

## LAMPIRAN E.3

### **GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN PERTUKARAN KEGUNAAN BANGUNAN BAGI BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SEDIADA BERHADAPAN JALAN MASJID NEGERI DAN JALAN SULTAN AZLAN SHAH**

#### **1.0 Tujuan Garispanduan**

1.1 Garispanduan ini adalah untuk membenarkan dan mengawal pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sediada berhadapan Jalan Masjid Negeri dan Jalan Azlan Shah kepada kegunaan bukan kediaman yang tertentu dan sesuai.

1.2 Rasional membenarkan pertukaran kegunaan bangunan ini adalah kerana kedua-dua jalan ini sebagai jalan utama yang menghubungkan Bandaraya George Town dengan kawasan industri dan Bandar Bayan Baru di selatan yang mengalami masalah kepesatan lalulintas, kesesakan, pencemaran bunyi dan udara yang tidak lagi bersesuaian untuk tujuan kediaman kelas atasan lagi.

Walau bagaimanapun, masih terdapat rumah kediaman di dalam kawasan-kawasan ini. Oleh itu sebarang aktiviti bukan kediaman yang akan dibenarkan hendaklah tidak menimbulkan terlalu banyak kesan trafik atau kehilangan ameniti-ameniti bagi kawasan di sekitarnya. Ini akan bergantung kepada keadaan-keadaan sediada di seksyen-seksyen jalan-jalan berkaitan.

1.3 Hanya pertukaran kegunaan dari bangunan-bangunan sediada dibenarkan dan dikawal mengikut garispanduan ini. Pemajuan semula kawasan ini tidak diperuntukan di bawah garispanduan ini. Walau bagaimanapun, pindaan-pindaan dan tambahan-tambahan kecil, tanpa peningkatan ketinggian kepada bangunan-bangunan sediada mungkin boleh dibenarkan mengikut garispanduan ini.

1.4 Sebelum pertukaran kegunaan atau tambahan dan pindaan kepada bangunan dapat dijalankan permohonan untuk permohonan merancang dan pelan bangunan dan lain-lain pelan yang diperlukan mestilah dikemukakan dan diluluskan oleh MPPP.

#### **2.0 Jenis Kegunaan**

Jenis kegunaan yang boleh diluluskan dan yang tidak boleh diluluskan mengikut seksyen-seksyen jalan adalah seperti yang ditunjukkan di dalam **(Jadual I)**. Hanya kegunaan-kegunaan utama disenaraikan. Kegunaan-kegunaan lain yang tidak disenaraikan boleh dipertimbangkan secara kes-kes berasingan bergantung kepada merit tiap-tiap kes. Bagi sesetengah seksyen, disenaraikan juga kegunaan yang boleh dibenarkan dengan syarat-syarat tambahan tertentu dan hanya boleh diluluskan jika bersesuaian dan boleh dirancang dengan sebaiknya.

### **3.0 Ruang Letak Kereta**

Ruang letak kereta hendaklah disediakan mengikut undang-undang kecil bangunan berkenaan, samada cara fizikal sepenuhnya atau tidak mengikut seksyen-seksyen jalan seperti disebutkan dalam (**Jadual I**).

### **4.0 Lanskap**

Pemandangan daratan adan lanskap di adalam dan di luar serta di sekitar kawasan bangunan adalah digalakkan.

### **5.0 Papan tanda**

Pengawalan papan tanda/papan nama dan lampu di atas bangunan tidak boleh terlalu besar dan adalah tertakluk kepada kelulusan Majlis. Papan tanda yang berdiri sendiri tidak dibenarkan. Lampu-lampu pemancar (flashing) dan neon serta “sky sign” tidak dibenarkan.

### **6.0 Pelebaran Jalan/Garisan Bangunan**

Pelebaran jalan-jalan khidmat dan garisan bangunan adalah tertakluk kepada kehendak-kehendak Majlis atau JKR.

### **7.0 Kadar Bayaran Pemajuan**

Bayaran pemajuan dikenakan setelah kebenaran merancang diberi untuk pertukaran kegunaan bangunan daripada kediaman berdasarkan kepada kadar-kadar berikut:-

- i) RM100.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan yang tertutup ditukarguna kepada peniagaan/perdagangan/hotel.
- ii) RM50.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan tertutup yang ditukarguna kepada institusi/sekolah.
- iii) RM50.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya bagi pertukaran kegunaan tanah atau kawasan terbuka (uncovered area) yang ditukarguna kepada kegunaan perniagaan atau industri kecil contohnya penjualan kereta terpakai, membaiki kereta restoran/kedai makan dan kompleks penjaja serta aktiviti-aktiviti lain yang seumpamanya.

### **8.0 Tarikh Pelaksanaan**

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah tarikh ianya diterima pakai oleh Majlis, iaitu pada 27.05.1993.

*Nota : Sebahagian daripada garis panduan ini dibatalkan dan digantikan dengan Garispanduan Perlingkungan Semula Lot-Lot Berhadapan Jalan Masjid Negeri Daripada 'Zon Perumahan Tetap Sedia Ada', 'Perumahan Am' Dan 'Institusi' Kepada 'Zon Perniagaan Terhad' (Rujuk Lampiran F.1)*

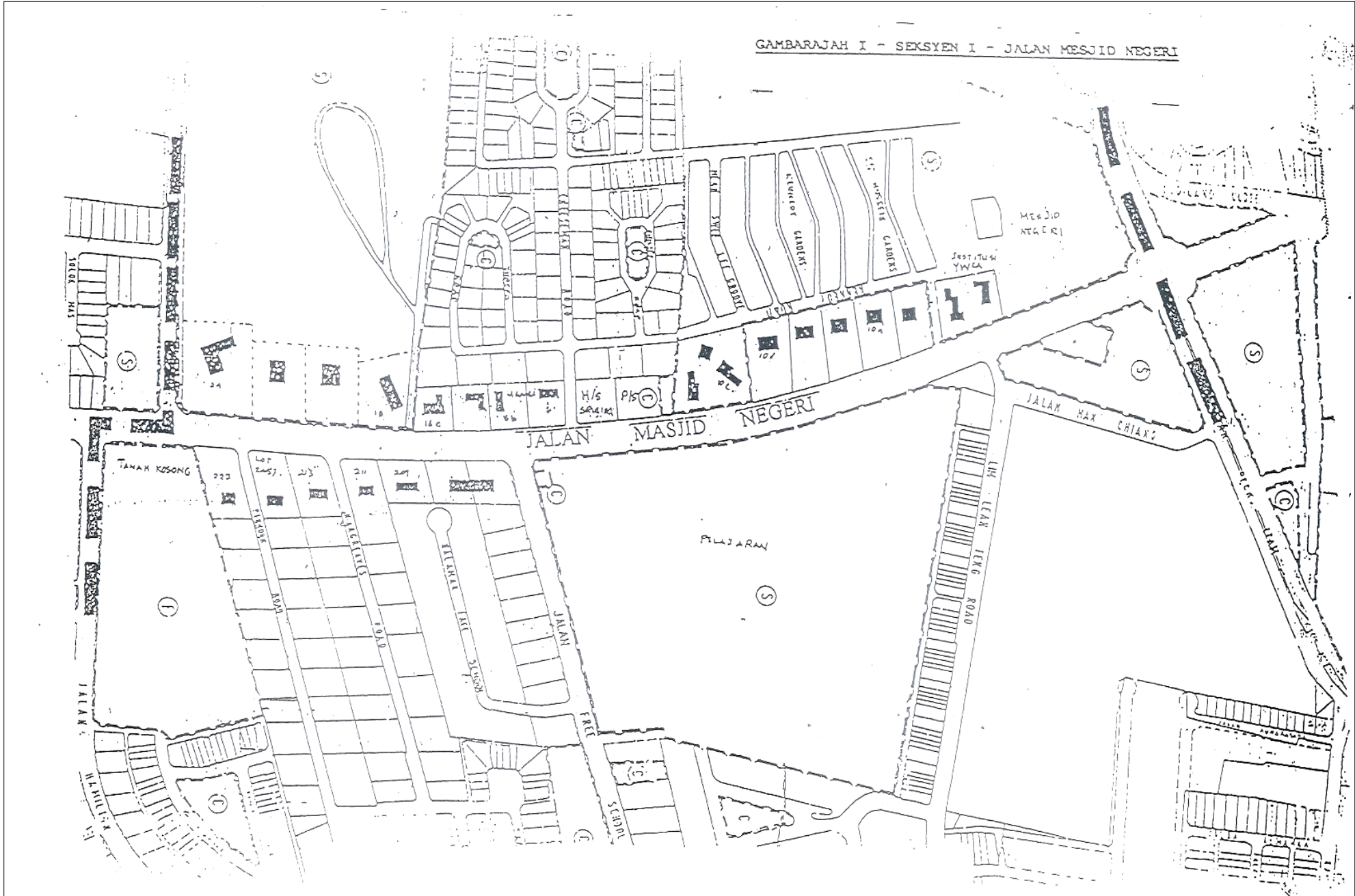
## JADUAL I

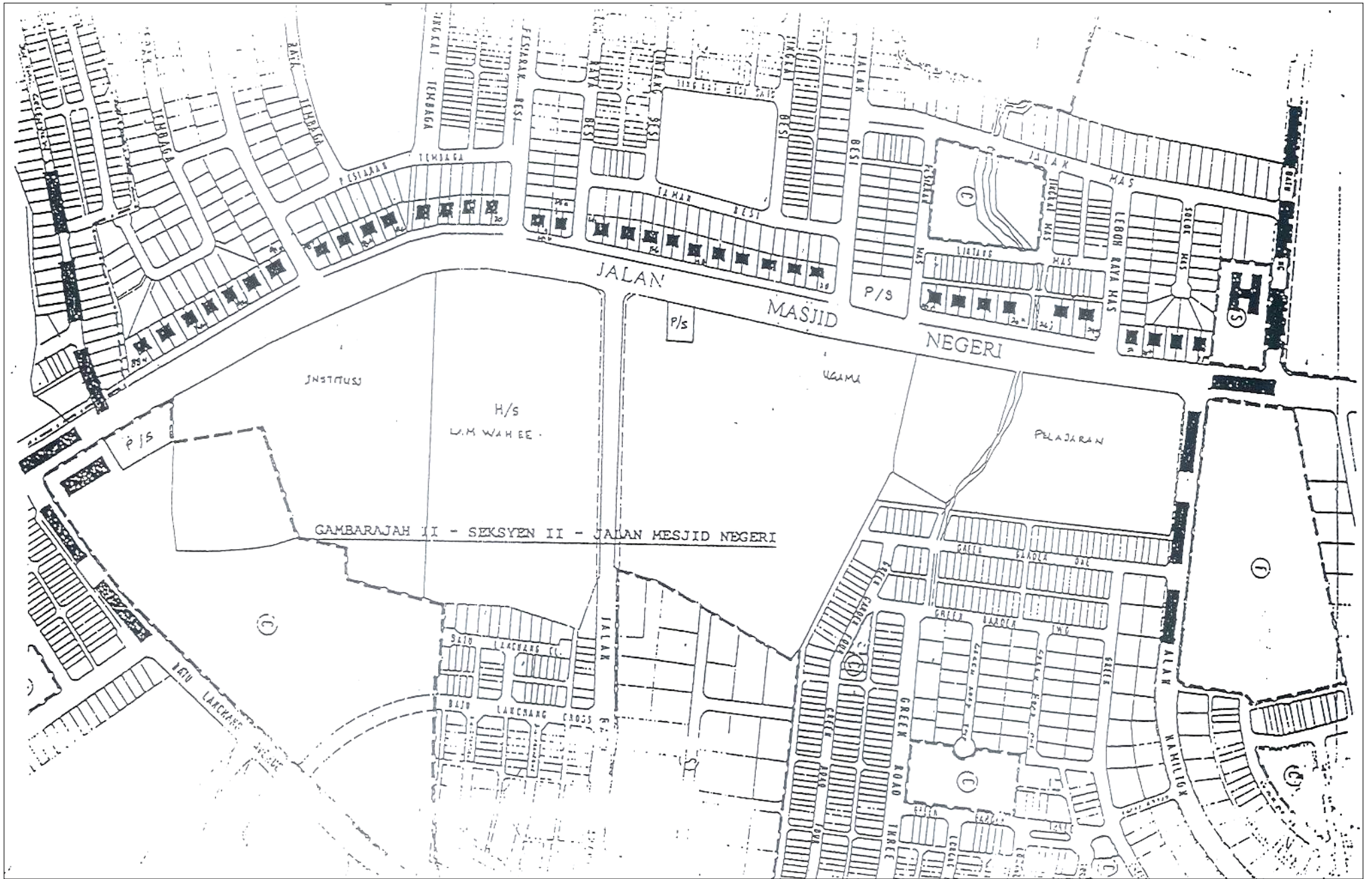
Seksyen Jalan	A	B	C	Penyediaan Ruang Letak Kereta
	Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan	Kegunaan Yang Tidak Boleh Dibenarkan	Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan Dengan Perancangan Tambahan	
<p>SEKSYEN I :-</p> <p>Jalan Mesjid Negeri Dari Persimpangan Lampu Isyarat Jalan Ayer Itam/Jalan Mesjid Negeri Hingga Ke Jalan Hamilton/Lorong Batu Lancang (Gambarajah I)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman</li> <li>2. Institusi Seperti Rumah Kebajikan, Rumah Orang Tua, Dan Hospital</li> <li>3. Persatuan</li> <li>4. Pejabat</li> <li>5. Klinik</li> <li>6. Tadika/Taman Asuhan</li> <li>7. Galeri Seni</li> <li>8. Kedai-Kedai Eksklusif Seperti Butik, Bilik Pameran, Pusat Barangan Kemas, Barangan Antik Dsb.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bengkel/Industri</li> <li>2. Kedai Menjual Kereta Terpakai</li> <li>3. Kompleks Penjaja/Kedai Kopi</li> <li>4. Kedai Empat Nombor Ekor</li> <li>5. Pawagam</li> <li>6. Bar/Pub</li> <li>7. Kedai-Kedai Menjual Barangan Keperluan Harian/Makanan Spt. Kedai Runcit Atau Super Market</li> <li>8. Sekolah Swasta</li> <li>9. Pusat Tuisyen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rentoran</li> <li>2. Hotel</li> <li>3. Kegunaan Keagamaan</li> <li>4. Kelab Pesendirian/ Eksklusif</li> <li>5. Klinik Haiwan</li> </ol>	<p>Ruang letak kereta hendaklah di sediakan cara fizikal dengan sepenuhnya dalam halaman bangunan</p>
<p>SEKSYEN II :-</p> <p>Jalan Mesjid Negeri Dari Persimpangan Lorong Batu Lancang Hingga Ke Persimpangan Dengan Jalan Taman Greenview Satu. (Gambarajah II)</p> <p>SEKSYEN III:-</p> <p>Jalan Masjid Negeri Mulai Jalan Taman Greenview Satu Hingga Ke Jalan Yeap Chor Ee. (Gambarajah III)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman</li> <li>2. Persatuan</li> <li>3. Pejabat</li> <li>4. Klinik</li> <li>5. Tadika/Taman Asuhan</li> <li>6. Kedai-Kedai Eksklusif Seperti Butik, Bilik Pameran, Pusat Barangan Kemas, Barangan Antik Dsb.</li> <li>7. Kedai Gunting Rambut/ Kedai Jahit. Pesendirian Dan Lain-Lain Kedai Perkhidmatan Pesendirian Atau Perumahan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bengkel</li> <li>2. Kedai Menjual Kereta Terpakai</li> <li>3. Kompleks Penjaja / Kedai Kopi</li> <li>4. Restoran</li> <li>5. Pawagam / Bar / Pub</li> <li>6. Kelab Malam Atau Kelab Hiburan</li> <li>7. Kedai-Kedai Menjual Barangan Keperluan Harian/Makanan Spt. Kedai Runcit Atau Super Market</li> <li>8. Kedai Empat Nombor Ekor</li> <li>9. Hotel,Rumah Tumpangan</li> <li>10.Klinik Haiwan</li> <li>11.Bank</li> <li>12.Sekolah Swasta</li> <li>13.Pusat Tuisyen</li> </ol>	<p>Keagamaan Dengan Syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hanya Untuk Rumah Sesebuah Atau Sepasang Rumah Berkembar</li> <li>2. Tempat Letak Kereta Fizikal Yang Sepenuhnya</li> <li>3. Kebisingan Adalah Terhad</li> <li>4. Bilangan Pelanggan Yang Terhad</li> </ol>	<p>Ruang letak kereta tidak perlu disediakan sepenuhnya secara fizikal dan sumbangan kewangan boleh diterima</p>

Seksyen Jalan	A	B	C	Penyediaan Ruang Letak Kereta
	Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan	Kegunaan Yang Tidak Boleh Dibenarkan	Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan Dengan Perancangan Tambahan	
SEKSYEN I :-  Jalan Sultan Azlan Shah Dari Bulatan Jalan Udini Hingga Ke Lengkok Pemancar/ Jalan Akuarium (Gambarajah IV)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman</li> <li>2. pejabat</li> <li>3. pusat tuisyen</li> <li>4. tadika/ taman asuhan</li> <li>5. pesatuan/ pertubuhan</li> <li>6. restoran</li> <li>7. kedai</li> <li>8. kegunaan keagamaan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Industri berat/ besar</li> <li>2. pawagam</li> <li>3. bar/ pub</li> <li>4. kelab malam</li> </ol>	Keagamaan Dengan Syarat: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kedai menjual kereta terpakai</li> <li>2. industri berskala kecil</li> <li>3. membaiki motor</li> <li>4. kompleks penjaja</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ruang letak kereta fizikal perlu disediakan dengan sepenuhnya</li> <li>2. Bagi kegunaan kedai menjual kereta terpakai industri berskala kecil dan kedaimembaiki motor, kompleks penjaja bangunan berkenaan hendaklah mempunyai keluasan halaman yang tidak kurang daripada 10,000 k.p.s., tanah lapang dan kawasan-kawasan yang dibenarkan untuk penggunaan perniagaan/ industri.</li> <li>3. Bagi bangunan “kedai menjual kereta terpakai” garis panduan mengenai penukaran kegunaan sesebuah bangunan/ premis kepada tempat penjualan (Diluluskan)Oleh MPPP pada 12.3.92) juga perlu dipatuhi.</li> </ol>

Seksyen Jalan	A	B	C	Penyediaan Ruang Letak Kereta
	Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan	Kegunaan Yang Tidak Boleh Dibenarkan	Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan Dengan Perancangan Tambahan	
<p>SEKSYEN II :- Jalan Azlan Shah mulai persimpangan Lengkok pemancar hingga ke USM dari Jalan Akuarium hingga ke bangunan bersebelahan Sekolah Kembangan Gelugor. (Gambarajah V)</p> <p>SEKSYEN III :- Jalan Sultan Azlan Shah mulai Taman Centuary hingga ke Jalan Aziz Ibrahim (Gambarajah VI)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman</li> <li>2. Persatuan/ Pertubuhan</li> <li>3. Pejabat</li> <li>4. Klinik</li> <li>5. Tadika/ Taman Asuhan</li> <li>6. Kedai Eksklusif Spt. Butik, Bilik Pameran, Barangan Kemas Dsb.</li> <li>7. Kedai Gunting Rambut/ Kedai Jahit Pesendirian, Dan Dsb</li> <li>8. Kedai Perkhidmatan Persendirian Atau Perumahan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bengkel/ Industri</li> <li>2. Kedai Menjual Kereta Terpakai</li> <li>3. Kompleks Penjaja/ Kedai Kopi</li> <li>4. Restoran</li> <li>5. Pawagam/ Bar/ Pub</li> <li>6. Kelab Malam/ Kelab Hiburan</li> <li>7. Kedai-Kedai Yang Menjual Barang-Barang Keperluan Harian Atau Makanan Spt. Kedai Runcit</li> <li>8. Kedai Empat Nombor Ekor</li> <li>9. Hotel/ Rumah Tumpangan</li> <li>10. Klinik Haiwan</li> <li>11. Bank</li> <li>12. Sekolah Swasta</li> <li>13. Pusat Tuisyen</li> <li>14. Pejabat/ Stor Jentera Berat</li> </ol>	<p>Keagamaan Dengan Syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hanya Untuk Rumah Sesebuah Atau Sepasang Rumah Berkembar</li> <li>2. Tempat Letak Kereta Fizikal Yang Sepenuhnya</li> <li>3. Kebisingan Adalah Terhad</li> <li>4. Bilangan Pelanggan Yang Terhad</li> </ol>	<p>Ruang letak kereta tidak perlu disediakan sepenuhnya secara fizikal dan sumbangan kewangan boleh diterima</p>
<p>SEKSYEN IV :- Jalan Sultan Azlan Shah Dari Persimpangan Jalan Aziz Ibrahim hingga ke bulatan Bayan Baru (Gambarajah VII)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman</li> <li>2. Tadika/Taman Asuhan</li> <li>3. Persatuan Pertubuhan</li> <li>4. Pejabat</li> <li>5. Klinik Doktor</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bengkel/Industri</li> <li>2. Kedai Menjual Kereta Terpakai</li> <li>3. Hotel/ Rumah Tumpangan</li> <li>4. Restoran/ Kedai Makan/ Kedai Kopi/ Kompleks Penjaja</li> <li>5. Pawagam</li> <li>6. Bar/ Pub</li> <li>7. Kelab Malam Swasta</li> <li>8. Kedai</li> <li>9. Kedai Empat Nombor Ekor</li> <li>10. Klinik Haiwan</li> <li>11. Bank</li> <li>12. Sekolah Swasta</li> <li>13. Pusat Tuisyen</li> </ol>	<p>Keagamaan Dengan Syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hanya Untuk Rumah Sesebuah Atau Sepasang Rumah Berkembar</li> <li>2. Kebisingan Adalah Terhad</li> <li>3. Bilangan Pelangan Adalah Terhad</li> </ol>	<p>Ruang letak kereta hendaklah di sediakan cara fizikal dengan sepenuhnya dalam halaman bangunan</p>

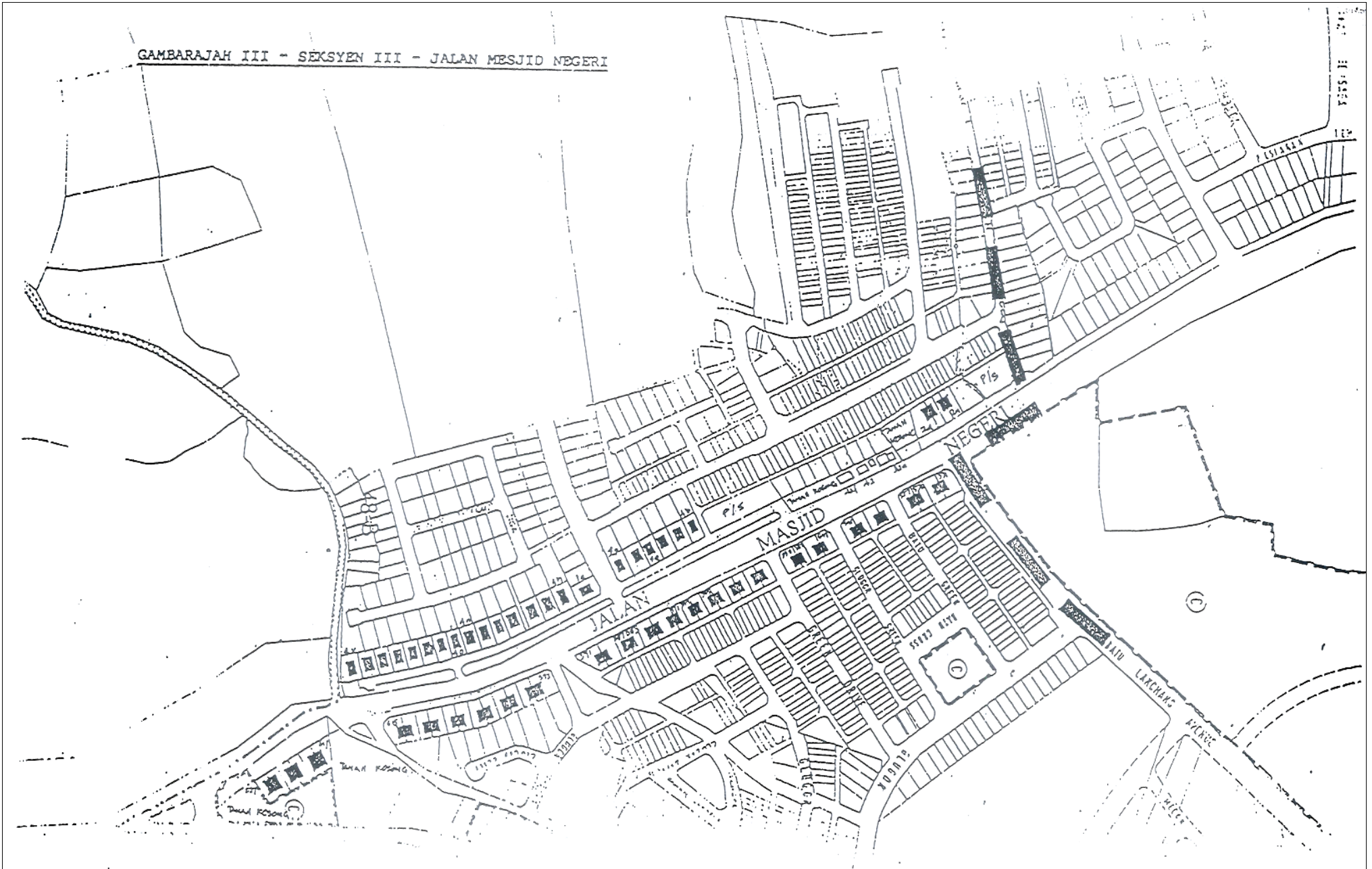
GAMBARAJAH I - SEKSYEN I - JALAN MESJID NEGERI





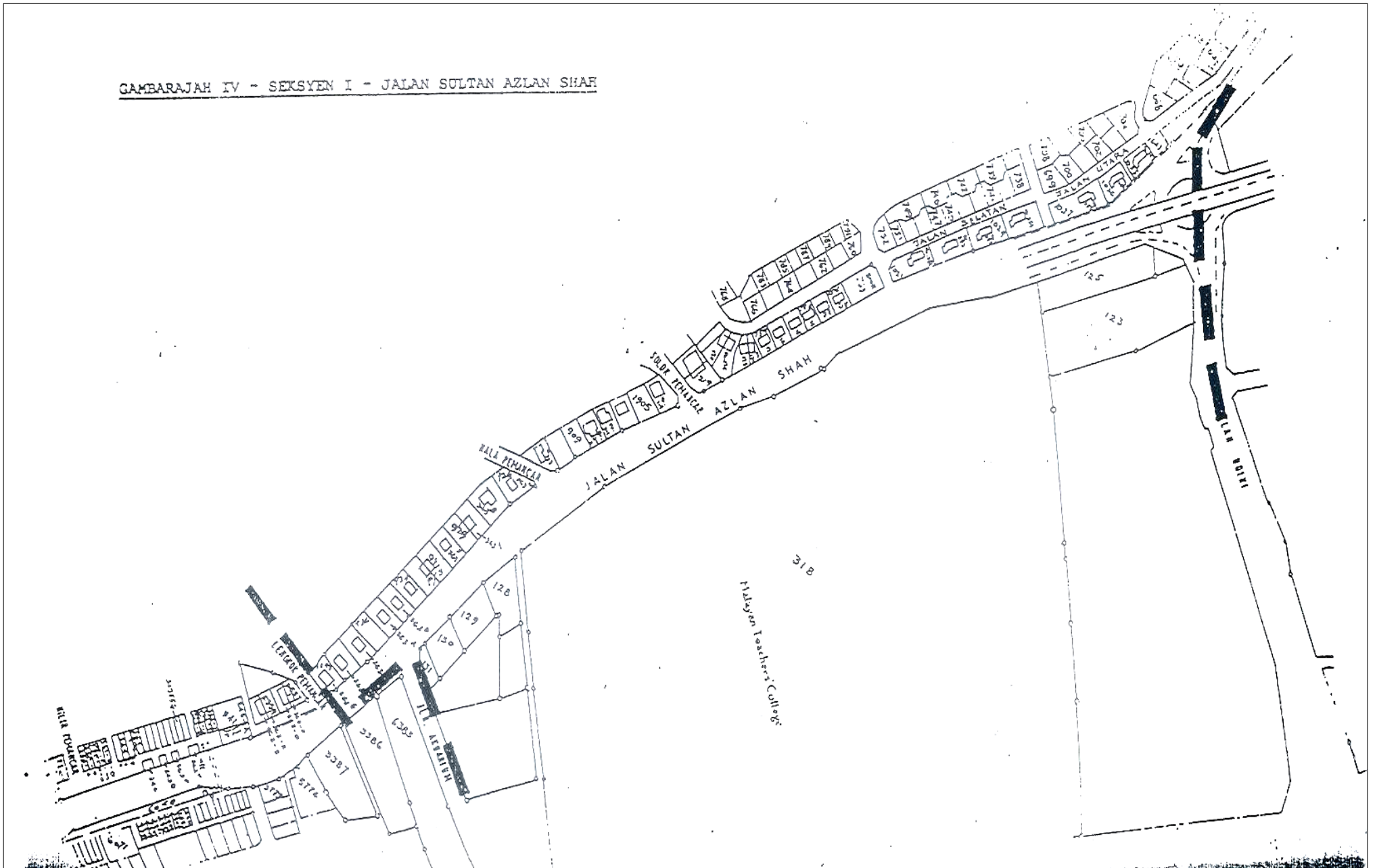
E.3-7

GAMBARAJAH III - SEKSYEN III - JALAN MESJID NEGERI

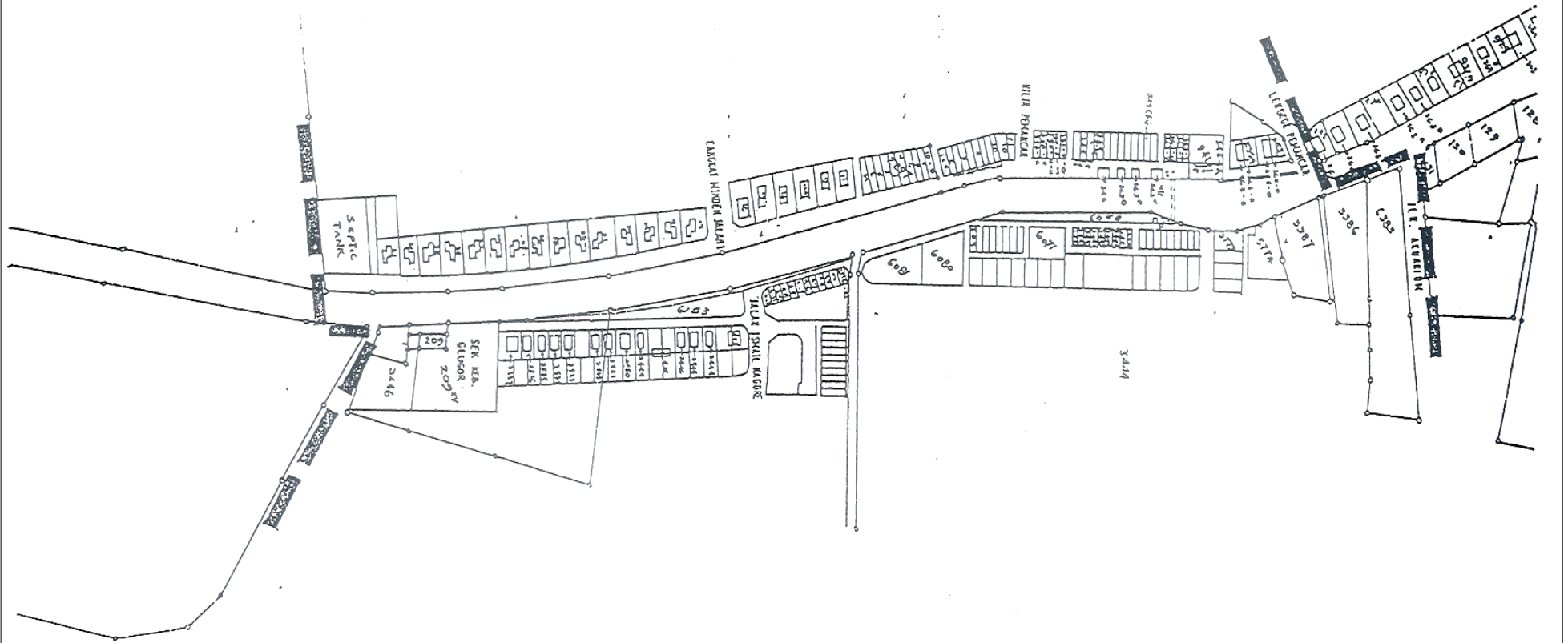




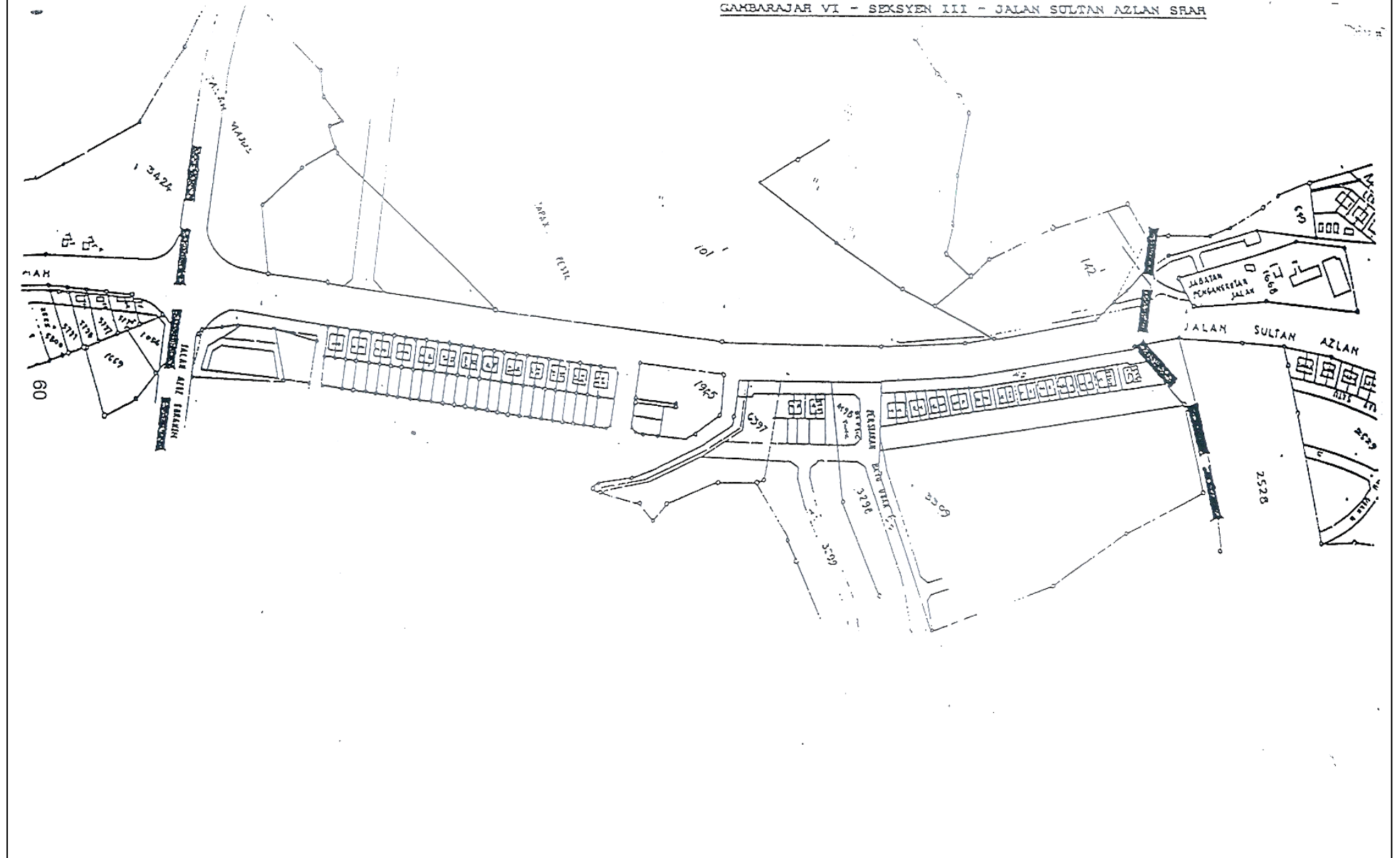
GAMBARAJAH IV - SEKSYEN I - JALAN SULTAN AZLAN SHAH



GAMBARAJAH V - SEKSYEN II - JALAN SULTAN AZLAN SHAH



GAMBARAJAR VI - SEKSYEN III - JALAN SULTAN AZLAN SBAR



GAMBARAJAH VII - SEKSYEN IV - JALAN SULTAN AZLAN SHAH

