



GARIS PANDUAN

PERUMAHAN KOS SEDERHANA RENDAH

(RUMAH MAMPU MILIK JENIS B) DI MAJLIS

BANDARAYA SEBERANG PERAI

Diluluskan Oleh :

**Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6 /2019 pada 29 Julai 2019 dan
berkuatkasa pada 29 Julai 2019**

Disediakan Oleh :

Jabatan Perancang Bandar MBSP

GARIS PANDUAN PERUMAHAN KOS SEDERHANA RENDAH (RUMAH MAMPU MILIK JENIS B) DI MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI

1.0 OBJEKTIF GARISPANDUAN

Objektif garis panduan ini adalah untuk menambah bekalan Rumah Kos Sederhana Rendah di Seberang Perai. Pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah ini amat digalakkan supaya seimbang dengan bekalan rumah bagi lain - lain kategori

2.0 DEFINISI

Definisi bagi rumah kos sederhana rendah ialah unit-unit kediaman yang disediakan bagi memenuhi kuota yang disyaratkan bagi pemajuan perumahan yang mencapai 150 unit atau lebih, berkeluasan minimum 650 kaki persegi dan maksimum 750 kaki persegi dan dijual dengan harga yang telah ditetapkan oleh kerajaan negeri iaitu di dibawah RM72,500 bagi setiap unit atau tertakluk kepada pindaan harga yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri

Bil	Istilah Sedia Ada	Keluasan Minima	Harga Maksimum	Kategori
1	Kos Rendah	650 kp	RM 42,000	Rumah Mampu Milik Jenis A
2	Kos Sederhana Rendah	700 kp	RM 72,500	Rumah Mampu Milik Jenis B
3	Rumah Mampu Milik	750 kp	RM 150,000	Rumah Mampu Milik Jenis C1
4	Rumah Mampu Milik	850 kp	RM 200,000	Rumah Mampu Milik Jenis C2
5	Rumah Mampu Milik	900 kp	RM 300,000	Rumah Mampu Milik Jenis C3

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 6/2015 pada 29 Mei 2015 memutuskan bagi harga Rumah Mampu Milik bersaiz minima 900 kp di kawasan Seberang Perai adalah RM 250,000 / unit

3.0 SPESIFIKASI UNIT

Rumah kos sederhana rendah (Rumah Mampu Milik Jenis B) yang dimaksudkan dalam garis panduan ini hendaklah mempunyai ruang lantai tidak kurang dari 650 kp sehingga maksimum 750kp; mengandungi sekurang – kurangnya tiga bilik tidur, satu ruang tamu / makan, satu ruang dapur dan sebuah bilik mandi / tandas yang dibuat berasingan. Saiz minimum untuk bilik tidur utama hendaklah tidak kurang dari 130 kp; 100 kp bagi bilik tidur

2 dan bilik tidur 3. Keluasan ruang – ruang lain adalah mengikut kesesuaian dan keselesaan yang memadai

4.0 KAWASAN – KAWASAN UNTUK PEMAJUAN PERUMAHAN KOS SEDERHANA RENDAH SAHAJA

Pemakaian garis panduan Perumahan Kos Sederhana Rendah Sahaja (*Stand Alone*) adalah bagi kawasan pentadbiran Majlis Perbandaran Seberang Perai. Rumah Kos Sederhana Rendah perlu disediakan di dalam skim pemajuan yang dicadangkan. Bagaimanapun ia boleh dicadangkan di luar skim pemajuan tetapi perlulah disediakan di dalam daerah yang sama atau tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC).

Zon yang dibenarkan adalah dalam zon perumahan seperti yang telah ditetapkan di dalam Rancangan Pemajuan.

Walau bagaimanapun ia juga boleh dibangunkan di zon perniagaan bagi menghidupkan kawasan pusat Bandar dengan mematuhi Garispanduan Pembangunan Bercampur yang telah diluluskan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC) yang bersidang pada 21 November 2017 dan telah disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri pada 18 Disember 2017.

Ia juga perlu mengikut zon perancangan, dasar dan strategi Rancangan Pemajuan yang telah dirancang dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.

5.0 PERUMAHAN KOS SEDERHANA RENDAH

Cadangan pembangunan yang mencapai 150 unit dan ke atas rumah kediaman ke atas adalah disyaratkan untuk menyediakan 40% Rumah Kos Sederhana Rendah bagi pembangunan kediaman di kawasan Batu Kawan, Butterworth, Bukit Mertajam, Perai dan Nibong Tebal sahaja.

5.1 Persempadanan Kawasan

- | | |
|-------------------|---|
| a. Batu Kawan | – Persempadanan Batu Kawan |
| b. Butterworth | – Persempadanan Parlimen Bagan |
| c. Bukit Mertajam | – Persempadanan Parlimen Bukit Mertajam |
| d. Perai | – Persempadanan DUN Perai |
| e. Nibong Tebal | – Persempadanan DUN Jawi |

6.0 CONTOH PENGIRAAN KEPERLUAN RUMAH KOS RENDAH (RKR / LC) DAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RKSr / LMC)

Contoh: -

Jika cadangan pemajuan kediaman mempunyai 150 unit dan ke atas rumah kediaman pemaju boleh memilih untuk menyediakan Rumah Kos rendah dan Rumah Kos Sederhana Rendah seperti berikut: -

I. Pilihan Pertama :

Menyediakan 30% LC

$$= 30\% \times 150 \text{ unit} = 45 \text{ unit rumah LC perlu disediakan.}$$

II. Pilihan Kedua :

Menyediakan 20% LC dan tambahan 20% rumah LMC (20% LC + 20% LMC (minima):

$$= 20\% \times 150 \text{ unit} = 30 \text{ unit LC perlu disediakan}$$

+

$$= 20\% \times 150 \text{ unit} = 30 \text{ unit rumah LMC perlu disediakan}$$

$$= 60 \text{ unit rumah (LC \& LMC)}$$

III. Pilihan Ketiga :

Menyediakan 40% LMC sahaja (*Stand Alone*)

$$= 40\% \times 150 \text{ unit} = 60 \text{ unit rumah LMC perlu disediakan.}$$

Hanya untuk pembangunan kediaman di kawasan Batu Kawan, Butterworth, Bukit Mertajam, Perai dan Nibong Tebal sahaja.

- a. Batu Kawan – Persempadanan Batu Kawasan
- b. Butterworth – Persempadanan Parlimen Bagan
- c. Bukit Mertajam – Persempadanan Parlimen Bukit Mertajam
- d. Perai – Persempadanan DUN Perai
- e. Nibong Tebal – Persempadanan DUN Jawi

7.0 KEMUDAHAN MASYARAKAT

Kemudahan masyarakat yang diperlukan seperti tapak penjaja, kedai, surau, dewan komuniti / serbaguna dan kawasan lapang dan lain - lain. Kemudahan – kemudahan yang disediakan hendaklah berfungsi (functional) dan berguna (useable).

Sumbangan kewangan berasaskan kepada Garispanduan Untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat boleh dipertimbangkan selaras dengan Garis Panduan Penggunaan Wang Sumbangan Menggantikan Penyediaan Kemudahan Awam yang telah diluluskan oleh Majlis Penuh ke 454 (4/2012) pada 27 April 2012.

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

- i) Penyediaan kawasan lapang adalah mengikut Garis Panduan Kawasan Lapang yang telah diluluskan MPSP
- ii) Penyediaan tapak penjaja / pasar adalah tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Pelesenan;
- iii) Penyediaan kemudahan masyarakat seperti sekolah, pondok polis, pejabat pos, klinik, kegunaan keagamaan dan lain – lain adalah tertakluk kepada Garispanduan Untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat yang digunapakai di MPSP.

Kadar penghunian (Occupancy Rates) 3.9 orang setiap unit perumahan hendaklah digunakan atau mengikut kadar yang telah ditetapkan berdasarkan statistik semasa Jabatan Perangkaan atau Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC).

8.0 TEMPAT LETAK KERETA

Pemaju perlu menyediakan 1 petak tempat letak kereta bagi setiap unit kediaman dan tambahan 20% pelawat bagi keseluruhan unit kediaman dan 1 petak tempat letak motosikal bagi setiap unit kediaman.

Pemaju di kehendaki menyediakan ruang letak kereta dan motosikal secara fizikal di tapak pemajuan dan sumbangan kewangan tidak dibenarkan.

Tempat letak kenderaan hendaklah dijadikan harta bersama dan ruang letak kereta tidak boleh dijadikan parcel aksesori yang dikenakan bayaran tambahan daripada harga asal rumah kos sederhana rendah yang ditetapkan.

9.0 TAWARAN PENJUALAN UNIT RUMAH

Bahagian Perumahan Negeri akan menawarkan unit-unit rumah kepada bakal pembeli dari senarai pemohon yang berdaftar dengan Kerajaan Negeri.

Sekiranya Bahagian Perumahan tidak mempunyai bakal pembeli yang mencukupi pemaju dibenarkan menjual kepada pembeli-pembeli pilihannya. Walaubagaimanapun pembeli-

pembeli berkenaan mestilah memenuhi syarat-syarat kelayakan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri.

10.0 KEPADATAN / DENSITI

Kepadatan / Densiti maksimum yang dibenarkan adalah 120 unit/ekar bagi tapak plot pemajuan Rumah Kos Sederhana Rendah. Ruang komersil dibenarkan tetapi dihadkan kepada 20% (within) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit kediaman yang dicadangkan. Tiada caj peningkatan infrastruktur densiti kediaman akan dikenakan bagi pemajuan rumah kos sederhana rendah. Walaubagaimanapun bagi ruang komersil yang melebihi 20% (within) akan dikenakan caj peningkatan infrastruktur (ruang lantai komersil) tertakluk kepada pengiraan MPSP.

11.0 BAYARAN CAJ PENINGKATAN INFRASTRUKTUR

Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur dikecualikan untuk perumahan kos sederhana rendah.

Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur dikenakan untuk lebih 20% (within) ruang komersil tertakluk kepada pengiraan MPSP.

Kadar Caj Peningkatan Infrastruktur adalah mengikut ketetapan yang ditetapkan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan Negeri (JPN) dari semasa ke semasa.

12.0 KADAR SUMBANGAN

12.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 8/2016 pada 29.7.2016 dan disahkan pada 30.8.2016 memutuskan kadar Tawaran Sumbangan Kawangan Bagi Menggantikan Penyediaan Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (LMC) secara fizikal di Kawasan Seberang Perai (MPSP) adalah seperti berikut: -

a. Bagi pembangunan di dalam kawasan Daerah Seberang Perai Utara dan Daerah Seberang Perai Tengah.

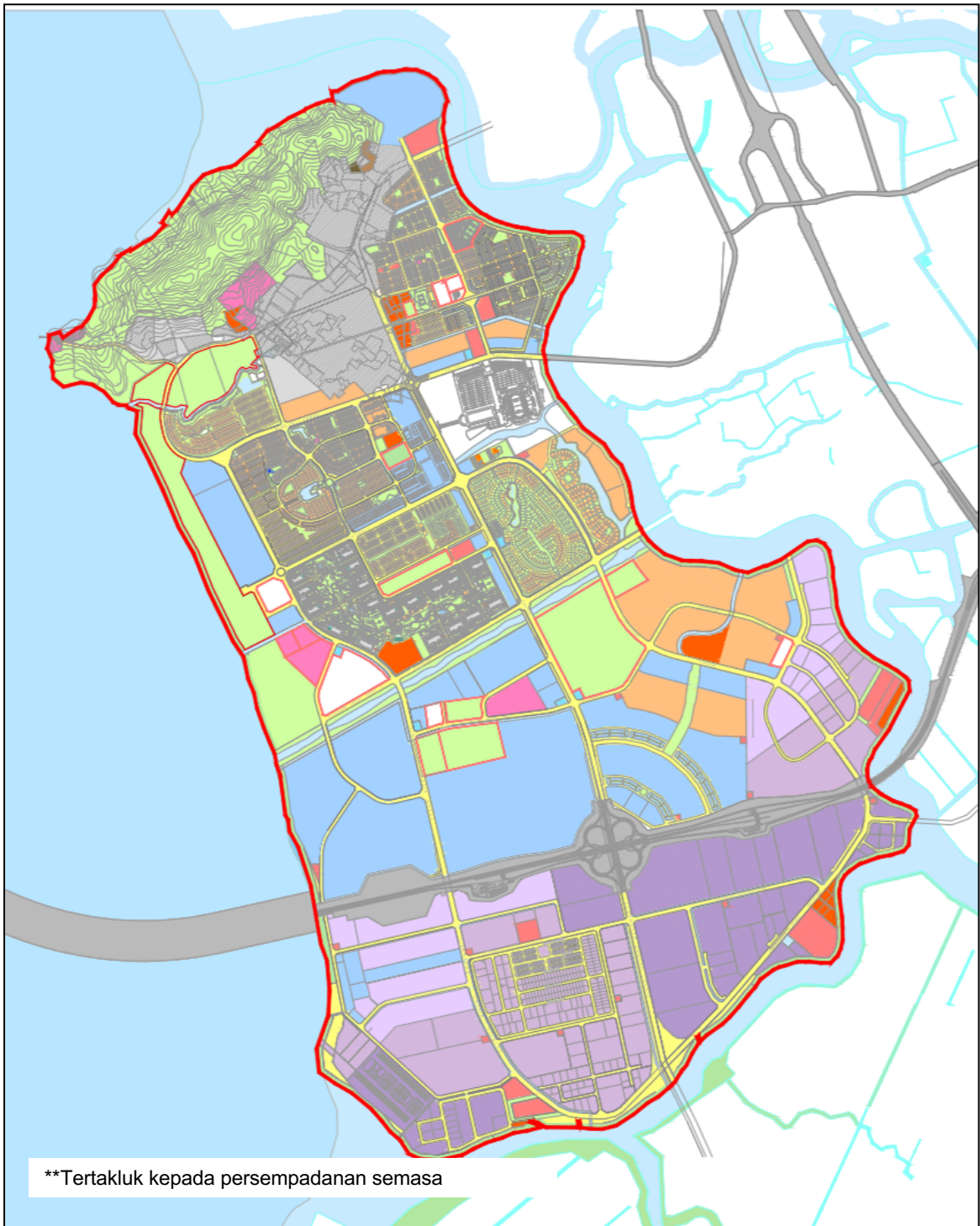
- i. RM 72,500 / unit kepada pemaju tempatan
- ii. RM 100,000 / unit kepada pemaju luar Pulau Pinang

b. Bagi pembangunan di dalam kawasan Daerah Seberang Perai Selatan.

- i. RM 50,000 / unit dikenakan bagi 350 unit pertama
- ii. RM 72,500 / unit dikenakan bagi unit – unit seterusnya
- iii. Kadar (b)(i) dan (ii) di atas hanya tertakluk kepada pemaju tempatan
- iv. RM 100,000 / unit dikenakan kepada pemaju luar Pulau Pinang

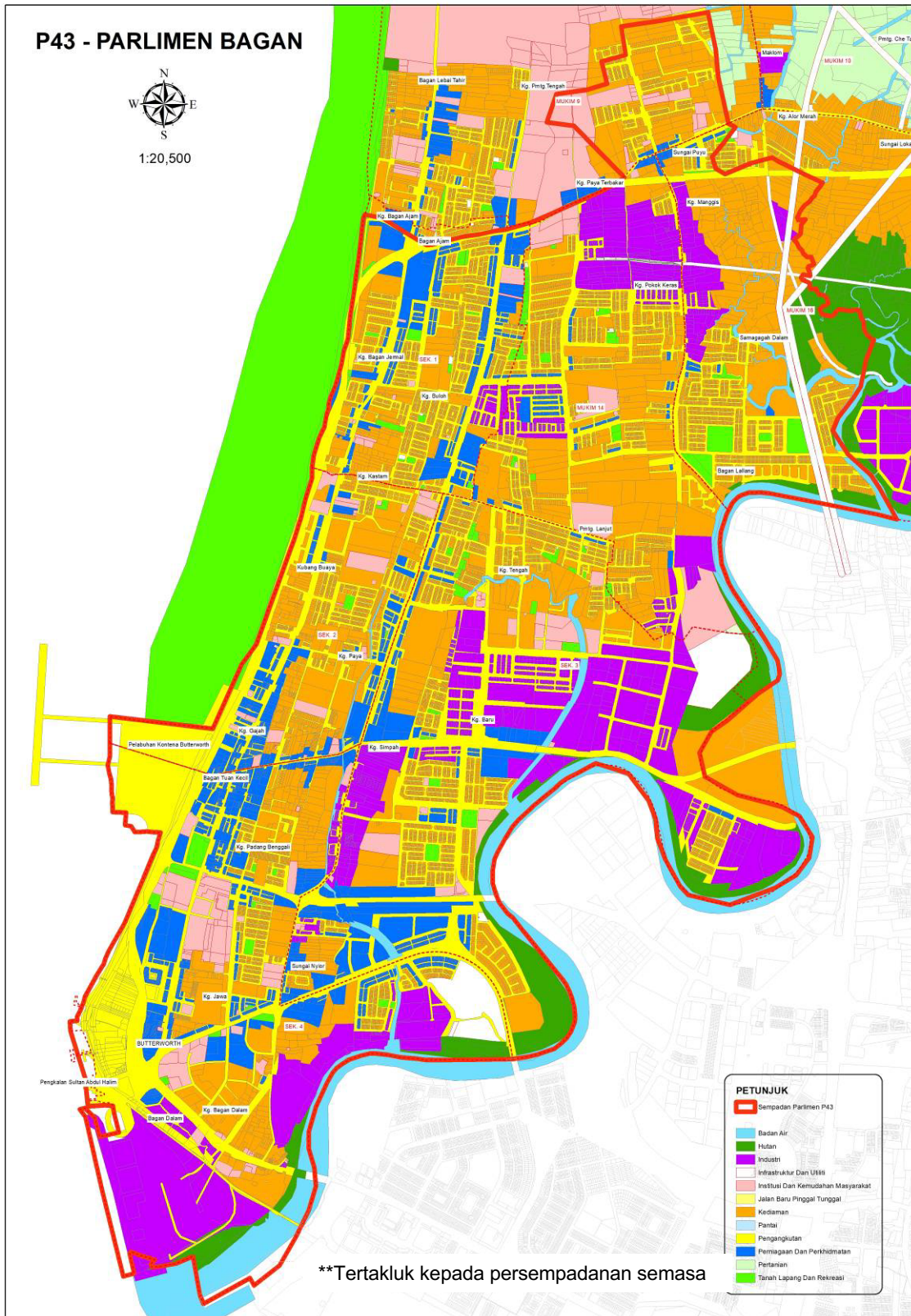
- 12.2 Bagi pemaju yang tidak membina Rumah Kos Sederhana Rendah secara fizikal dan menawar untuk membayar wang sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah, mereka perlu mengemukakan rayuan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri.

KAWASAN BATU KAWAN

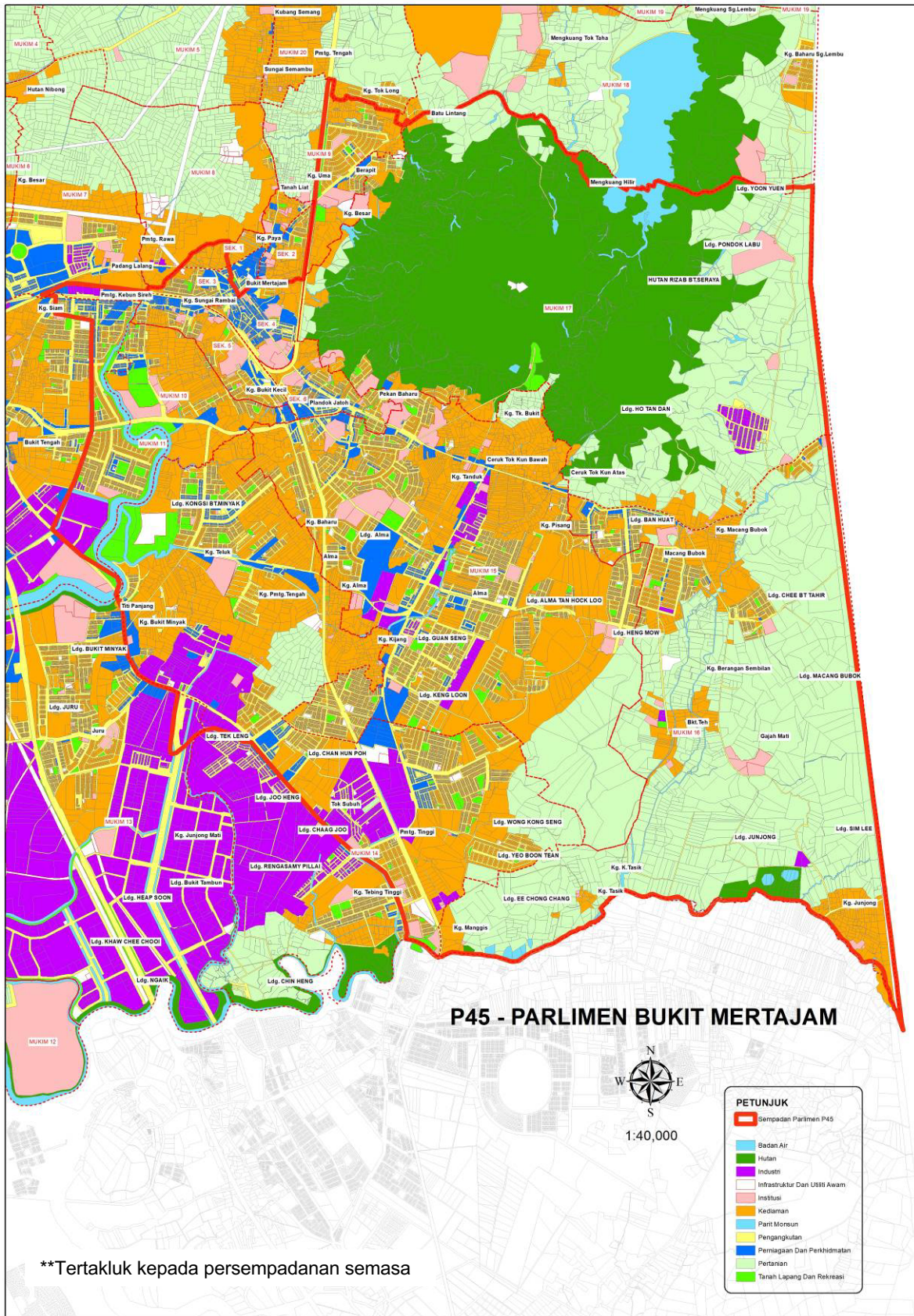


KAWASAN BUTTERWORTH (PARLIMEN BAGAN)

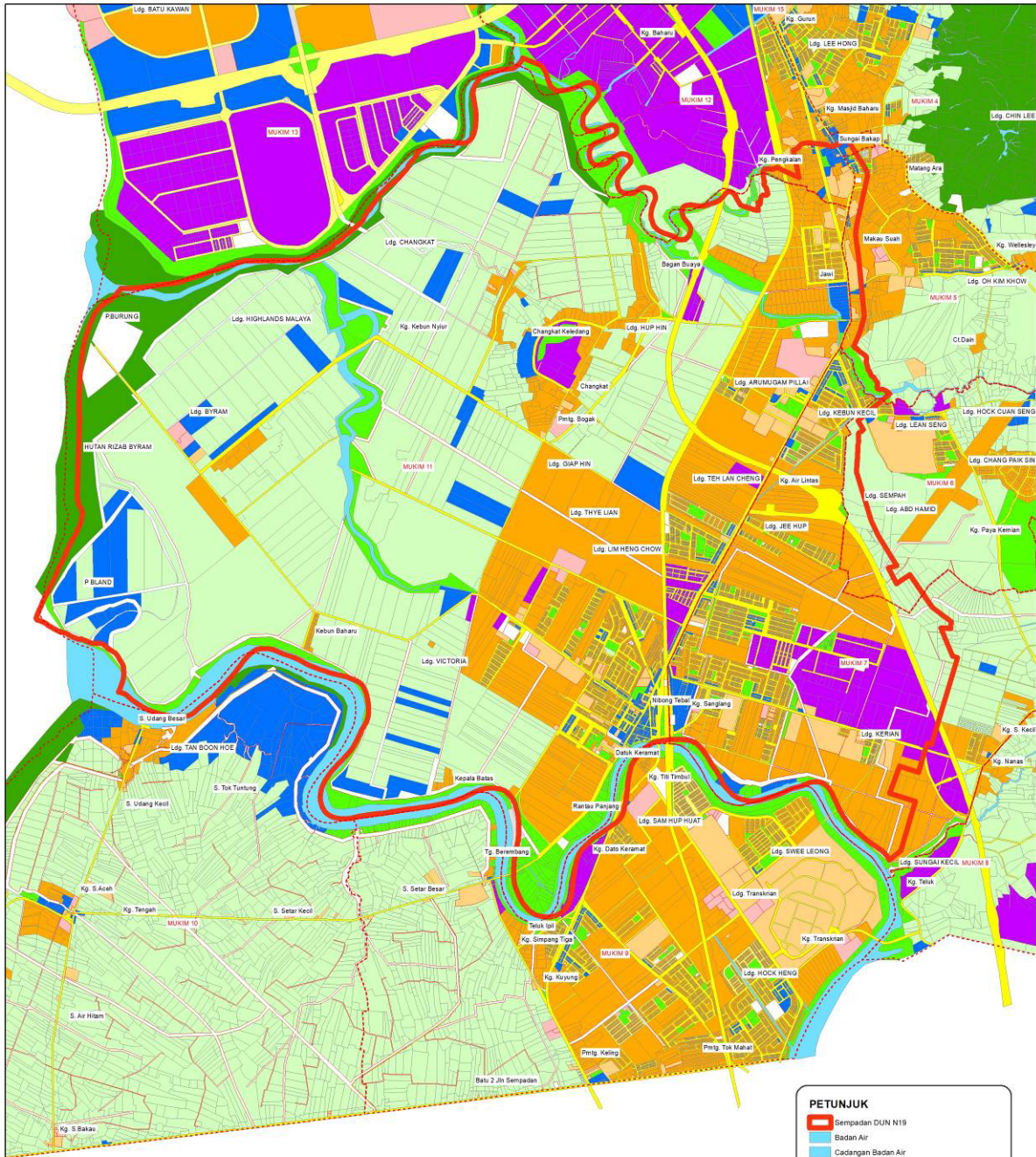
P43 - PARLIMEN BAGAN



KAWASAN BUKIT MERTAJAM (PARLIMEN BUKIT MERTAJAM)



KAWASAN NIBONG TEBAL (DUN JAWI)



N19 - DUN JAWI



1:40,000

**Tertakluk kepada persempadanan semasa

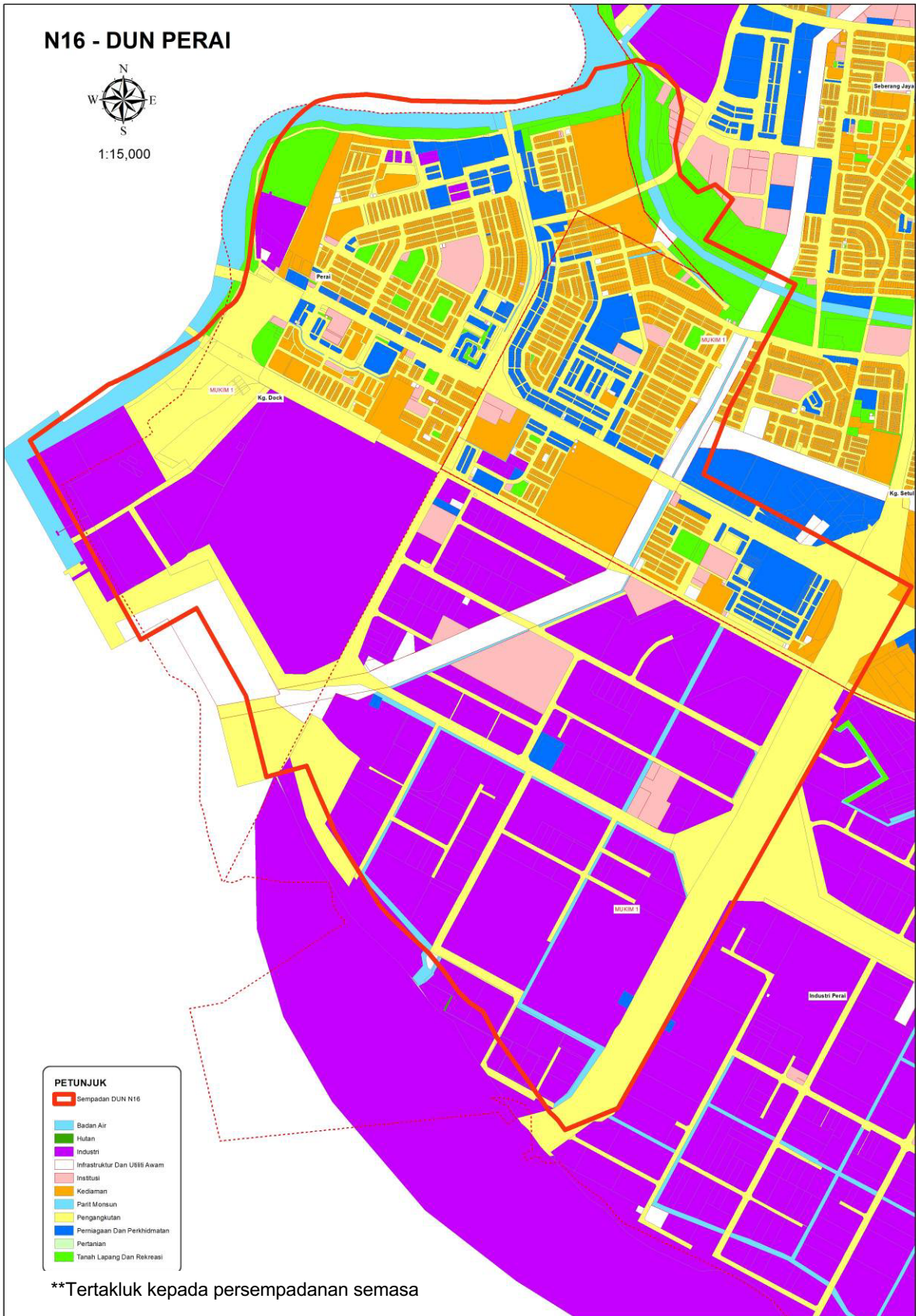
PETUNJUK	
	Sempadan DUN N19
	Badan Air
	Cadangan Badan Air
	Cadangan Industri
	Cadangan Infrastruktur dan Utiliti
	Cadangan Institusi dan Kemudahan Masyarakat
	Cadangan Kediaman
	Cadangan Pengangkutan
	Cadangan Penternakan dan Akuakultur
	Cadangan Perniagaan dan Perkhidmatan
	Cadangan Pertanian
	Cadangan Tanah Lapang dan Rekreasi
	Hutan
	Industri
	Infrastruktur dan Utiliti
	Institusi dan Kemudahan Masyarakat
	Kediaman
	Nil
	Pengangkutan
	Penternakan dan Akuakultur
	Perniagaan dan Perkhidmatan
	Pertanian
	Tanah Lapang dan Rekreasi

KAWASAN PERAI (DUN PERAI)

N16 - DUN PERAI



1:15,000



- PETUNJUK**
-  Sempadan DUN N16
 -  Badan Air
 -  Hutan
 -  Industri
 -  Infrastruktur Dan Utiliti Awam
 -  Institusi
 -  Kediaman
 -  Pajir Monsun
 -  Pengangkutan
 -  Perniagaan Dan Perkhidmatan
 -  Pertanian
 -  Tanah Lapang Dan Rekreasi

**Tertakluk kepada persempadanan semasa