan Untuk Kawalan Pemajuan di Jalan Burmah di antara Persimpangan Jalan Gottlieb/Jalan Bagan Jermal dan Jalan Cantonment, Bandaraya George Town – (07.12.1995)</p>	1	7 - 8	2 - 6
Pemajuan Bercampur (Perniagaan / Perumahan)	<p>(i) Garispanduan untuk Pemajuan Perdagangan di dalam kawasan Perumahan di Sungai Nibong dan Relau – (17.06.1995)</p>	1	8	2 - 7

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Industri	<p><b><u>Untuk Kawasan Industri di Bandaraya George Town nisbah plot dibenarkan/maksimum adalah mengikut 'Garispanduan Untuk Kemajuan Perdagangan'</u></b></p> <p>(i) Garispanduan Kawasan Pengairan Permatang Damar Laut – (01.04.1992)</p> <p>(ii) Dasar memberi insentif kepada pemilik-pemilik tanah bumiputra yang ingin memajukan tanah mereka di Pulau Pinang – (06.07.1985)</p>	8, 7	1, 2, 5, 6	3, 4
Pelancongan Am	<p><b><u>Untuk perniagaan/hotel, nisbah plot dibenarkan 2.5 : 1 atau 3.5 : 1 di mana berkaitan dan maksimum 5 : 1 untuk perniagaan, 6 : 1 untuk hotel</u></b></p> <p>Ketumpatan perumahan/pangsapuri perkhidmatan dibenarkan 15 unit/ekar, maksimum 30 unit/ekar</p> <p>(i) Garispanduan untuk kemajuan hotel – (14.06.1984)</p> <p>(ii) Garispanduan Penggunaan Nisbah Plot Bagi Pemajuan Kediaman di Dalam Pemajuan Bercampur – (17.10.2014 &amp; 20.10.2014)</p> <p>(iii) Garispanduan untuk kemajuan perdagangan – (19.07.1984)</p> <p>(iv) Dasar memberi insentif kepada pemilik-pemilik tanah bumiputra yang ingin memajukan tanah mereka di Pulau Pinang – (06.07.1985)</p>	1 - 6	8	7

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
	(v) Garispanduan Pangsapuri Perkhidmatan Service Apartment) – (14.06.1996)			
Pelancongan Terhad	Nisbah plot yang dibenarkan dan maksimum 1 : 1 Ketumpatan dibenarkan perumahan/pangsapuri perkhidmatan dibenarkan 15 unit/ekar dan ketumpatan maksimum 30 unit/ekar Lain-lain kehendak dalam: (i) Garispanduan untuk kemajuan hotel – (14.06.1984) (ii) Garispanduan pangsapuri perkhidmatan - (14.06.1996)	1	8	2 - 6
Pertanian	Untuk tanah bukan Grant 1 <sup>st</sup> grade, atau untuk tanah kategori 'Pertanian' rumah 1 unit/per lot rumah dibenarkan walaupun tiada laluan yang sempurna. Pecah sempadan lot dibenarkan jika ada laluan atau akses yang sah dan sempurna dan lot saiz minimum 1 ekar. Untuk tanah pertanian Grant 1 <sup>st</sup> grade yang mana ada perkampungan, perumahan dibenarkan dengan ketumpatan maksimum 6 unit/ekar	-	4, 5, 6, 7, 8	1, 2, 3

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Tanah Bukit	Untuk kawasan tanah bukit dibenarkan 1 unit per lot, pecah sempadan lot tidak dibenarkan. Kerja tanah dan pemotongan pokok tidak dibenarkan tanpa kelulusan Majlis.		3 - 8	1, 2
Simpanan Hutan	Kegunaan-kegunaan yang dibenarkan mengikut Ordinan Hutan N.S.Bab 147		1, 2, 4 - 8	3
Rezab Sungai	-		1, 2, 4 - 8	3

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediaada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Rezab Pantai	-		1, 2, 4 - 8	3
Pemeliharaan Alam Semulajadi	Perumahan ketumpatan rendah dengan maksimum 1 unit per lot. Pecah sempadan lot dibenarkan kepada lot saiz minimum 1 ekar. Kerja tanah dan pemotongan pokok tidak dibenarkan tanpa kelulusan Majlis		2, 4 - 8	1 – 3
Kawasan Lapang	Kawasan lapang sediaada dikekalkan		1, 2, 4 - 8	3
Taman Wilayah / Taman Negeri / Taman Bandar / Taman Masyarakat	Taman Rekreasi Awam		1 - 8	
Perkuburan	Untuk kegunaan tanah perkuburan sediaada		1, 3 - 8	2

Zon Kawalan Perancangan	Ketumpatan/Nisbah Plot Pemajuan dan Garispanduan Berkaitan	Kelas Kegunaan-kegunaan Tanah dan Bangunan		Boleh Dipertimbangkan/dibenarkan dengan syarat mengikut garispanduan sediada/yang akan digubal
		Dibenarkan A	Tidak Dibenarkan B	
Pendidikan	Untuk sekolah/universiti sediada atau yang dicadangkan (Tertakluk kepada Jabatan berkenaan)	2	1, 4 - 8	3
Institusi		2	4 - 8	1, 3
Keagamaan Kebudayaan	Untuk keagamaan/kebudayaan sediada atau yang dicadangkan	2	4 - 8	1, 3
Kemudahan Masyarakat	Untuk kemudahan masyarakat sediada atau yang dicadangkan	3	1, 4 - 8	2
Tanah Projek Kerajaan/Infrastruktur	Untuk Projek-projek Kerajaan, utiliti dan infrastruktur awam	3		1, 2, 4 – 8
Zon Kegunaan Terhad	Kesemua bangunan baru tidak boleh melebihi 2 tingkat tertakluk kepada garispanduan kawasan Pengairan Permatang Damar Laut	8, 1	5 - 7	2, 3 - 4