

# LAMPIRAN E.9

**GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN PERTUKARAN KEGUNAAN  
BANGUNAN BAGI BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SEDIA ADA  
BERHADAPAN JALAN MAHSURI/ JALAN MAYANG PASIR, BAYAN BARU,  
PELAN NO: MPPP/PN-038(PG/BBARU)(D1/2002)**

## **1.0 Tujuan Garispanduan**

- 1.1 Garispanduan ini adalah untuk membenarkan dan mengawal pertukaran kegunaan bangunan-bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sedia ada berhadapan Jalan Mahsuri/Jalan Mayang Pasir kepada kegunaan bukan kediaman yang tertentu dan bersesuaian seperti yang ditunjukkan di dalam Pelan No. MPPP/PN-038(PG/BBARU)(D1/2002).
- 1.2 Rasional membenarkan pertukaran kegunaan bangunan ini adalah kerana:  
kedudukan bangunan-bangunan berkenaan yang berhadapan pusat membeli-belah kompleks Sunshine Square dan kompleks Pasar dan Balai Rakyat Bayan Baru yang sibuk dengan kesesakan lalulintas, pencemaran bunyi, udara dan tidak sesuai untuk dikekalkan sebagai kediaman. Terdapat juga permintaan daripada beberapa pemilik bangunan yang ingin menukar kegunaan bangunan mereka.
- 1.3 Walau bagaimanapun memandangkan masih wujud bangunan-bangunan kediaman di kawasan kajian ini, sebarang kebenaran tukarguna jika diberi hendaklah tidak menimbulkan terlalu banyak kesan trafik atau kacau ganggu yang ketara kepada penghuni-penghuni rumah-rumah berkenaan.
- 1.4 Hanya pertukaran kegunaan dari bangunan-bangunan sedia ada dibenarkan dan dikawal mengikut garispanduan ini. Pemajuan semula kawasan ini tidak diperuntukkan di bawah garispanduan ini. Walau bagaimanapun, pindaan-pindaan dan tambahan-tambahan kecil, yang tidak melibatkan perubahan matan yang biasanya dibenarkan di bawah garispanduan Majlis adalah dibenarkan.
- 1.5 Sebelum pertukaran kegunaan atau tambahan/pindaan kepada bangunan sedia ada dapat dijalankan, pemilik bangunan hendaklah:
  - i) mendapat kelulusan pertukaran syarat nyata suratan hakmilik kediaman kepada perniagaan/bukan kediaman yang dibenarkan oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang daripada Pihak Berkuasa Negeri.
  - ii). permohonan merancang dan pelan bangunan dan lain-lain pelan yang dikehendaki mengikut prosidur biasa Majlis mestilah dikemukakan dan diluluskan oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang

## **2.0 Jenis Kegunaan**

Jenis kegunaan yang boleh diluluskan dan yang tidak boleh diluluskan adalah seperti yang ditunjukkan di dalam Jadual 'I'. Hanya kegunaan-kegunaan utama disenaraikan. Disenaraikan juga kegunaan-kegunaan yang boleh dibenarkan dengan syarat-syarat tambahan tertentu dan hanya boleh diluluskan jika bersesuaian dan boleh dirancang dengan sebaik-baiknya. Kegunaan-kegunaan lain yang tidak disenaraikan boleh dipertimbangkan secara kes-kes berasingan bergantung kepada merit tiap-tiap kes. Kegunaan yang tidak boleh dibenarkan adalah juga disenaraikan.

## **3.0 Ruang Letak Kereta**

Ruang letak kenderaan hendaklah disediakan untuk tujuan perniagaan mengikut Garispanduan Ruang Letak Kenderaan Majlis; secara fizikal sepenuhnya mengikut Jadual 1.

## **4.0 Papan Nama/Papan Iklan/Papan Tanda/Hiasan Lampu**

Penyediaan papan tanda/papan nama/papan iklan dan lampu di atas bangunan hendaklah mengikut Garispanduan Papan Nama/Papan Tanda/Iklan Majlis. Lampu-lampu pemancar (flashing) dan neon serta 'sky signs' tidak dibenarkan.

## **5.0 Lanskap**

Pemandangan daratan dan lanskap di dalam dan di luar serta di sekitar kawasan bangunan adalah digalakkan untuk mengurangkan tampakan bangunan-bangunan ini bertukar kepada kegunaan perniagaan.

## **6.0 Kadar Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)**

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

- (a) RM100.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan bertutup ditukarguna kepada perdagangan/perniagaan.
- (b) RM50.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan bertutup yang ditukarguna kepada institusi/tadika/taska/lain-lain kegunaan bukan perniagaan.

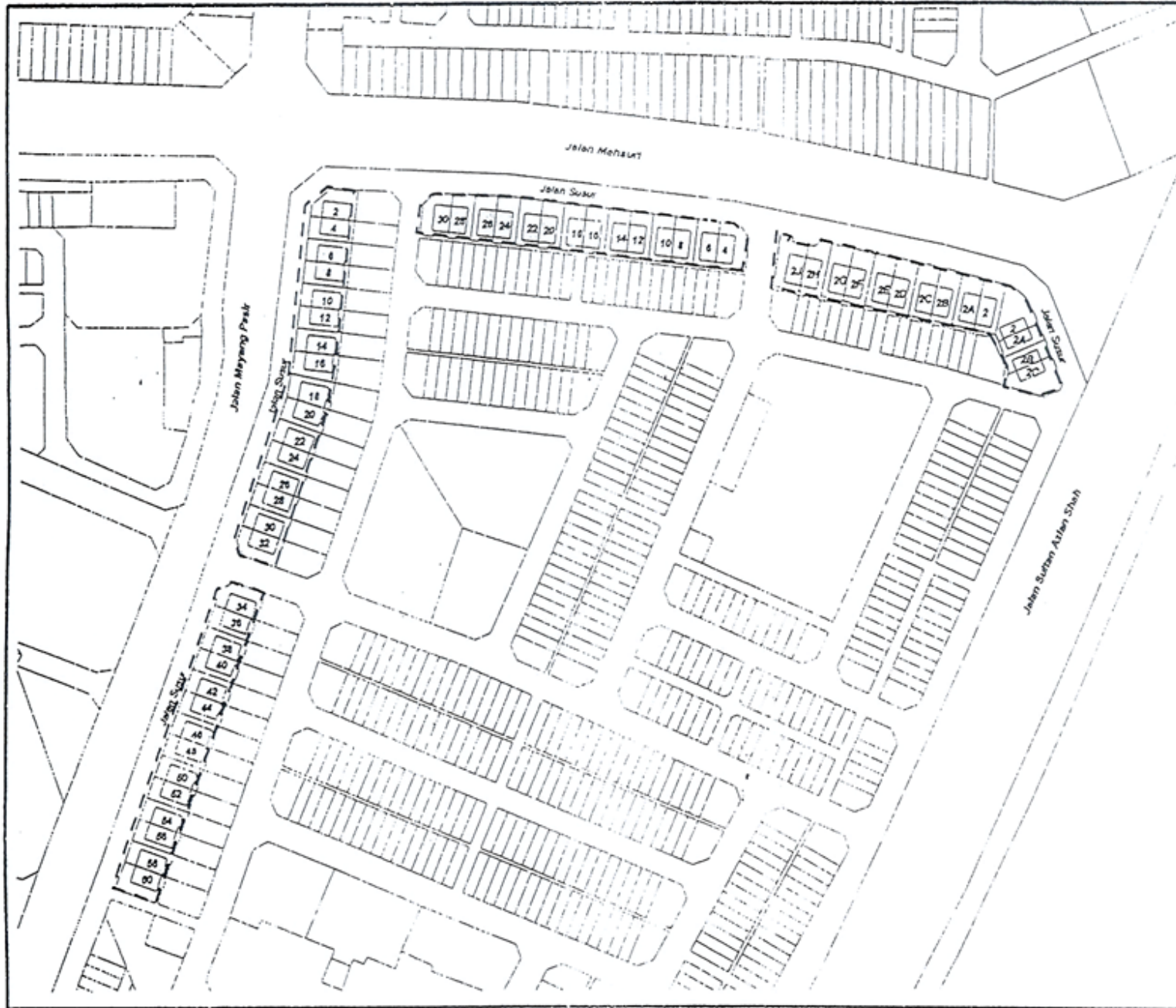
## **7.0 Tarikh Pelaksanaan**

Tarikh pelaksanaan garispanduan ini adalah tarikh ianya dilulus oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 28.1.2003.

**JADUAL I**

<b>JALAN</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>PENYEDIAAN RUANG LETAK KERETA</b>
	<b>KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN</b>	<b>KEGUNAAN YANG TIDAK BOLEH DIBENARKAN</b>	<b>KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN DENGAN PERANCANGAN TAMBAHAN</b>	
Jalan Mahsuri/ Jalan Mayang Pasir (Seperti Ditunjukkan Dalam Pelan No. MPPP/PN-038 (PG/BBARU)(D1/20 02) di lampiran I	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kediaman</li> <li>2. Institusi seperti Rumah-rumah Kebajikan, Rumah Orang Tua.</li> <li>3. Persatuan</li> <li>4. Pejabat-pejabat yang menawarkan perkhidmatan profesional</li> <li>5. Klinik-klinik pesakit luar swasta</li> <li>6. Galeri Seni</li> <li>7. Kedai-kedai eksklusif seperti butik, bilik pameran, pusat barangan kemas, barangan antik dan sebagainya.</li> <li>8. Kedai gunting rambut/kedai jahit persendirian, dan lain-lain kedai perkhidmatan persendirian atau isi rumah.</li> <li>9. pusat tuisyen</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 yang menjual barang-barang keperluan harian/makanan seperti kedai runcit atau supermarket.</li> <li>8. Sekolah swasta</li> <li>9. Klinik haiwan</li> <li>10. Bank-bank / intitusi kewangan lain / pajak gadai</li> <li>11. Kegunaan keagamaan</li> <li>12. Pusat hiburan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kafe-kafe siber</li> <li>2. Tadika / taman asuhan</li> <li>3. Kedai dobi / cuci kering</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ruang letak kereta fizikal disediakan sepenuhnya.</li> <li>2. Untuk tadika / taman asuhan hanya dibenarkan untuk rumah dengan halaman yang luas</li> </ol>

[jadual I {SPC-7}]



U  
 Skala : 1 : 2500

Tajuk:  
**GARIS PANDUAN PENGAWALAN  
 PERANCANGAN UNTUK PEMAJUAN DAN  
 TUKAR GUNA BANGUNAN-BANGUNAN  
 DI JALAN MAHSURI / JALAN MAYANG PASIR**

No. Pohon:  
 MPPP/PN - 038 (PG/BBARU)(D1/2002)

PETUNJUK:  
 10 Bangunan Perumahan Tetap Sediada

Jabatan Perancangan Bandar & Pembangunan  
 MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG