

## DRAF RANCANGAN KAWASAN KHAS

*Taman Botani Pulau Pinang*

Menarik Di Dalam



Perspektif Pendaftar  
Lembaga Rayuan



Makmal Perkasaan  
JPBD Negeri Pulau Pinang



Wawancara  
Inovatif dan Kreatif





## PENASIHAT

Tuan Haji Zainuddin bin Ahamed  
Pengarah Perancang Bandar & Desa  
Pulau Pinang

## KETUA EDITOR

Puan Raimah binti Kassim

## EDITOR

Cik Fakhriyah binti Hanafi

## PEMBANTU EDITOR

Puan Rakiah binti Laidin  
Puan Seri Zaimahani binti Zaini  
Puan Azhani binti Md Shahid  
Encik Loh Yoon Sang  
Puan Norisah binti Mat Isa  
Puan Noor Latifah binti Zainuddin

## PEREKA GRAFIK

Encik Muhd Roslan bin Md Sidek

## JURUFOTO

Encik Anuar bin Rawi  
Encik Mohd Sobri Bin Mohd Nor



# ISI KANDUNGAN

1 Perutusan Pengarah

2 Draf Rancangan Kawasan Khas  
Taman Botani Pulau Pinang

3 'Straits Quay  
Ikon Promenade Baru

4 Wawancara Inovatif dan Kreatif  
Bersama Polis

5 Pembentangan "Pilot Project for  
Eco-Regional and spatial  
Development Strategies  
in Malaysia -Greater Penang

6 Sambutan Maulidur Rasul  
Peringkat Negeri Pulau Pinang  
1433H/2012M

7 Perspektif Pendaftar Lembaga  
Rayuan Negeri Pulau Pinang

9 Perkiraan Kolam Takungan  
Sebagai Kawasan Lapang  
Bagi Majlis Perbandaran Seberang Perai  
(MPSP) dan Majlis Perbandaran  
Pulau Pinang (MPP)

13 Makmal Perkasaan Jabatan  
Perancang Bandar Dan Desa  
Negeri Pulau Pinang

14 XPDC Ke Taman Negara

[jpbd.penang.gov.my](http://jpbd.penang.gov.my)

Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa  
Negeri Pulau Pinang  
Tingkat 57  
KOMTAR 10000 Pulau Pinang.

Tel : 04-6505276 Fax : 04-2637580

# **PERUTUSAN PENGARAH**

Assalamualaikum w.b.t dan salam sejahtera.

Syukur alhamdulillah, seiring dengan usaha tanpa mengenal penat lelah untuk memartabatkan profesyen Perancangan Bandar dan Desa di Negeri Pulau Pinang, maka JPBD Negeri Pulau Pinang ingin menarik perhatian jabatan-jabatan dan agensi-agensi kerajaan serta orang awam untuk berkongsi maklumat berkaitan perancangan guna tanah secara pintar lagi berdaya maju. Buletin Rancang Pulau Pinang bil. 1/2012 berjaya diterbitkan selaras dengan peruntukan seksyen 4(4)(c) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1972 (Akta 172).

Melalui penerbitan Buletin Rancang ini, pihak JPBD Negeri Pulau Pinang ingin menghebahkan bahawa JPBD Negeri kini sedang melaksanakan suatu perancangan guna tanah yang strategik dan transformasi perkhimatan yang dinamik lagi cemerlang selaras dengan 'Misi Dan Visi' JPBD Negeri.

Selaras dengan hasrat 'Penang Always Leads', maka antara pembangunan yang sedang dan akan dirancang adalah termasuk 'Pilot Project For Eco-Regional and Spatial Development Strategies In Malaysia - Greater Penang' di mana akan melibatkan transformasi secara berperingkat berasaskan industri kepada ekonomi berdasarkan pengetahuan (knowledge economy).

Perancangan gunatanah yang dijangka akan memberi impak serta nilai tambah yang tinggi dalam sektor pelancongan di Negeri Pulau Pinang adalah RKK Taman Botani. Sesi cadangan / bantahan awam yang amat menggalakkan dari pihak awam memberi kekuatan dan cabaran kepada JPBD Negeri.

Akhir kata, penghargaan dan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mengembeling tenaga, bersatu padu, bekerjasama antara satu sama lain dalam satu pasukan, serta berusaha sedaya upaya menyedia dan menerbitkan buletin ini. Semoga usaha ini dapat menaiktarafkan mutu dan produktiviti pentadbiran awam yang berkualiti seiring dengan hasrat Kerajaan Negeri yang menjunjung prinsip Cekap, Akauntabiliti & Telus. (CAT)

**TUAN MAJL ZAINUDDIN BIN AHAMAD**  
Pengarah  
Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa  
Negeri Pulau Pinang

## Draf Rancangan Kawasan Khas **TAMAN BOTANI PULAU PINANG**



Penyediaan laporan serta pelan induk RKK Taman Botani telah dimulakan pada bulan Mac 2011. Kawasan Taman Botani telah diperluaskan kepada 598.16 ekar oleh Kerajaan Negeri menyedari akan potensi kawasan kajian yang merupakan kawasan tarikan utama pelancong serta berfungsi sebagai salah satu kawasan rekreasi untuk penduduk tempatan.

Kajian RKK Taman Botani ini disediakan berdasarkan kepada Akta 172. Program Publisiti dan Penyertaan Awam telah dirasmikan oleh Y.A.B Ketua Menteri pada 18 Januari 2012. Program ini telah dijalankan selama 2 bulan bagi memberi peluang untuk orang awam memahami serta mengemukakan pendapat, pandangan serta bantahan berkaitan dengan Draf Laporan RKK Taman Botani.

Kerajaan Negeri telah melantik ahli-ahli Jawatankuasa Siasatan dan Pendengaran Awam yang terdiri daripada pakar-pakar berbagai bidang bagi mendengar, meneliti serta menimbang bantahan-bantahan orang awam. Pandangan serta bantahan orang awam akan dipertimbangkan bagi memantapkan lagi Draf Laporan RKK Taman Botani yang akan menjadi sumber rujukan utama dalam memandu arah perancangan dan pembangunan taman berdasarkan kepada fungsinya.



# Ikon 'Promenade Baru'

Straits Quay dilengkapi dengan 'Marina' yang merupakan kawasan khas dibina bagi pelabuhan kapal-kapal layar mewah dari seluruh dunia dengan dilengkapi kemudahan-kemudahan seperti retail, biroik, galeri, servis apartment, restoran, kompleks hiburan dan lain-lain kemudahan utiliti. Kedudukan yang strategik di persisir pantai menjadi tarikan utama kini .

# Straits Quay

Pembangunan Bandar Sri Tanjung Pinang , mengenangkan Konsep Perumahan Mewah Persisir Pantai dan 'Straits Quay' merupakan sebahagian daripada komponen pembangunan Bandar Seri Tanjung Pinang yang eksklusif , dibangunkan sebagai salah satu ikon promenade bantuk kemudahan rekreasi khas khususnya kepada pelayar-pelayar antarabangsa dan orang ramai.

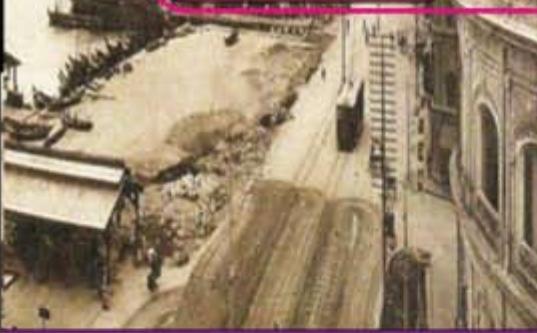
# WAWANCARA



## **INOVATIF & KREATIF** Bersama Polis

Pada 22 Mac 2012 yang lalu, JPBD Negeri Pulau Pinang telah menerima kunjungan dari wakil Ibu Pejabat Polis Kontinjen Pulau Pinang bagi satu sesi wawancara bersama Tuan Pengarah. Wawancara yang berkisar tentang sistem pemantauan jenayah - "Sistem e- Sektor" merupakan projek KIK yang dicetuskan oleh pihak IPK Pulau Pinang. Pengarah JPBD Negeri Pulau Pinang selaku pengurus Jawatankuasa MyGdi telah membantu agensi-agensi lain termasuk dalam membangunkan data GIS di agensi masing-masing.





PORT CITY



INDUSTRIAL REVOLUTION

## Penang's Urban Transformation



KNOWLEDGE ECONOMY

TRADING

MANUFACTURING

INNOVATING

1786 1800 1850 1900 1950 1970 2010 2020 2030

## "Pilot Project for Eco-Regional and Spatial Development Strategies in Malaysia-Greater Penang"

### Vision:

1. to become the most livable place in Malaysia and top 25 Most Liveable Places by 2030
2. Transform Penang as Malaysia's laboratory for urban solutions in the knowledge economy



### Objectives

1. Strategic input to transform Penang and help it achieve its full potential as the third engine of growth for Malaysia and break out of the "middle-income trap"
2. Achieve urban agglomeration that allows for productivity gains and economies of scale
3. To leverage on environmental and cultural asset to complement sustainability and enhance biodiversity
4. To establish a new core city and landscape intelligence

### Background

1. Cities engines of growth
2. Alignment with the National Policy

"Building vibrant and attractive living spaces. Influencing the form and character of living spaces to make them attractive places to live, work and play"

3. Consistent with the Vision of the Prime Minister

"Competition is no longer only between nations but also between cities. For Malaysia to move into higher income economy, we must exploit higher returns by adopting strategies to build density, develop cluster and specialize in high value sectors"

Dato' Seri Mohd Najib Tun Haji Abdul Razak, Prime Minister of Malaysia.

## The Penang Project

a pilot project for eco-regional and spatial development strategies in malaya

### A CARBON NEUTRAL METROPOLIS

#### Project

- Batu Kawan EcoCity
- Penang Logistics Hub
- Penang Grand Sentral
- Penang Innovation Park
- George Town 21

#### Connections

- Penang Ecoboulevard
- The Blue Connection
- The Green Line

### The Case For Change

### Why Penang? Why Now?

- Penang sits in the heart of the Northern Corridor Economic Region
- Penang is the 3<sup>rd</sup> Engine of Growth (90% urbanisation rate)
- Penang recorded 2<sup>nd</sup> highest GDP growth in Malaysia (2010)
- Penang is a major hub for technology based manufacturing (E&E, MedTech) accounts for 46% of Malaysia's electronic export ; 33% for MedTech MNCs and local companies are located in Penang
- Penang is a major contributor to Malaysia's FDI (36% of Malaysia's FDI in 2010)
- Major initiatives of ETP underway for the Penang region (>30% initiatives)
- Penang is the 3<sup>rd</sup> most popular tourist destination in Malaysia (13% of Malaysia's foreign tourist)
- More than RM20bn has been allocated under the 9MP & 10MP to upgrade infrastructure in the Penang Region.

# Sambutan **MAULIDUR RASUL**



## Peringkat Negeri Pulau Pinang 1433H/2012M

Majlis Sambutan Maulidur Rasul Peringkat Negeri Pulau Pinang telah diadakan pada 12 Rabiulawal 1433H yang telah jatuh pada hari Ahad 5 Februari 2012 bertempat di Dewan Sri Pinang, Lebuh Light, Pulau Pinang yang bertemakan "Rasulullah S.A.W Pencetus Perubahan".

Majlis disempurnakan oleh Yang Dipertua Negeri, Tun Abdul Rahman Abbas itu dimulakan pada pukul 8 pagi dengan perarakan masuk 55 kontinen dari pelbagai agensi kerajaan dan swasta yang diketuai Timbalan Ketua Menteri I, Y.B. Dato' Mansor Othman. Selain itu, Speaker

Dewan Undangan Negeri, Datuk Abdul Halim Hussain, Pengurus Jawatankuasa Hal Ehwal Agama, Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Y.B. Tuan Abdul Malik Bin Kassim serta Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang, Y.B Dato' Farizan Bin Darus turut serta dalam upacara perarakan yang bermula dari Padang Kota Lama melalui Lebuh Farquhar dan berakhir di Dewan Sri Pinang. Sambutan Maulidur Rasul 1433H / 2012M juga telah diisi dengan Majlis Perhimpunan Ummah yang bertempat di Dewan Sri Pinang.



# Perspektif Pendaftar LEMBAGA RAYUAN PULAU PINANG

**Kategori Kes:**

Rayuan mengikut seksyen 23 Akta Perancangan Bandar dan Desa 976 (Akta 172)

**Cadangan Permohonan:**

Permohonan kebenaran merancang untuk cadangan mendirikan 4 unit rumah berkembar 4 tingkat di atas lot 334, 335, 336 dan 337, Jalan Logan, Seksyen 13, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang; telah ditolak oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang.

**Alasan Penolakan  
Kebenaran merancang:**

Unit rumah yang direkabentuk tidak mematuhi takrifan "satu unit kediaman" dan membolehkannya dipecah kepada beberapa unit berasingan yang akan menjadi ketumpatan melebihi garispanduan majlis.

**Perayu:**

Tetuan Ultimate City (M) Sdn. Bhd.

**Responden:**

Majlis Perbandaran Pulau Pinang

**Keputusan dan Tarikh**

**Keputusan Lembaga Rayuan:**  
Rayuan Ditolak / 16 Januari, 1997

**Pengerusi Lembaga Rayuan:**

Y. Bhg. Tan Sri Dato' Chang Min Tat

**Rhli-ahli Panel:**

Y. Bhg. Dr. Radin Haji Muhamad Amin Bin Haji Hadi Munir dan

Y. Bhg. Dato' David Choo Ewe Leong

**Alasan Rayuan Perayu**

Responden tidak boleh merancang-wenangnya membuat undelan tentang apa yang pemaju akan lakukan di masa hadapan. Tambahan lagi berdasarkan garispanduan MPPP dan UBL, tidak kawalan tentang keluasan sebuah unit kediaman, dan kami telah mematuhi semua kehendak teknikal lain seperti penilaian garisan bangunan dan sebagainya.

Gadungan adalah untuk menggantikan rumah sedia ada yang telah usang dan kami hanya ingin memaksimumkan penggunaan tanah (dengan memaksimumkan luas lantai yang dapat dibina, memandangkan nilai tanah yang tinggi).

Di dalam kes ini, Lembaga Rayuan memutuskan untuk tidak memberikan alasan di atas penolakkannya kepada rayuan Perayu, tetapi beberapa fakta penting tentang kes ini, adalah untuk dikongsi bersama, iaitu:

Luas tapak pemajuhan adalah kira-kira 22,000 kaki persegi atau lebih kurang 0.5 ekar. Had ketumpatan yang dibenarkan untuk tapak adalah 15 unit se-ekar dengan had maksimum ketumpatan 30 unit se-ekar. Berdasarkan had ketumpatan yang ditetapkan di dalam Garispanduan Responden ini, Perayu layak membina 71/2 unit (8 unit) atau maksimum 15 unit rumah.

Secara tampaknya cadangan ini kelihatan seperti 2 blok rumah pangsa 4 tingkat, dan setiap blok dipecah menjadi 2 unit rumah berkembar 4 tingkat. Kesemuanya menjadi 4 unit rumah berkembar 4 tingkat. Rekabentuk rumah-rumah ini adalah seiras dan ciri-ciri yang menonjol tentang rumah-rumah ini adalah luas lantai tiap-tiap aras rumah

**Alasan Responden**

Unit rumah yang direkabentuk tidak mematuhi takrifan "satu unit kediaman" dan membolehkannya dipecah kepada beberapa unit berasingan yang akan menjadi ketumpatan melebihi garispanduan Majlis.

Memandangkan MPPP tidak garispanduan tentang saiz sesbuah rumah, maka kami ingin memperkenalkan konsep baru rumah bagi memampung keluarga yang besar dan keluarga kembangan (extended family); dan

Kami berhasil menjual rumah ini kepada keluarga-keluarga besar dan keluarga kembangan yang ingin tinggal di bawah satu bumbung ini adalah selaras dengan seruan Kerajaan untuk memupuk nilai-nilai kekeluargaan dan masyarakat penyayang.

berkenaan; iaitu tiap-tiap unit berkenaan mempunyai luas lantai berukuran 161 kaki x 32 kaki, menjadikan luas lantai setiap aras adalah 5152 kaki persegi. Tiap-tiap unit berkenaan pula dengan jelasnya boleh dibahagikan kepada beberapa unit yang lebih kecil melalui tangga yang direkabentuk secara berasingan dengan "landing area" setiap satunya berkeluasan kira-kira 16 x 60 kaki persegi (960 kaki persegi). Dengan ini nampaknya tiap-tiap tingkat adalah unit-unit bertingkat yang serba lengkap (self contained). Dengan beranggapan tiap-tiap tingkat rumah berkenaan berupaya dipecah menjadi 2 unit rumah lebih kecil, ini menjadikan keseluruhan blok rumah ini mengandungi 32 unit rumah yang lebih kecil (2 blok x 4 unit x 4 tingkat).

Menurut Perayu rekabentuk unit-unit ini adalah unik, dan pihaknya bercadang menjual unit rumah berkembar berkenaan kepada 4 buah keluarga yang besar atau keluarga kembangan; di mana anak-anak tinggal sebumbung dengan ibu bapa mereka.

# Perspektif Pendaftar

Namun alasan ini tidak dapat diterima Responden kerana jika itulah hasrat Perayu, kenapa perlu diadakan tangga dan ruang landing yang berasingan di setiap tingkat rumah berkembar berkenaan?

Peguam Perayu menyangkal alasan yang diberikan oleh Responden dengan mengatakan yang rumah berkembar berkenaan boleh dipecahbahagi kepada unit-unit kecil, adalah spekulasi Responden semata-mata dan Responden sepatutnya menerima kenyataan Perayu yang pihaknya berhajat menjual unit-unit berkenaan sebagai 4 unit rumah berkembar 4 tingkat dan sehingga pecahbahagi berkenaan benar-benar berlaku, alasan Responden hendaklah ditolak.

Perayu walau bagaimana pun membangkitkan kepada Lembaga yang garispanduan MPPP (tentang kawalan ketumpatan) berkenaan tidak pernah diwartakan, tetapi tidak pula menyatakan apakah kesannya kegagalan mewartakan garispanduan berkenaan kepada kes mereka. Sekiranya apa yang cuba dinyatakan oleh Perayu adalah garispanduan berkenaan tidak boleh dipakai (kerana tidak diwartakan); ini bermakna permohonan berkenaan tidak sepatutnya dipertimbangkan pun oleh Responden. Lembaga walau bagaimana pun memetik kes yang pernah diputuskannya sebelum ini iaitu kes Tetuan Junimas Sdn. Bhd. Melawan MPPP di mana kesahihan garispanduan yang MPPP gunakan dibangkitkan (iaitu tentang perlunya sesuatu kaedah, undang-undang kecil dan peraturan yang dibuat oleh PBT diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri dan diwartakan; sebelum diterimapakai), tetapi Lembaga berpendapat kes ini patut dipertimbangkan berdasarkan objektif Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan menerima hakikat sekiranya pemaju ini dibenarkan, ianya akan membawa kepada kepadatan yang tinggi di kawasan ini dan kemungkinan kawasan ini menjadi kawasan slum dan dengan demikian sememangnya wajar permohonan kebenaran merancang Perayu berkenaan ditolak oleh Responden.

Di dalam kes ini nampaknya kepekaan Responden meramal hasrat sebenar Perayu (berdasarkan lakaran rekabentuk bangunan berkenaan) diterima oleh Lembaga sebagai selaras dengan peruntukan subseksyen 22(2) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) iaitu: "pihak berkuasa perancang tempatan hendaklah memberi pertimbangan kepada apa-apa perkara yang pada pendapatnya adalah suai manfaat atau perlu untuk merancang dengan wajar...". Apa-apa perkara di dalam kes ini adalah hakikat

sekiranya pemaju ini dibenarkan, kawasan ini akan menjadi terlalu padat (kerana saiz lot pemaju yang kecil) dan ianya dengan jelas tidak selaras dengan had kawalan ketumpatan yang ditetapkan oleh MPPP dan MPPP tidak boleh menunggu sehingga pecahbahagi unit-unit berkenaan benar-benar berlaku untuk mengambil tindakan. Pada ketika itu, kemungkinan apa yang MPPP boleh lakukan hanyalah mengesahkan (legalise) pembinaan berkenaan.

Berdasarkan kes ini, nampaknya adalah penting untuk PBT meminta pemohon kebenaran merancang menyertakan lakaran pelan lantai dan tampak sesuatu rekabentuk bangunan berkenaan di peringkat permohonan kebenaran merancang, terutamanya di dalam permohonan-permohonan yang rekabentuk dan keluasan lantai rumah berkenaan agak di "luar kebiasaan" (di dalam kes ini rumah berkembar 4 tingkat dengan keluasan lantai melebihi 5000 kp/tingkat/unit). Ini adalah kerana jika dengan hanya berpandukan kepada tatasusunan, kebiasaan perincian/ lakaran rekabentuk bangunan tidak ditunjukkan. Perincian tentang rekabentuk bangunan hanya dibuat di peringkat Pelan Bangunan. Tetapi MPPP nampaknya telah mengambil tindakan wajar meminta Perayu memberikan lakaran pelan lantai bangunan yang dicadangkan sebelum memutuskan pertimbangan ke atas permohonan kebenaran merancang berkenaan. Ini juga bermakna "apa-apa perkara" yang disentuh di bawah subsyen 22(2) boleh meliputi menetapkan lakaran pelan lantai dan tampak disertakan semasa permohonan kebenaran merancang dikemukakan. Walau bagaimana pun, MPPP masih boleh menolak permohonan ini di peringkat Pelan Bangunan, tetapi Perayu tidak boleh merayu kepada Lembaga Rayuan.

Seperti yang dikatakan oleh Perayu, tiada garispanduan tentang had keluasan sesebuah unit kediaman. Adalah agak mencabar untuk menetapkan had kepada keluasan sesebuah rumah atau apakah indikatif untuk menentukan rumah yang dianggap "luar kebiasaan" ini. Ini adalah kerana kelonggaran perlu direzab berdasarkan kepada faktor-faktor seperti keupayaan kewangan pemilik bangunan, nilai-nilai senibina, faktor nilai tanah, citarasa pemilik, konsep baru rumah dan seumpamanya. Namun di sebalik semua faktor-faktor ini, penyalahgunaan fleksibiliti yang diberikan oleh segelintir pemaju, memerlukan penelitian, kepekaan dan kepakaran PBT untuk menghidunya dan barangkali melalui andaian (calculated assumptions) dan prasangka berasas sahaja dapat menyekatnya.

# PERKIRAAN KOLAM TAKUNGAN Sebagai KAWASAN LAPANG

Bagi Kawasan Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP) & Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP)

Bagi kawasan MPPP, penentuan semasa kawasan lapang adalah berasaskan kiraan  $4\text{m}^2$  keluasan kawasan lapang setiap penduduk. Amalan semasa membenarkan 30% daripada keluasan kolam takungan (detention pond) diambilkira sebagai sebahagian daripada kawasan lapang yang perlu disediakan.

Bagi kawasan MPSP 100% keluasan kolam takungan boleh diambilkira sebagai kawasan lapang hanya bagi cadangan pembangunan perumahan melebihi 10 hektar (25 ekar) termasuk kawasan-kawasan pembangunan yang kurang daripada 10 hektar (25 ekar) yang dikenalpasti sebagai kawasan banjir.

Jawatankuasa Perancang Negeri yang bermesyuarat pada 28 Jun 2010 telah bersetuju supaya pihak MPSP melaksanakan perkara-perkara berikut:-

Keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 11/2011 pada 25 November 2011 dan disahkan dengan pindaan pada 21 Disember 2011.

I Pihak pemaju boleh mengambilkira kolam takungan (dry detention pond) sebagai sebahagian kawasan lapang yang perlu disediakan tertakluk syarat-syarat dan garispanduan semasa yang ditetapkan oleh JPS di kawasan MPSP. Keperluan ini merupakan amalan dalam kelulusan kebenaran merancang di kawasan MPSP terutamanya di kawasan-kawasan yang mudah banjir. Penyediaan kolam takungan (wet pond) tidak digalakkan atas faktor kos penyelenggaraan, keselamatan serta kurang "functional" kecuali di dalam kawasan perumahan "gated community" yang diselenggara sendiri oleh pemaju.

II Syarat-syarat yang ditetapkan adalah seperti berikut:-

1. Konsep perkiraan 100% keluasan kolam takungan sebagai sebahagian kawasan lapang yang perlu disediakan hanya terpakai bagi kawasan MPSP sahaja.
2. Rekabentuk kolam takungan kering adalah berbeza mengikut keadaan tapak, topografi dan kepentingan sesuatu projek.
3. Pemaju mesti mematuhi garispanduan Manual Saliran Mesra Alam (MSMA) oleh JPS serta syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak MPSP.
4. Semua aspek keselamatan dan penyelenggaraan kawasan lapang yang berfungsi sebagai kolam takungan kering perlu diberi perhatian dan dipatuhi oleh pemaju yang bertanggungjawab. Aspek ini adalah penting bagi memastikan keselamatan orang awam terjamin serta kolam takungan kering dapat berfungsi dengan sempurna terutama ketika hujan.

*Garis Panduan Baru***PENINGKATAN KETUMPATAN DAN NISBAH PLOT  
BAGI KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG (MPPP)**

Tujuan garispanduan baru ini disediakan pihak MPPP adalah sebagai insentif kepada pihak pemaju di mana peningkatan ketumpatan boleh dibenarkan bagi menggalakkan pihak pemaju menyediakan lebih banyak rumah mampu milik di kawasan *transportation nodes* (TOD) dan di kawasan pembangunan padat.

1

**KETUMPATAN**

Ketumpatan maksima yang dibenarkan adalah 87 unit/ekar dengan cadangan keluasan ruang lantai maksima 122,000 k.p dan nisbah plot 2.8.

2

**NISBAH PLOT**

- i) Nisbah plot sehingga 0.4 yang bersamaan keluasan lantai 17,424 k.p boleh dibenarkan bagi penempatan setinggan bagi setiap ekar. Tambahan unit ini adalah berdasarkan maklumat bagi unit setinggan dikemukakan dan 1 unit tambahan dibenarkan mengikut garis panduan sedia ada.
- ii) Keluasan lantai bagi unit setinggan hendaklah tidak melebihi 700 k.p seunit. Permohonan untuk tambahan unit-unit setinggan hendaklah dirujuk ke Jawatankuasa Perancang Negeri untuk kelulusan.

3

**KAWALAN UNIT KEDIAMAN**

- i) Penyediaan 30% rumah kos sederhana rendah (RKS) di bahagian Daerah Timur Laut perlu disediakan secara fizikal. Bagi pemajuan di bahagian Daerah Barat Daya, rumah kos rendah (RKR) (15%) dan rumah kos sederhana rendah (15%) perlu disediakan secara fizikal.
- ii) Kawalan keseluruhan pemajuan bagi perkara (i) di atas hendaklah di dalam kawalan 120 unit/ekar dengan cadangan keluasan ruang lantai maksima 122,000 k.p. Unit-unit kediaman RKR dan RKS boleh disediakan di kawasan atau skim yang berlainan dalam daerah yang sama.
- iii) Kawalan harga akan ditetapkan dan dikawal oleh Pejabat Tanah dan Galian semasa peringkat Pecah Sempadan.

4

**REBAT BAYARAN KEMAJUAN**

Rebat bayaran kemajuan bagi tuan punya tanah bumiputera masih terpakai dan tertakluk kepada pengesahan taraf Bumiputera oleh Bahagian Perumahan Negeri.

5

**KAWASAN-KAWASAN DIBENARKAN BAGI PENAMBAHAN KETUMPATAN**

- i) Kawasan yang mempunyai ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas mengikut Pelan Kawalan Ketumpatan sedia ada.
- ii) Kawasan yang ditunjukkan sebagai Perumahan Am dalam Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP di mana ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas boleh dibenarkan.
- iii) Kawasan yang ditunjukkan sebagai Perniagaan/Pelancongan Am dalam Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP di mana ketumpatan maksima 30 unit/ekar dan ke atas boleh dibenarkan.

# *Garis Panduan Baru*

PENINGKATAN KETUMPATAN DAN NISBAH PLOT  
BAGI KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG (MPPP)

6

**KAWASAN YANG TIDAK DIBENARKAN PENAMBAHAN KETUMPATAN**

- i) Kawasan Jalan Tunku Abdul Rahman (dahulu Jalan Ayer Rajah/Jalan Brown (Zon Kawalan Ketumpatan 'B')
- ii) Kawasan Jesselton (Zon Kawalan Ketumpatan 'E')
- iii) Kawasan-kawasan perumahan tetap sedia ada dan kawasan ketumpatan rendah mengikut Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan.
- iv) Tapak Warisan Dunia George Town termasuk zon penampan.
- v) Kawasan Tanjung Bungah berdasarkan sempadan bandar Tanjung Bungah (DTL) yang dilingkungi daripada Lot 306 Hotel Tanjung Bungah sehingga Lot 97 (Mar Vista).
- vi) Kawasan Tanjung Tokong yang mempunyai ketumpatan maksima kurang dari 30 unit/hektar.
- vii) Kawasan Pelancongan :-
  1. Kawasan pelancongan Persiaran Gurney iaitu di antara Jalan Kelawai dan Persiaran Gurney;
  2. Kawasan yang disempadani oleh DUN Air Putih dan DUN Air Itam.
- viii) Kawasan yang terlibat dengan perlingkungan semula kepada Perumahan Am.
- ix) Bagi lot di zon perumahan am, perniagaan dan pelancongan am yang dalam lingkungan 20 meter zon perumahan tetap sedia ada.
- x) Tapak pemajuan yang menggunakan akses perumahan tetap sedia ada.

7

**KAWASAN YANG DIBENARKAN DENGAN SYARAT UNTUK PENAMBAHAN KETUMPATAN**

- Kawasan yang diperlengkungkan sebagai Perumahan Am, perniagaan dan pelancongan am yang mempunyai yang mempunyai ketumpatan maksima 30 unit/hektar dan ke atas yang bersempadan dengan perumahan 'landed' sedia ada.
- Kawasan ini tertakluk kepada kelulusan TIA dan anjakan 20 meter daripada sempadan perumahan 'landed' sedia ada tersebut.
- Hanya pemajuan yang bersempadan dengan perumahan berbilang tingkat sedia ada memerlukan anjakan 20 meter.

8

**BAYARAN PEMAJUAN (INFRASTRUKTUR)**

Bayaran pemajuan (infrastruktur) akan dikenakan bagi keluasan ruang lantai melebihi 21,000 k.p/hektar.

# Garis Panduan Baru

## PENINGKATAN KETUMPATAN DAN NISBAH PLOT BAGI KAWASAN MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG (MPPP)

9	<b>BAYARAN PEMAJUAN (INFRASTRUKTUR) YANG MEMILIH GARIS PANDUAN LAMA</b>	Bagi pemohon yang memilih untuk menggunakan garis panduan lama bayaran pemajuan (infrastruktur) adalah tertakluk kepada ketumpatan sedia ada yang dibenarkan.
10	<b>KADAR BAYARAN PEMAJUAN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kadar bayaran pemajuan adalah RM 15.00 k.p untuk kediaman dan RM 21.00 k.p untuk perniagaan.</li><li>• Bagi projek yang mendapat pengiktirafan <i>Green Building Index</i> (GBI) di semua peringkat bermula daripada reka bentuk, pelaksanaan sehingga siap projek tahap emas dan ke atas, bayaran pemajuan adalah RM 5.00 untuk kediaman dan RM 7.00 untuk perniagaan rebat akan diberi kepada pemohon yang layak.</li><li>• Rebат hanya boleh dituntut diperingkat Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dengan mengemukakan pengesahan daripada GBI Accreditation Panel (GBIAP).</li></ul>
11	<b>KEMUDAHAN MASYARAKAT</b>	Pengiraan bagi penyediaan kemudahan masyarakat adalah berdasarkan 5 orang penduduk. Kemudahan masyarakat perlu disediakan secara fizikal. Bagi mana-mana unit dengan luas lantai 700 k.p atau kurang, kadar penghunian adalah 3 orang/unit.
12	<b>TEMPAT LETAK KENDERAAN</b>	Tempat letak kenderaan hendaklah disediakan sepenuhnya.
13	<b>PENETAPAN HARGA RUMAH</b>	<p>Penetapan harga rumah akan dikenalpasti di peringkat kebenaran merancang. Agihan harga rumah adalah seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i) 5 % daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM200,000;</li><li>ii) 15 % daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM300,000;</li><li>iii) 5 % daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM500,000; dan</li><li>iv) Pemaju hendaklah menandatangani satu <i>statutory declaration</i> bahawa pembeli adalah pembeli pertama (<i>1st time buyer</i>). Pengarah Tanah dan Galian hendaklah memantau melalui rekod sistem perkomputeran ke atas semua projek perumahan di bawah kawalan harga di atas.</li></ul>
14	<b>TARIKH PERLAKSANAAN</b>	Tarikh pindaan pelaksanaan prosidur garis panduan ini adalah pada <u>21 Disember 2011</u> .

Pada 23 Mei 2012 hingga 25 Mei 2012 yang lalu, Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang telah menganjurkan Makmal Perkasaan Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri Pulau Pinang bertempat di Rumah Peranginan Persekutuan, Jalan Scot, George Town, Pulau Pinang. Makmal yang membincangkan tentang isu "Transformasi Perkhidmatan dan Perancangan Strategik Jabatan" itu telah melibatkan seramai 35 orang pegawai JPBD Negeri Pulau Pinang dari pelbagai peringkat. Program tersebut juga turut dihadiri oleh En. Abu Hassan Bin Abd. Rahman penceramah jemputan dari Institut Tadbiran Awam Wilayah Utara yang menyampaikan ceramah yang bertajuk Nilai-Nilai Murni Dalam Perkhidmatan Awam.



## Makmal Perkasaan



### Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang

Program yang disempurnakan oleh Tuan Haji Zainuddin bin Ahamad, Pengarah Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang tersebut mempunyai objektifnya yang tersendiri iaitu bertujuan untuk membuat penelitian terhadap matlamat, sumber dan budaya organisasi serta hubungan organisasi dengan pihak luaran, untuk mendapatkan pandangan dari pelbagai lapisan kakitangan jabatan dalam memperbaiki dan menambahbaik pentadbiran dan pengurusan jabatan serta seterusnya menghasilkan satu Pelan Tindakan Strategik Jabatan yang komprehensif bagi tempoh 2012-2016.





## KENANGAN TERINDAH JPBD PULAU PINANG Ke Taman Negara Pahang

Selaras dengan kajian semula RSN Pulau Pinang 2020, Kajian Rancangan Kawasan Khas Taman Botani dan Bukit Bendera yang sedang dilaksanakan, JPBD Negeri Pulau Pinang melihat bahawa perancangan sektor pelancongan khususnya pelancongan eco dan agro yang menjadi produk terpenting masakini perlu dilakukan dengan lebih holistik dengan mengambil kira kepelbagai sumber sedia ada untuk di terjemahkan menjadi produk yang dapat menjadi tarikan pelancongan sama ada pelancong tempatan maupun luar negara. Justeru, kunjungan ke Taman Negara Pahang yang merupakan sebuah destinasi eko-pelancongan terkenal di Malaysia adalah bertepatan. Ekspedisi yang telah diadakan pada 6 hingga 8 April 2012 tersebut telah disertai oleh 30 orang kakitangan.

Bagi yang tidak mengetahui, Taman Negara mempunyai keluasan 4.343 kilometer persegi. Malah ia menjadi penempatan kekal kepada hidupan flora dan fauna. Selain itu, dianggarkan 150.000 jenis serangga, 10,000 pokok, 300 spesies burung dan 270 reptilia mendiami kawasan ini. Kira-kira 250 ular adalah spesies ikan air tawar dan 200 hidupan mamalia yang hidup di hutan simpan ini.

Penjalanan dari Pulau Pinang ke Taman Negara merentas bukit bukau dan tanah merah manerasi jaluan ekstrem, bertemu kaum Orang Asli Batu dan melihat kehijauan hutan tropika bersama penghuninya melahirkan seribu satu pengalaman hebat. Pastinya, keseronokan dan kedamaian berada di kawasan eko pelancongan berkenaan tersemat di dalam hati.

