

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 3/ 2006**

=====

**PENGENAAN SYARAT PEMBINAAN
30% RUMAH KOS SEDERHANA BAGI PEMBANGUNAN
KURANG DARI SEPULUH (10) EKAR**

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan memaklumkan dan memberi garis panduan kepada semua Pentadbir Tanah Daerah mengenai keputusan Pihak Berkuasa Negeri terhadap pengenaan **syarat pembinaan 30% rumah kos sederhana bagi pembangunan kurang dari sepuluh (10) ekar** berikutan kelulusan pembangunan tanah yang melibatkan tukar syarat dan pemberimilikan tanah untuk tujuan bangunan kediaman atau pembangunan bercampur.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Perumahan, menyedari terdapatnya beberapa permohonan tukar syarat bagi tanah kurang dari sepuluh (10) ekar yang terletak bersebelahan atau berdampingan dimajukan oleh pemaju yang sama.

2.2 Mereka melaksanakan pembangunan secara berperingkat-peringkat bagi mengelak dari dikenakan syarat membina 20% rumah kos rendah, 20% rumah kos sederhana rendah dan 10% rumah kos sederhana bagi kawasan Lembah Klang ataupun 20% rumah kos rendah, 10% rumah kos sederhana rendah dan 10% rumah kos sederhana bagi kawasan Luar Lembah Klang.

- 2.3** Pengenaan syarat pembinaan 30% rumah kos sederhana bagi pembangunan kurang dari sepuluh (10) ekar juga sebagai langkah menggalakkan kemampuan rakyat khususnya kakitangan awam untuk memiliki rumah kos sederhana berdasarkan had kelayakan pinjaman perumahan yang telah ditetapkan.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

- 3.1 Syarat dikenakan terhadap pembangunan adalah mengikut kawasan Lembah Klang dan Luar Lembah Klang**

Pengenaan syarat terhadap pembangunan kurang dari sepuluh (10) ekar disyaratkan kepada pemaju mengikut kawasan seperti berikut:-

Kawasan	Keluasan
Lembah Klang	2 ekar hingga kurang 10 ekar
Luar Lembah Klang	5 ekar hingga kurang 10 ekar

- 3.2 Kadar 30% disyaratkan berdasar kepada bilangan unit kediaman yang boleh dibangunkan**

Pemaju yang menjalankan pembangunan di atas tapak berkeluasan **dua (2) ekar hingga kurang dari sepuluh (10) ekar [Lembah Klang]** atau **lima (5) ekar hingga kurang sepuluh (10) ekar [Luar Lembah Klang]** disyaratkan untuk membina rumah kos sederhana dengan kadar 30% daripada bilangan kediaman yang boleh dibangunkan seperti yang tertera di dalam Pelan Pra-Hitungan.

3.3 Syarat pembinaan 30% rumah kos sederhana tidak dikenakan terhadap Tanah Rizab Melayu

Tanah Rizab Melayu berkeluasan kurang dari 10 ekar di kecualikan pengenaan syarat membina 30% rumah kos sederhana.

4. TARIKH KUATKUASA

Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 15.2.2006 mengikut keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ke 4/2006.

5. PEMAKAIAN

Pekeliling ini terpakai terhadap pembangunan **2 ekar hingga kurang dari 10 ekar** bagi kawasan **Lembah Klang** dan **5 ekar hingga kurang dari 10 ekar** bagi kawasan **Luar Lembah Klang**.

T.T
(DATO' ZOAL AZHA BIN YUSOF)
Pengarah Tanah dan Galian Selangor

Tarikh : 19 APRIL 2006

LAMPIRAN 'A'

**PERBINCANGAN BERKAITAN CADANGAN PENGENAAN
SYARAT PEMBINAAN 30% RUMAH KOS SEDERHANA BAGI
PEMBANGUNAN KURANG SEPULUH (10) EKAR**

Bil.	Perkara	Tarikh	Ahli Mesyuarat
1.	Perbincangan di Peringkat PBT	30/10/2005	<ul style="list-style-type: none"> i. Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) ii. Majlis Perbandaran Klang (MPK) iii. Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) iv. Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ) v. Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD)
2.	Perbincangan di Peringkat Pemaju-Pemaju Kecil dan Sederhana	15/11/2005	<ul style="list-style-type: none"> i. Pesaka Saujana Properties Sdn Bhd ii. Intimewah Dev. Sdn Bhd iii. Cheras Hong Soon Dev. Sdn Bhd iv. Trans Loyal Dev. Sdn Bhd v. Tetuan Ikhtiar Tani Sdn Bhd
3.	Perbincangan di Peringkat LPHS dan REHDA	16/11/2005	<ul style="list-style-type: none"> i. Real Estate dan Housing Developers Association (REHDA) ii. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS)

Bil.	Perkara	Tarikh	Ahli Mesyuarat
4.	Perbincangan Susulan	15/12/005	<ul style="list-style-type: none"> i. Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) ii. Majlis Perbandaran Klang (MPK) iii. Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) iv. Majlis Perbandaran Petaling Jaya (MPPJ) v. Majlis Perbandaran Sepang (MPSpg) vi. Pejabat Tanah dan Daerah Petaling vii. Pejabat Tanah dan Daerah Hulu Langat viii. Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) ix. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS)

LAMPIRAN 'B'**ANGGARAN PERTAMBAHAN KEPERLUAN UNIT RUMAH
MENGIKUT KOS SEHINGGA TAHUN 2014**

Daerah	Pecahan Unit Rumah Mengikut Kos (Pertambahan Unit)			Bilangan Penduduk / Unit Rumah
	Rendah	Sederhana	Tinggi	
Gombak	21,276	32,808	21,318	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.4 orang penduduk (1999), 4.3 orang penduduk (2004), 4.1 orang penduduk (2009) dan 4.0 orang penduduk (2014)
Petaling	71,152	87,486	43,449	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.3 orang penduduk (1999), 4.2 orang penduduk (2004), 3.9 orang penduduk (2009) dan 3.7 orang penduduk (2014)
Hulu Langat	28,613	40,221	24,184	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.35 orang penduduk (1999), 4.1 orang penduduk (2004), 4.1 orang penduduk (2009) dan 4.0 orang penduduk (2014)
Klang	28,192	44,485	18,169	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.75 orang penduduk (1999), 4.6 orang penduduk (2004), 4.4 orang penduduk (2009) dan 4.3 orang penduduk (2014)

Daerah	Pecahan Unit Rumah Mengikut Kos (Pertambahan Unit)			Bilangan Penduduk / Unit Rumah
	Rendah	Sederhana	Tinggi	
Selangor	13,333	17,778	44,444	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.91 orang penduduk (1999), 4.66 orang penduduk (2004), 4.41 orang penduduk (2009) dan 4.16 orang penduduk (2014)
Kuala Langat	5,418	7,225	166,989	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 5.28 orang penduduk (1999), 5.13 orang penduduk (2004), 4.98 orang penduduk (2009) dan 4.83 orang penduduk (2014)
Hulu Selangor	10,810	14,414	10,810	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.69 orang penduduk (1999), 4.49 orang penduduk (2004), 4.29 orang penduduk (2009) dan 4.09 orang penduduk (2014)
Kuala Selangor	8,260	11,014	8,260	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 5.09 orang penduduk (1999), 4.96 orang penduduk (2004), 4.86 orang penduduk (2009) dan 4.76 orang penduduk (2014)
Sabak Bernam	2,664	3,551	2,664	Unjuran berdasarkan 1 unit rumah = 4.92 orang penduduk (1999), 4.87 orang penduduk (2004), 4.82 orang penduduk (2009) dan 4.77 orang penduduk (2014)
JUMLAH	189,718	258,982	340,287	