



**GARIS PANDUAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR DI  
KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

**Tarikh Kuatkuasa :**

**01 Januari 2024**

**Diluluskan Oleh :**

**Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2023  
pada 25 September 2023 dan disahkan pada 31 Oktober 2023**

**Disediakan Oleh :**

**Jabatan Perancang Bandar  
Majlis Bandaraya Seberang Perai**

# **GARIS PANDUAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

## **1.0 TUJUAN**

Garis panduan ini disediakan bagi membantu MBSP di dalam merancang, mencorak dan mengawal pembangunan di kawasan Seberang Perai. Garis panduan ini juga sebagai alat kawalan penting dalam mempengaruhi nilai tanah di samping untuk memajukan pembangunan bandar dan kerja penyelenggaraan kemudahan awam.

Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai ini telah diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2023 pada 25 September 2023 dan disahkan pada 31 Oktober 2023. Garis panduan ini berkuatkuasa pada 01 Januari 2024 dan terpakai bagi Permohonan Kebenaran Merancang dan pelan pindaan yang **diterima** berkuatkuasa pada 01 Januari 2024.

## **2.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI PENINGKATAN NISBAH PLOT DI KAWASAN PERNIAGAAN**

### **2.1 Nisbah Plot**

- a) Nisbah plot yang **melebihi 1:2** akan dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur
- b) Nisbah plot terkini di Seberang Perai adalah mengikut Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030 (DRTSP2030)

*Nota : DRTSP2030 diluluskan Majlis Penuh ke-552 (6/2020) pada 25.06.2020 dan diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil. 3/2021 pada 16.03.2021 dan disahkan pada 25.03.2021*

### **2.2 Penentuan Keluasan Tapak Dan Ruang Lantai**

- a) Keluasan tapak yang termasuk dalam pengiraan nisbah plot adalah :
  - i. Keluasan tapak (kasar) plot tanah termasuk bahagian yang terlibat dengan serahan tanah (pembesaran jalan dan jalan susur). Ianya juga

termasuk kawasan tapak Tanah Kerajaan yang akan dipohon untuk tujuan dicantum dengan tanah pemaju sebagai sebahagian pembangunan.

- b) Keluasan tapak yang tidak termasuk dalam pengiraan nisbah plot adalah :
  - i. Tapak yang terlibat dengan pengambilan balik tanah (tidak termasuk ke dalam pengiraan)
- c) Ruang lantai yang tidak termasuk di dalam pengiraan nisbah plot adalah :
  - i. Ruang lantai bagi cadangan tempat letak kereta
  - ii. Ruang terbuka atau berbumbung tanpa dinding seperti bumbung podium, 'breezeway column', beranda, 'cantilever' atau ruang rekreasi

### **3.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI PENINGKATAN DENSITI DI KAWASAN KEDIAMAN**

#### **3.1 Densiti**

- a) Densiti terkini di Seberang Perai adalah mengikut Draf RancanganTempatan Seberang Perai 2030 (DRTSP2030)

Jadual 1 : Densiti Yang Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur

<b>Densiti</b>	<b>Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur</b>	<b>Maksima Dengan Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur</b>
Rendah	6	7 – 10
Sederhana	11	12 – 30
Tinggi	31	32 – 60

*Nota : DRTSP2030 diluluskan Majlis Penuh ke-552 (6/2020) pada 25.06.2020 dan diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil. 3/2021 pada 16.03.2021 dan disahkan pada 25.03.2021*

#### 4.0 KADAR BAYARAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR

Jadual 2 : Kadar Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur

Jenis Caj	Kadar Bayaran
Peningkatan Nisbah Plot di Kawasan Perniagaan	RM 8.00 / kaki persegi
Peningkatan Densiti di Kawasan Kediaman	RM 6.00 / kaki persegi

#### 5.0 EQUIVALENT FLOOR AREA (EFA)

Majlis akan menggunakan 1,400 kaki persegi sebagai saiz perumahan selesa atau EFA (Equivalent Floor Area).

#### 6.0 CARA BAYARAN

- a) Bayaran tunai 100% sebelum Kebenaran Merancang (Borang C1) dikeluarkan; **ATAU**
- b) Bayaran boleh dijelaskan secara berperingkat :
  - i. 10% bayaran tunai sebelum Kebenaran Merancang (Borang C1) dikeluarkan
  - ii. 10% bayaran tunai sebelum Pelan Bangunan dilepaskan
  - iii. 20% bayaran tunai sebelum C.O.W diberikan
  - iv. 60% Jaminan Bank (BG) atau Jaminan Korporat (CG) hendaklah dikemukakan sebelum C.O.W / APDL dikeluarkan dan ditunaikan secara automatik oleh Majlis sebelum CCC dikeluarkan

*Nota : Tertakluk kepada dasar atau keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri terkini yang berkuatkuasa*

## 7.0 CONTOH PENGIRAAN BAYARAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR

### 7.1 Contoh Pengiraan Caj Peningkatan Infrastruktur Bagi Peningkatan Nisbah Plot di Kawasan Perniagaan

Perkara		Contoh Pengiraan
a	Piawaian	a) Nisbah Plot <b>melebihi 1:2</b> dikenakan caj peningkatan infrastruktur b) Kadar Komersil – <b>RM 8.00 / kaki persegi</b>
b	Maksima Nisbah Plot Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 2
c	Maksima Nisbah Plot Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 4
d	Contoh Cadangan Pemaju	Kompleks Perniagaan 5 Tingkat
e	Keluasan Tapak / Lot	43,560 kaki persegi (1 ekar)
f	Nisbah Plot Yang Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 2 (43,560 kaki persegi x 2) = 87,120 kaki persegi
g	Nisbah Plot Dibenarkan Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	1 : 4 (174,240 kaki persegi)
h	Cadangan Nisbah Plot	1 : 4 (174,240 kaki persegi)
i	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (h) – (f)	174,240 – 87,120 = 87,120 kaki persegi
j	Jumlah Bayaran (i) x RM 8.00	<b>87,120 x RM 8.00</b> <b>= RM 696,960.00</b>

## 7.2 Contoh Pengiraan Caj Peningkatan Infrastruktur Bagi Peningkatan Densiti di Kawasan Kediaman

Contoh A :

	Perkara	Contoh Pengiraan
a	Piawaian	a) Densiti Sederhana : 11-30 unit / ekar b) Densiti 12-30 unit per ekar dikenakan caj peningkatan infrastruktur c) Kadar Kediaman – <b>RM 6.00 / kaki persegi</b>
b	Maksima Densiti Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	11 unit / ekar
c	Maksima Densiti Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	30 unit / ekar
d	Cadangan Pemaju	100 unit teres berkeluasan 2,520 kaki persegi seunit
e	Keluasan Tapak / Lot	8 ekar
f	Maksima Bilangan Unit Yang Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	11 unit x 8 ekar = 88 unit
g	Maksima Bilangan Unit Dibenarkan Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	30 unit x 8 ekar = 240 unit
h	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (d) – (f)	100 unit – 88 unit = 12 unit
i	Jumlah Bayaran (h) x (d) x RM 6.00	<b>12 unit x 2,520 kaki persegi x RM 6.00</b> <b>= RM 181,440.00</b>

Contoh B :

	Perkara	Contoh Pengiraan
a	Piawaian	a) Densiti Tinggi : 31-60 unit / ekar b) Densiti 32-60 unit per ekar dikenakan caj peningkatan infrastruktur c) Kadar Kediaman – <b>RM 6.00 / kaki persegi</b>
b	Maksima Densiti Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur	31 unit / ekar
c	Maksima Densiti Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur	60 unit / ekar
d	Equivalent Floor Area (EFA)	1,400 kaki persegi
e	Cadangan Pemaju	100 unit apartment berkeluasan 1,100 kaki persegi seunit Jumlah ruang lantai = 110,000 kaki persegi
f	Keluasan Tapak / Lot	2 ekar
g	Maksima Luas Lantai Yang Dibenarkan Tanpa Caj Peningkatan Infrastruktur (b) x (d) x (f)	31 unit x 1,400 kaki persegi x 2 ekar = 86,800 kaki persegi
h	Maksima Luas Lantai Dibenarkan Dengan Caj Peningkatan Infrastruktur (c) x (d) x (f)	60 unit x 1,400 kaki persegi x 2 ekar = 168,000 kaki persegi
i	Keluasan Dikenakan Caj Peningkatan Infrastruktur (e) – (g)	110,000 kaki persegi – 86,800 kaki persegi = 23,200 kaki persegi
j	Jumlah Bayaran (i) x RM 6.00	<b>23,200 kaki persegi x RM 6.00</b> <b>= RM 139,200.00</b>

## 8.0 PENGECUALIAN DARI BAYARAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR

Pembangunan berikut akan dikecualikan dari dikenakan bayaran caj peningkatan infrastruktur :

- a) Pemajuan Rumah Mampu Milik A dan Rumah Mampu Milik B (Rumah Kos Rendah dan Rumah Kos Sederhana Rendah)
- b) Semua projek kerajaan / separa kerajaan
- c) Semua pemajuan institusi, tempat-tempat ibadat, sekolah-sekolah, hospital-hospital kecuali yang dikendalikan untuk tujuan keuntungan (swasta)

## 9.0 CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR BAGI CADANGAN AKTIVITI PERNIAGAAN DI ZON KEDIAMAN

- a) Dibenarkan cadangan aktiviti perniagaan di zon kediaman dan setiap ruang lantai perniagaan dikenakan caj peningkatan infrastruktur mengikut kadar perniagaan iaitu RM 8.00 / kaki persegi berdasarkan syarat-syarat di Jadual 3.

Jadual 3 : Syarat-Syarat dan Keluasan Maksima Perniagaan

Keluasan Maksima Perniagaan	Syarat-Syarat
40% dari jumlah keluasan cadangan ruang lantai kediaman	<ul style="list-style-type: none"><li>i. RSNPP2030 – Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1); dan</li><li>ii. DRTSP2030 – Kediaman (Perumahan Terancang)</li></ul>
30% dari jumlah keluasan cadangan ruang lantai kediaman	<ul style="list-style-type: none"><li>i. RSNPP2030 – Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2); dan</li><li>ii. DRTSP2030 – Kediaman (Perumahan Terancang)</li></ul>
20% dari jumlah keluasan cadangan ruang lantai kediaman	<ul style="list-style-type: none"><li>i. RSNPP2030 – Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 / 2 (KKP1 / KKP2); dan</li><li>ii. DRTSP2030 – Kampung</li></ul>
	Lot yang terlibat dengan kelulusan permohonan perlingkungan semula kepada zon kediaman



100% Perniagaan	i. Bagi lot dengan keluasan 0.5 ekar dan ke bawah yang terletak berhadapan jalan utama (minimum jalan 50 kaki ke atas) dalam Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 dan 2 (KKP 1 / KKP 2)
-----------------	--

*Nota : RSNPP2030 – Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030; DRTSP2030 – Draf Rancangan Tempatan Seberang Perai 2030*

- b) Jenis perniagaan yang dibenarkan adalah mengikut Jadual Kelas Kegunaan Tanah dan Bangunan (*Use Class Order*) di dalam DRTSP2030 (tertakluk kepada dasar atau garis panduan semasa yang digunapakai oleh Majlis).
- c) Perniagaan yang dibenarkan dalam zon kediaman ini boleh diambilkira sebagai zon penampakan dengan kawasan industri atau lain-lain pembangunan yang memerlukan penyediaan zon penampakan.

## 10.0 TARIKH KUATKUASA

- a) Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai dan kadar baru caj peningkatan infrastruktur ini berkuatkuasa pada 01 Januari 2024.
- b) Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai ini akan terpakai bagi Permohonan Kebenaran Merancang dan pelan pindaan yang **diterima** berkuatkuasa pada 01 Januari 2024.
- c) Garis Panduan Caj Pemajuan Yang Akan Dikenakan Bagi Penambahan Nisbah Plot Dan Densiti Bagi Permohonan Pembangunan Di Seberang Perai yang diluluskan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 8/2013 pada 2 Ogos 2013 dan disahkan pada 29 Ogos 2013 adalah **terbatal** selepas Garis Panduan Caj Peningkatan Infrastruktur Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai ini diluluskan dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri.