

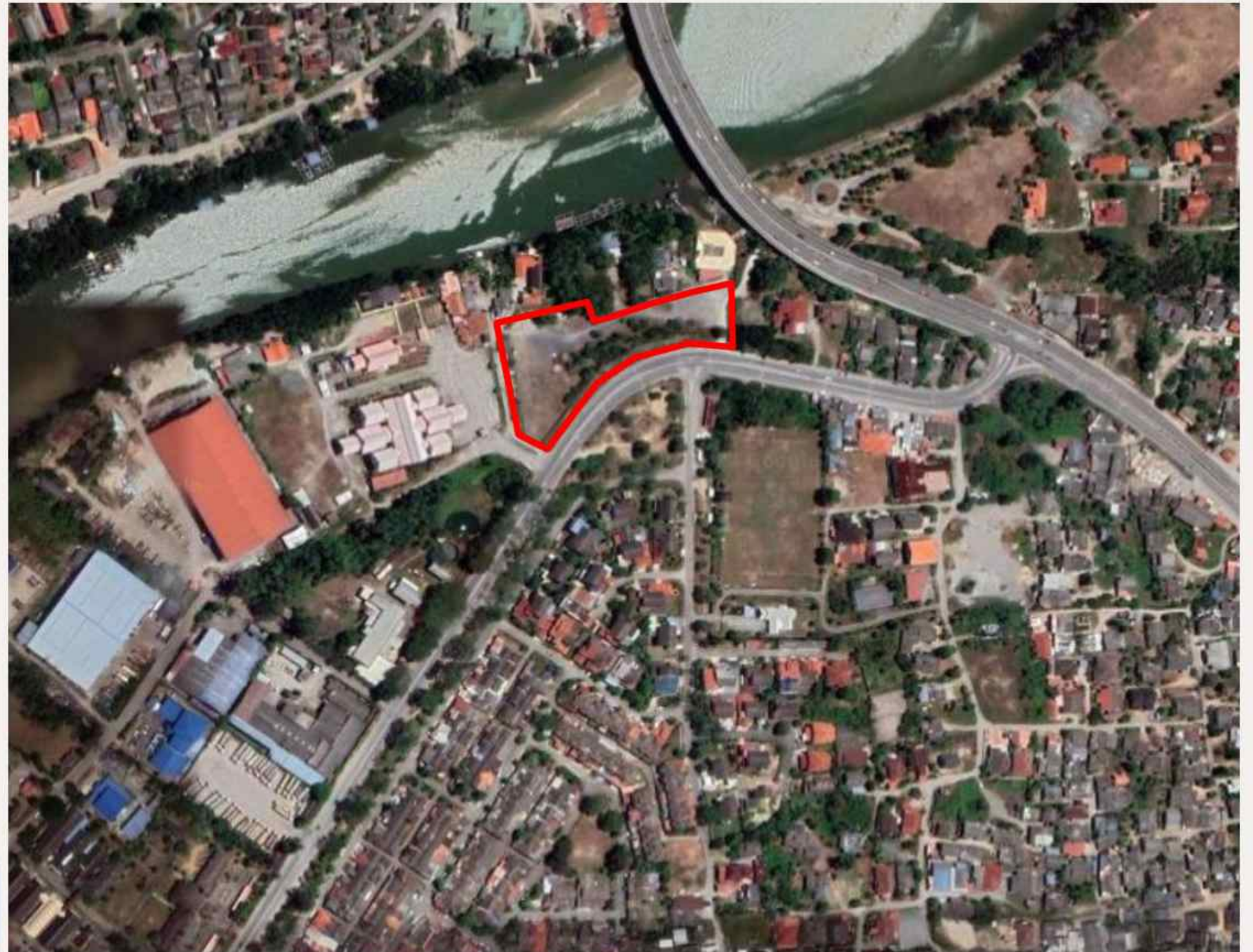
Cadangan Terma Rujukan (TOR)  
**PEMBANGUNAN  
TANAH MBKT**

Di Atas Lot 3970,  
Mukim Cenering,  
Daerah Kuala Terengganu

Disediakan oleh:

Jabatan Perancangan Bandar  
Majlis Bandaraya Kuala Terengganu

11 Disember 2022



# Latarbelakang.

Pihak Majlis Bandaraya Kuala Terengganu (MBKT) kini semakin giat melaksanakan usaha untuk meningkatkan hasil selaras dengan keperluan semasa selain memenuhi tuntutan perkhidmatan berkualiti yang berterusan kepada pihak awam.

Salah satu usaha yang sedang dirancang adalah melalui projek usahasama tanah-tanah milik MBKT. Antara pendekatan yang dirancang adalah melalui proses *Request For Proposal (RFP)* kepada pemaju-pemaju yang berkaliber. Namun sebelum RFP tersebut dilaksanakan, pihak MBKT perlu menyediakan terma rujukan (TOR) sebagai panduan kepada pihak pemaju untuk mengemukakan cadangan pembangunan.

# Tujuan.

Kertas ini disediakan bertujuan untuk mendapatkan kelulusan daripada Jawatankuasa Kewangan dan Pelaburan, MBKT berkaitan cadangan terma rujukan (TOR) pembangunan tanah MBKT di atas Lot 3970, Mukim Cenering, Daerah Kuala Terengganu.

# Kandungan TOR



## **KAWASAN PROJEK**

Projek dan aktiviti semasa



## **PELAN KONSEP**

Konsep perancangan bagi pembangunan projek



## **KOMPONEN PEMBANGUNAN**

Komponen yang perlu diambilkira dalam projek



## **KAWALAN PEMBANGUNAN**

Ketinggian, plint area dan lain-lain keperluan kawalan.



## **MODEL PERNIAGAAN (*BUSINESS MODEL*)**

Pendekatan dan Model Perniagaan dalam Pembangunan Projek



# KAWASAN PROJEK

Profil Dan Aktiviti Semasa Yang Terdapat  
Di Kawasan Cadangan Projek

1. Profil Ringkas Kawasan Cadangan Projek
2. Aktiviti dan Tarikan Sekitar Kawasan Cadangan Projek
3. Topografi Kawasan Cadangan Projek

# Profil Ringkas Kawasan Cadangan Projek

LOKASI:	Mukim Cenering Daerah Kuala Terengganu Bandar Tempatan
JUMLAH PEDUDUK MUKIM:	Tahun 2016: 14,979 orang Tahun 2035: 25,294 orang
JARAK:	2km dari UiTM Kuala Terengganu 2km dari Masjid Tengku Tengah Zaharah 2km dari Pantai Pandak 6km dari Pantai Batu Buruk
KELUASAN:	9442 m <sup>2</sup> / 2.3 ekar
STATUS PEMILIKAN TANAH :	Majlis Bandaraya Kuala Terengganu (MBKT)



# Profil Ringkas Kawasan Cadangan Projek

- KATEGORI PENGGUNAAN TANAH:** Bangunan
- SYARAT-SYARAT NYATA:**
- Hendaklah didirikan sebuah bangunan kedai sahaja.
  - Dalam tempoh dua tahun dari tarikh diberimilik atau di dalam satu tempoh lanjutan yang diluluskan oleh Pentadbir Tanah Kuala Terengganu hendaklah didirikan sebuah bangunan kedai mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan
- TEMPOH PAJAKAN:** 99 Tahun (Baki 76 Tahun)  
Berakhir pada 14 Mei 2098
- SEKATAN:** Tidak dibenarkan pindamilik, digadai atau dipajak kecuali mendapat kebenaran Pentadbir Tanah Kuala Terengganu.

Kanan Tanah Negara  
Borang 5EK  
Jadual Keempat Beloit

### PAJAKAN MUKIM



No. Hakmilik : 480	Cukai Tahunan : RM1,140.00
--------------------	----------------------------

Pajakan selama 99 tahun, tempoh berakhir pada 14 Mei 2098.

Negeri	: Terengganu
Daerah	: Kuala Terengganu
Bandar/Pekan/Mukim	: Mukim Cenering
Tempat	: PERMINT JAYA
No. Lot	: No. Lot 3970
Luas Lot	: 9442 Meter Persegi
Kategori Penggunaan Tanah	: Bangunan
No. Lembaran Piawai	: 50-B-111
No. Pelan Diperakui	: 105147
No. Fail	: PTK.TR.07/15/1996/0001

Tanah yang diperihalkan di atas adalah dipegang untuk selama tempoh tahun di atas oleh tuan punya pada masa namanya disebut dalam rekod ketuanpunyaan di bawah, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara, kepada kategori yang dinyatakan di atas dan kepada syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan yang dinyatakan di bawah, sebagai balasan bagi pembayaran cukai tahunan yang sewajarnya.

Dengan perintah Pihak Berkuasa Negeri  
Didaftarkan pada 19 Oktober 2004

   
Pendaftar

Pelan tanah, bagi maksud pengenalan, adalah dikepilkan pada Borang B1.

#### SYARAT-SYARAT NYATA

- Hendaklah didirikan sebuah bangunan kedai sahaja.
- Dalam tempoh dua tahun dari tarikh diberimilik atau di dalam satu tempoh lanjutan yang diluluskan oleh Pentadbir Tanah Kuala Terengganu hendaklah didirikan sebuah bangunan kedai mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

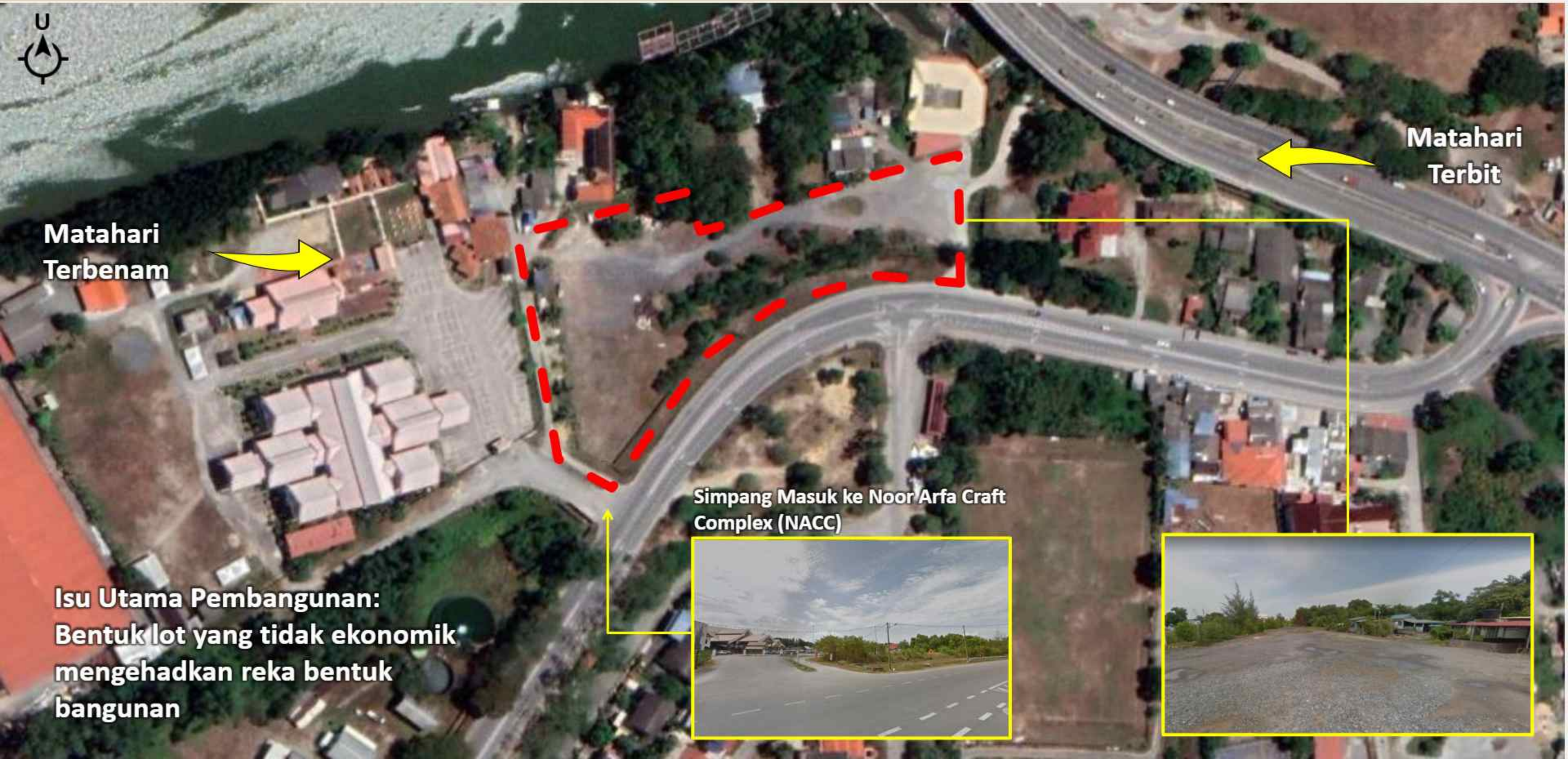
Hakmilik	: 110507PM00000480
Tarikh	: 19/10/2004
No. Versi	: 1
No. Sajian	:
Muka Surat	: 1   2

# Aktiviti dan Tarikan Sekitar Kawasan Projek





# Topografi Kawasan Cadangan Projek



**Matahari Terbenam**

**Matahari Terbit**

**Simpang Masuk ke Noor Arfa Craft Complex (NACC)**

**Isu Utama Pembangunan:  
Bentuk lot yang tidak ekonomik  
menghadkan reka bentuk  
bangunan**



# Cadangan Pelan Konsep Perancangan Pembangunan

*Potensi Pembangunan:*

**Pilihan 1**  
**Pangsapuri (*Apartment*)**

**Pilihan 2**  
**Pembangunan bercampur**

- Pangsapuri (*Apartment*)
- Kedai 1 Tingkat



Pilihan 1:

## Pangsapuri (*Apartment*)

**Harga Jualan:** < RM 350,000

**Saiz :** 1,000 – 1,400 kp / unit



Pilihan 2:

## Pembangunan bercampur

- **Pangsapuri**

**Harga Jualan:** < RM 350,000

**Saiz :** 1,000 – 1,400 kp / unit

- **Kedai (1 Tingkat)**

**Harga Jualan:** RM 250,000

**Saiz :** < 800 kp / unit

*TimurBay Residence*



*TimurBay @ Balok*



# Komponen Pembangunan

## Bilik solat

- Minimum 1,000 kaki persegi
- Dengan kelengkapan bilik pengurusan jenazah (minimum 100 kaki persegi)

## Tadika & taska

- Minimum 600 kaki persegi setiap satu
- Lengkap dengan kemudahan tandas

## Parkir

- Podium parkir disediakan *planter box* atau *cladding*
- 1 rumah @ 2 parkir kereta
- 1 rumah @ 1 parkir motosikal

## Kolam renang

## Pagar jenis dekoratif (Jalan utama)

## Pejabat pengurusan

- Minimum 200 kaki persegi

## Dewan serbaguna

- Minimum 2,000 kaki persegi

## Pondok pengawal

- Minimum 100 kaki persegi

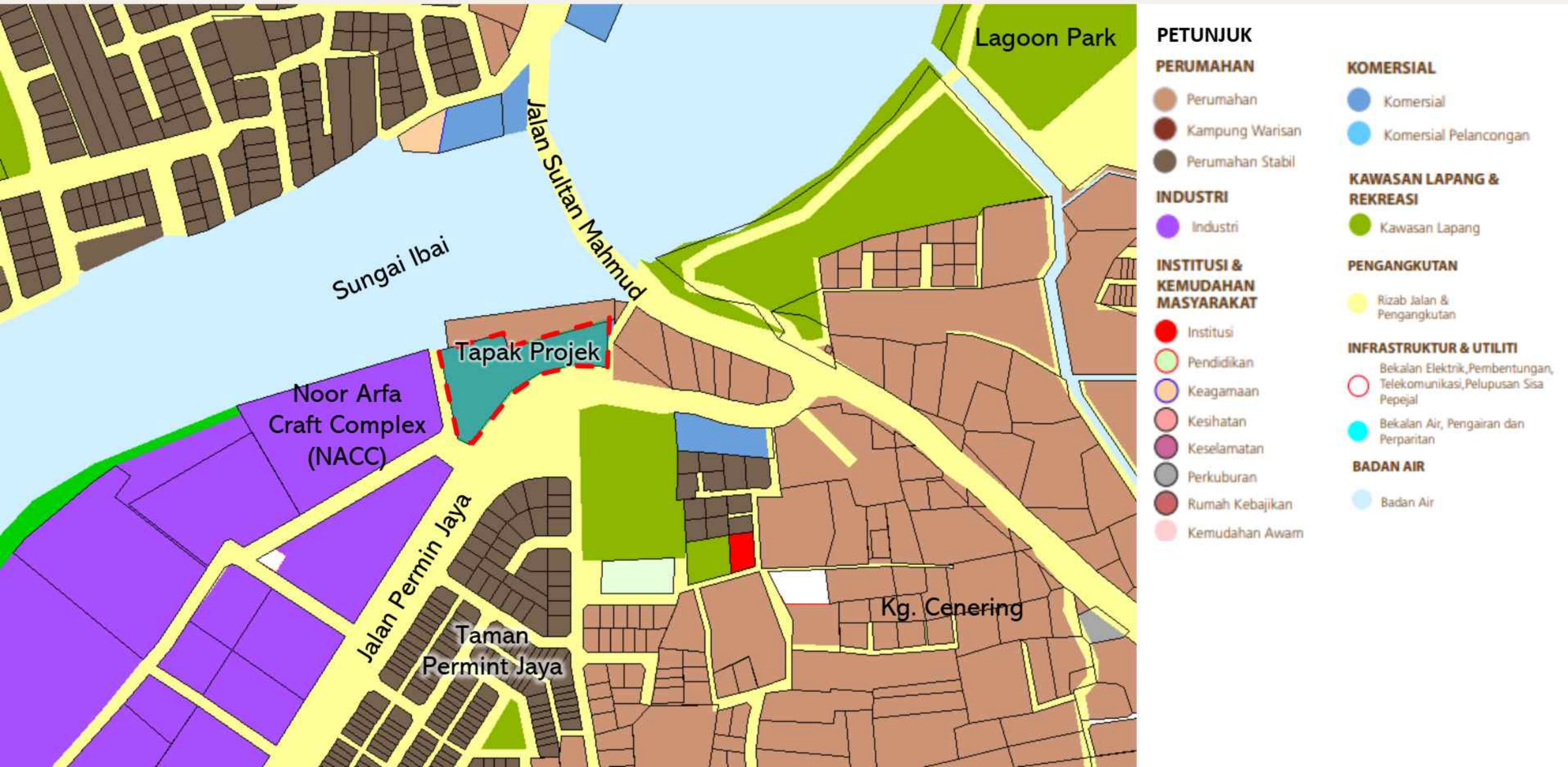




# Kawalan Pembangunan

Ketinggian, *plint area* dan lain-lain  
keperluan kawalan.

# Guna Tanah Cadangan RTD Kuala Terengganu 2035



**RTD Kuala Terengganu 2035 –**  
Guna tanah:  
**Komersial**

**Reka bentuk dan fasad**  
**bangunan yang bercirikan**  
**warisan (*Gateway Corridor*)**

## INTENSITI

Nisbah plot

**1:4**

Boleh dibenarkan tambahan  
30% lagi dengan syarat



## KETINGGIAN

Had ketinggian yang  
dibenarkan

**10 – 20 tingkat**

Boleh dibenarkan melebihi 20  
tingkat dengan reka bentuk  
yang ikonik



## *PLINTH AREA*

Bahagian kawasan daripada  
mana-mana lot yang akan  
diliputi oleh bangunan

**Maksimum**  
**60%**

DENSITI  
**60 unit / ekar**

Boleh dibenarkan tambahan  
30% lagi dengan syarat

# INSENTIF PEMBANGUNAN

Intensiti pembangunan boleh dipertimbang melebihi had dibenarkan sebanyak maksimum 30% sekiranya mematuhi syarat-syarat berikut:

- i. Dirancang secara komprehensif;
- ii. Melibatkan penyediaan kemudahan masyarakat melebihi standard piawaian minimum ditetapkan;
- iii. Melibatkan penyediaan kemudahan rekreasi atau kawasan lapang melebihi standard piawaian minimum ditetapkan;
- iv. Melibatkan peningkatan kemudahan infrastruktur sedia ada di luar sempadan cadangan pembangunan;

- v. Menerapkan ciri-ciri bangunan hijau (green building);
- vi. Pembangunan yang berasaskan Transit Oriented Development (TOD) atau Transit Adjacent Development (TAD);
- vii. Lain-lain keperluan yang menyerap elemen elemen amalan terbaik seperti placemaking;
- viii. Menerapkan ciri-ciri reka bentuk warisan;
- ix. Pembangunan semula bangunan-bangunan usang dan kawasan terbiar (brownfield);

Nota : Insentif juga tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat teknikal termasuk keperluan Laporan Penilaian Kesan Trafik (TIA) dan lain-lain kajian yang ditetapkan.



# Model Perniagaan (*Business Model*)

Pendekatan dan Model Perniagaan dalam Pembangunan Projek

## PENSWASTAAN:

- Pihak Majlis Bandaraya Kuala Terengganu (MBKT) selaku agensi yang bertanggungjawab mengenalpasti pemaju berpotensi melalui Request For Proposal.
- Pembinaan dan pengoperasian projek dijalankan sepenuhnya oleh pemaju swasta dengan syarat-syarat yang dipersetujui bersama.
- Jual beli unit adalah atas nama MBKT. Tanah tidak dibenarkan untuk dicagar.

## INSENTIF KEPADA KAKITANGAN MBKT & AHLI MAJLIS:

- Mendapat sehingga **10% diskaun** daripada harga jualan rumah / kedai **ATAU**
- Separa berperabot (*Partly-furnished*) ie: kabinet dapur, penghawa dingin, kipas, peti sejuk, mesin basuh & almari bilik tidur utama (*masterbed wardrobe*) (bagi unit kediaman).

# Syor Jabatan.

Jawatankuasa Kewangan dan Pelaburan, MBKT yang bersidang pada hari ini dimohon untuk menimbang dan bersetuju dengan cadangan terma rujukan (TOR) pembangunan tanah MBKT di atas Lot 3970, Mukim Cenering, Daerah Kuala Terengganu.

Sekian,  
*Terima kasih.*