

# LAMPIRAN C.2

## **GARISPANDUAN PERUMAHAN KOS SEDERHANA RENDAH**

### **1.0 Pendahuluan**

Kertas ini bertujuan untuk memaklumkan tentang objektif, konsep, piawaian-piawaian perancangan dan strategi bagi mewujudkan kemudahan perumahan yang sesuai dengan keperluan hidup dan kemampuan rakyat.

### **2.0 Objektif Garispanduan**

Objektif garispanduan ini adalah untuk menambah bekalan rumah kos sederhana rendah berharga hingga RM75,000.00. Untuk menggalakkan pembinaan rumah-rumah sedemikian oleh sektor swasta atau badan-badan berkanun sama ada di atas tanah sendiri atau tanah Kerajaan beberapa insentif dan piawaian perancangan dan penyediaan kemudahan telah dikaji semula untuk mencapai pengurangan kos serta penggunaan tanah yang lebih berkesan. Walau bagaimanapun, langkah-langkah telah diambil supaya kualiti hidup masyarakat tidak dijejaskan. Di samping itu, garispanduan ini juga bertujuan menggalakkan lagi peranan sektor pembinaan dalam menggerakkan pertumbuhan ekonomi Negeri Pulau Pinang.

### **3.0 Takrif**

Bagi tujuan garispanduan ini, rumah kos sederhana rendah ditakrif sebagai rumah pangsa dengan keluasan tidak kurang dari 53 mp atau 60 mp.

### **4.0 Saiz Unit**

Rumahpangsa yang dimaksudkan dalam garispanduan ini hendaklah mempunyai ruang lantai tidak kurang dari 53 meter persegi atau 60 meter persegi mengandungi tiga bilik tidur, satu ruang tamu/makan, satu ruang dapur dan sebuah bilik mandi/tandas. Saiz bilik tidur hendaklah tidak kurang dari 6.5 meter persegi (70 kps).

### **5.0 Harga Jualan \***

Harga jualan rumah-rumah pangsa kos sederhana rendah hendaklah tidak melebihi RM 50,000.00 seunit.

### **6.0 Kawasan-Kawasan Untuk Pemajuan Perumahan Kos Sederhana Rendah**

6.1 Penguatkuasaan garispanduan ini adalah terhad kepada Daerah Timur Laut Pulau Pinang.

- 6.2 Pemohon/Perunding dinasihatkan untuk mengemukakan suatu pertanyaan rasmi kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang untuk menentukan sama ada sesuatu kawasan itu sesuai untuk pemajuan rumah pangsa kos sederhana rendah. Satu keputusan secara dasar akan diberi dalam tempoh dua minggu.

## **7.0 Ketumpatan Untuk Perumahan Kos Sederhana Rendah**

- 7.1 Ketumpatan maksimum adalah 120 unit/seekar atas kawasan tapak sebenar. Ketumpatan ini termasuk unit-unit kedai yang hanya dibenarkan di tingkat bawah sahaja. Ketumpatan ini merupakan ketumpatan maksimum dan tiada ketumpatan tambahan dibenarkan.
- 7.2 Ruang lantai sepadan (Equivalent Floor Space Conversion) tidak dibenarkan.

## **8.0 Tambahan Perumahan Kos Sederhana Rendah Dalam Skim-Skim Perumahan Rumah Pangsa Kos Sederhana Dan Perumahan Lain**

- 8.1 Ketumpatan lebih tinggi boleh dibenarkan untuk memberi insentif bagi pemajuan perumahan kos sederhana rendah di skim perumahan rumah pangsa kos sederhana 700 kps, pangsapuri harga sederhana dan pangsapuri mewah.
- 8.2 Hanya pemajuan-pemajuan di mana saiz tanah satu ekar atau lebih sahaja layak untuk menggunakan fasal ini.
- 8.3 Untuk pemajuan rumah pangsa kos sederhana 700 kps, ketumpatan lebih tinggi sebanyak 40% ke atas unit-unit yang hendak dimajukan boleh diberi untuk pemajuan perumahan kos sederhana rendah.

### **Contoh: Untuk Pemilik Tanah Bukan Bumiputra**

Ketumpatan yang dibenarkan ialah 60 unit seekar dengan tambahan 40% dari jumlah unit yang hendak dimajukan untuk perumahan kos sederhana rendah.

60 u/a + 40% untuk P.K.S.R.

### **Untuk Tanah Satu Ekar**

60 unit rumah pangsa kos sederhana 700 kps + 24 unit rumah pangsa kos sederhana rendah

### **Untuk Pemilik Tanah Bumiputra**

Ketumpatan yang dibenarkan ialah 78 unit seekar dengan tambahan 40% dari jumlah unit yang hendak dimajukan untuk perumahan kos sederhana rendah.

8.4 Untuk pemajuan pangapuri harga sederhana dan mewah, ketumpatan lebih tinggi sebanyak 60% ke atas unit-unit yang hendak dimajukan boleh diberi untuk pemajuan perumahan kos sederhana rendah.

**Contoh:** 30 unit seekar + 60% untuk P.K.S.R.

## **9.0 Kemudahan Masyarakat**

9.1 Kemudahan masyarakat yang difikirkan perlu adalah tapak penjaja, kedai, surau, bilik serbaguna dan kawasan lapang. Kemudahan-kemudahan yang disediakan hendaklah bermakna (meaningful) dan berguna (useable).

9.2 Sumbangan kewangan berasaskan kepada Garispanduan Untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat (Monetary Contribution In Lieu of Physical Provision) boleh dipertimbangkan sekiranya kawasan untuk kemudahan masyarakat adalah:-

- i) Terlalu kecil untuk kawasan/tapak kemudahan yang memuaskan.
- ii) Tidak dapat disediakan sepenuhnya oleh pemaju atas sebab konstrain topografik.
- iii) Majlis bersetuju untuk membenarkan pemaju terus memiliki dan menguruskan kemudahan yang tertentu.

9.3 Luas tanah atau luas tanah yang setara (equivalent land area) yang diperlukan ialah:-

- i) 4.0 meter persegi tanah setiap orang untuk kawasan lapang rekreasi kejiranan. Saiz minimum kawasan lapang hendaklah tidak kurang dari 371.6 mps (4,000 kaki persegi) dan kelebaran minimum hendaklah tidak kurang dari 10 meter.
- ii) 0.2 meter persegi tanah yang setara setiap orang untuk pusat-pusat masyarakat.
- iii) 0.1 meter persegi tanah yang setara setiap orang untuk surau;
- iv) 0.1 meter persegi tanah setiap orang untuk tapak lain-lain agama;
- v) Penyediaan tapak penjaja/pasar adalah tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Pelesenan;
- vi) Penyediaan kemudahan masyarakat seperti sekolah, pondok polis,

pejabat pos, klinik, kegunaan keagamaan adalah tertakluk kepada Garispanduan Untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat.

9.4 Kadar penghunian (Occupancy Rates) 3 orang setiap unit perumahan hendaklah digunakan.

#### **10.0 Tempat Letak Kereta**

10.1 Tiga tempat letak kereta untuk setiap lima unit rumah pangsa hendaklah disediakan sekurang-kurangnya.

10.2 Satu tempat letak kereta motosikal berukuran 1.86 meter persegi (20 kaki persegi) untuk setiap unit rumah pangsa hendaklah disediakan.

10.3 Pemaju dikehendaki menyediakan ruang letak kereta dan motosikal secara fizikal dan sumbangan kewangan tidak dibenarkan.

#### **11.0 Tawaran Penjualan Unit Rumah**

11.1 Bahagian Perumahan Negeri akan menawarkan unit-unit rumah kepada bakal pembeli dari senarai pemohon yang berdaftar dengan Kerajaan Negeri dalam masa 3 bulan dari tarikh pelan bangunan diluluskan.

11.2 Selepas 3 bulan sekiranya Bahagian Perumahan tidak mempunyai bakal pembeli yang mencukupi pemaju dibenarkan menjual kepada pembeli-pembeli pilihannya. Walau bagaimanapun pembeli-pembeli berkenaan mestilah memenuhi syarat-syarat kelayakan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri.

#### **12.0 Yuran Pelan**

12.1 Untuk menyenangkan pengiraan yuran pelan, formula berikut dicadangkan:

$$\frac{(\text{size per} + 20\%)}{(\text{unit circulation})} \times \frac{\text{number of}}{\text{units}} \times \text{fee}$$

12.2 Yuran yang dicadangkan:

RM6.00 per 9 square meter untuk tingkat Bawah, Satu, Dua & Tiga

RM3.00 per 9 square meter untuk Tingkat Empat dan ke atas

12.3 Yuran Permohonan Merancang akan mengikut Jadual Ketiga Kaedah Pengawasan Perancangan (Am) 1990.

### **13. Pemerosesan Pelan**

- 13.1 Semua permohonan merancang dan pelan bangunan yang mengandungi rumah pangsa kos sederhana rendah yang menepati kehendak-kehendak dalam garis panduan ini akan diberi pertimbangan khas (fast-track). Pemajuan-pemajuan bercampur (mixed development) akan dikaji oleh Jawatankuasa Tetap YDP sama ada layak diberi pertimbangan “fast-track”.
- 13.2 Sekiranya pelan tidak diluluskan dalam tempoh 4 bulan, pelan akan dirujuk kepada Jawatankuasa Tetap YDP.
- 13.3 Satu pendaftaran khas akan diwujudkan dan laporan bulanan akan dikehendaki.
- 13.4 Majlis Perbandaran Pulau Pinang akan memaklumkan Pejabat Ketua Menteri dan Pejabat Perumahan sebaik sahaja pelan diterima.

### **14.0 Tapak-Tapak Alternatif**

Bagi kawasan-kawasan DTL yang tidak dibenarkan membina kos sederhana rendah, pemaju dibenarkan untuk memindahkan projek LMC ke kawasan lain. Manakala bagi kawasan yang tidak termasuk dalam kategori di atas pemaju disyaratkan membina LMC dalam kawasan yang sama.

### **15.0 Caruman Pamaritan**

Caruman Pamaritan dikecualikan untuk perumahan kos sederhana rendah.

### **16.0 Bayaran Kemajuan**

Bayaran kemajuan (Infrastruktur) dikecualikan untuk perumahan kos sederhana rendah.

### **17.0 Sumbangan 30% Rumah Kos Rendah Rm25,000.00**

Semua pemajuan yang mematuhi kehendak-kehendak garis panduan perumahan Kos Rendah ini adalah dikecualikan dari Dasar Sumbangan 30% Rumah Kos Rendah RM25,000.00.

### **18.0 Penanaman Pokok Dan Lanskap**

Semua pemaju perumahan dikehendaki membuat pemandangan daratan dan penanaman pokok di tepi jalan dan kawasan lapang awam atau perbelanjaan sendiri atau membayar sumbangan kewangan kepada Majlis mengikut dasar Majlis sedia ada.

## 19.0 Tarikh Penguatkuasaan

Tarikh penguatkuasaan adalah 01.05.1994.

Diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan pada 06.04.1994 dan disahkan pada 13.04.1994

*\* Nota: Pindaan terhadap harga jualan. Harga jualan rumah-rumah pangsa kos sederhana rendah ditetapkan antara RM58,500 hingga RM72,500 bergantung kepada zon dan saiz. Harga jualan boleh dinaikkan RM2,500 seunit jika pembinaan adalah 100% rumah kos sederhana rendah. Zon dan saiz adalah seperti berikut:-*

<b>Zon A</b>				
	<b>KAWASAN</b>	<b>Jenis</b>	<b>Cadangan Keluasan lantai/unit (minima)</b>	<b>Harga Seunit (maksima)</b>
i)	Kawasan Bandaraya George Town Sek. 1 hingga Sek. 24	A1	60 mp (646 kp)	RM72,500
ii)	Kawasan Jelutong Sek. 1 hingga Sek. 4	A2	53 mp (570 kp)	RM63,500
iii)	Kawasan Tanah Tebusguna			

<b>Zon B</b>				
	<b>KAWASAN</b>	<b>Jenis</b>	<b>Cadangan Keluasan lantai/unit (minima)</b>	<b>Harga Seunit (maksima)</b>
i)	Bandar Tanjong Tokong Sek. 1 & Sek. 2	B1	60 mp (646 kp)	RM67,500
ii)	Bandar Tanjong Bunga			
iii)	Bandar Batu Feringghi Sek. 1 & Sek. 2			
iv)	Bandar Air Itam Sek. 1 hingga Sek. 5	B2	53 mp (570 kp)	RM58,500
v)	Bandar Gelugor			
vi)	Bandar Bukit Bendera			
vii)	Mk. 13 hingga Mk. 18			

Tarikh Penguatkuasaan pindaan adalah 01.07.2002.