

LAMPIRAN D.1

GARISPANDUAN UNTUK KEMAJUAN HOTEL

1.0 Kawasan Pemakaian

Garis panduan ini terpakai kepada tapak-tapak yang ditunjukkan sebagai Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2), di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030 di mana cadangan pemajuan hotel boleh dibenarkan.

2.0 Nisbah Plot

Nisbah plot yang boleh dibenarkan dan nisbah plot maksima yang berikut akan dikenakan:-

- i) Nisbah plot yang boleh dibenarkan sebanyak 3.5 : 1 dan nisbah plot maksima sebanyak 6 : 1 untuk saiz plot sehingga 30,000 kaki persegi.
- ii) Nisbah plot yang boleh dibenarkan sebanyak 2.5 : 1 dan nisbah plot maksima sebanyak 6 : 1 untuk saiz plot yang melebihi 30,000 kaki persegi.
- iii) Bonus yang bersamaan dengan 10% lebih dari nisbah plot maksima akan diberi kepada pemohon bumiputra.

3.0 Bayaran Pemajuan (Infrastruktur) *

Bayaran Pemajuan akan dikenakan untuk jumlah keluasan lantai yang melebihi nisbah plot yang boleh dibenarkan atas kadar RM7/-sekaki persegi. Semua jenis kemajuan hotel adalah tertakluk kepada bayaran kemajuan.

** Note: kadar bayaran pemajuan bagi nisbah plot dan ketumpatan melebihi dibenarkan adalah atas kadar RM 21 sekaki persegi untuk perniagaan dan RM15 sekaki persegi untuk kediaman. (Sila rujuk pindaan dasar mengenai kawalan ketumpatan & bayaran pemajuan (Infrastruktur) **Lampiran B.1**)*

4.0 Kehendak-kehendak Letak Kereta

i) Peletakan Kereta

Tempat letak kereta minima kereta mestilah disediakan mengikut Undang-Undang Kecil Bangunan yang berkenaan. Kehendak-kehendak untuk penyediaan sepenuhnya ruang letak kereta fizikal dan pertimbangan untuk sumbangan wang sebagai gantinya akan dipertimbangkan oleh Majlis seperti berikut:-

- a) Bagi hotel yang mempunyai sehingga 20 buah bilik, sumbangan wang sebagai menggantikan penyediaan sebahagian atau sepenuhnya ruang letak kereta fizikal bolehlah dipertimbangkan.

- b) Bagi hotel yang mempunyai di antara 21 hingga 50 buah bilik, sekurang-kurangnya 10 petak letak kereta hendaklah disediakan dan sumbangan wang sebagai ganti bagi bakinya bolehlah dipertimbangkan.
- c) Bagi hotel yang mempunyai lebih dari 50 buah bilik, ruang letak kereta fizikal sepenuhnya hendaklah disediakan dan sumbangan wang sebagai gantinya tidak akan dipertimbangkan.

Ruang letak kereta fizikal sepenuhnya hendaklah disediakan bagi semua kawasan tambahan dan kawasan kegunaan perdagangan (tidak termasuk kawasan menyambut tetamu dan foyer).

Untuk semua kemajuan, sekiranya terdapat tanah di kawasan tapak kemajuan itu yang boleh menampung kehendak letak kereta fizikal sepenuhnya dan tidak pula ada bantahan dari segi lalulintas, maka Majlis bolehlah bertegas agar disediakan ruang letak kereta fizikal yang sepenuhnya.

ii) **Ruang Koc**

Hotel yang merupakan binaan bersendirian adalah dikehendaki menyediakan ruang koc seperti berikut :-

- a) Bagi hotel yang mengandungi 50 hingga 100 buah bilik, 1 ruang koc hendaklah disediakan.
- b) Bagi hotel yang mengandungi 101 hingga 200 buah bilik, 2 ruang koc hendaklah disediakan.
- c) Bagi hotel yang mempunyai lebih dari 200 buah bilik, sekurang-kurangnya 3 ruang koc hendaklah disediakan.

5.0 **Kawalan Tambahan untuk Hotel Pantai**

Untuk hotel pantai, kawalan tambahan yang berikut akan dikenakan :-

i) **Anjakan Bangunan Tinggi**

Tinggi Bangunan		Jarak Jauh Minima (diukur dari sempadan lot hingga unjuran paling jauh bangunan itu)
Sehingga	4 tingkat	10 kaki
	5 tingkat	15 kaki
	6 tingkat	20 kaki
Lebih dari	7 tingkat	20 kaki

ii) **Kawalan Ketinggian**

Nisbah jarak di antara takat yang tertinggi sebarang binaan yang dicadangkan dan asasnya ke jarak di antara min tikas air tinggi dan asas takat binaan yang bertinggi hendaklah jangan kurang dari 1 : 3.

Bagaimanapun, di mana jarak bersih minima dari sempadan lot bersama diikuti dengan tegasnya seperti yang disarankan dalam perkara 5(i) di atas, kelonggaran ke atas kawalan ketinggian 1: 3 bolehlah dipertimbangkan oleh Majlis. Bagaimanapun, bangunan itu mestilah ditapakkan tidak kurang dari 50 kaki dari sempadan lot disebelah laut.

Kawalan ketinggian akan hanya terpakai bagi kawasan yang agak pamah yang menghadapi pantai yang luas. Di mana kawasan mempunyai bidang hadapan yang terhad dan amat mencuram ke laut, kawalan ketinggian mungkin tidak dikuatkuasakan.

iii) **Kawalan Bidang Hadapan Awam**

Pemaju hendaklah menentukan bahawa bidang hadapan jalan dan pantai dimajukan dengan sempurna dari segi alam sekitar dan beliau mestilah menentukan bahawa pemandangan daratan dijalankan dengan sempurna. Bangunan, pagar atau tembok yang tinggi yang tidak boleh didirikan di dalam lingkungan 50 kaki dari sempadan lot di sebelah laut.

iv) **Masuk Laluan Awam ke Pantai**

Masuk laluan awam ke pantai hendaklah disenggarakan dan kemudahan awam hendaklah bukan sahaja dikekalkan tetapi juga disediakan dan ini termasuklah tempat letak kereta, stesen penyelamat nyawa, pondok awam dan pondok pantai dengan kemudahan menukar pakaian. Masuk laluan awam ke laut yang diketepikan untuk setiap kemajuan hendaklah sekurang-kurangnya 10 kaki lebar dan diturap dan papan tanda hendaklah didirikan supaya menyatakan dengan jelas bahawa masuk laluan ke pantai itu adalah untuk kegunaan awam.

v) **Kehendak Kesihatan dan Kebersihan**

Pembersihan yang cekap bagi saliran dan kumbahan hendaklah disediakan sehingga memuaskan Majlis.

vi) **Pemandangan daratan dan Pengindahan**

Pemilik hotel dikehendaki melaksanakan rancangan pemandangan daratan serta pengindahan di dalam halaman hotel dan kawasan bidang hadapan jalan serta bidang hadapan pantai. Pemilik mestilah mengemukakan pelan pemandangan daratan kepada Majlis untuk pertimbangan dan kelulusan.

vii) Kawalan Pencemaran

Kemajuan mestilah mematuhi Undang-Undang Kecil dan dasar Majlis yang ada pada masa ini serta sebarang aturan dan peraturan lain dari Pihak Berkuasa yang lain bagi menentukan mutu alam sekitar yang tinggi sepanjang tempoh bangunan itu sedang dibina, disiapkan dan dihuni.

6.0 Kawalan Tambahan untuk Hotel Lain

Untuk hotel lain, kawalan tambahan yang berikut akan dikenakan:-

i) Anjakan Bangunan Tinggi

Tinggi Bangunan		Jarak Jauh Minima (diukur dari sempadan lot hingga unjuran paling jauh bangunan itu)
Sehingga	4 tingkat	10 kaki
	5 tingkat	15 kaki
	6 tingkat	20 kaki
Lebih dari	7 tingkat	20 kaki

Kemajuan Rumah Kedai

Peruntukan untuk pelebaran jalan, lorong belakang dan jalan susur dan garis bangunan di bidang hadapan jalan menentukan kedudukan bangunan.

ii) Kawalan Bidang Hadapan Jalan

Pemaju hendaklah menentukan bahawa bidang hadapan jalan dimajukan dengan sempurna dari segi alam sekitar dan beliau mestilah menentukan bahawa pemandangan daratan yang sempurna dilaksanakan.

iii) Kehendak Kesihatan & kebersihan

Pembersihan yang cekap bagi saliran dan kumbahan hendaklah disediakan sehingga memuaskan Majlis.

iv) Pemandangan Daratan dan Pengindahan

Pemilik hotel dikehendaki melaksanakan rancangan pemandangan daratan serta pengindahan di dalam halaman hotel dan kawasan bidang hadapan jalan serta bidang hadapan pantai. Pemilik mestilah mengemukakan pelan-pemandangan daratan kepada Majlis untuk pertimbangan dan kelulusan.

v) **Kawalan Pencemaran**

Kemajuan mestilah mematuhi Undang-Undang Kecil dan dasar Majlis yang ada pada masa ini serta sebarang aturan dan peraturan lain dari Pihak Berkuasa yang lain bagi menentukan mutu alam sekitar yang tinggi sepanjang tempoh bangunan itu sedang dibina, disiapkan dan dihuni.

7.0 Takrif Hotel

Takrif hotel adalah seperti berikut:-

“Untuk tujuan pemakaian garis panduan ketumpatan ini, hotel hendaklah ditakrif sebagai bererti sesebuah bangunan yang diguna atau disesuaikan untuk diguna sebagai rumah penginapan atau rumah tumpangan di mana sebahagian besar dari tempat tinggal atau ruang lantainya adalah dimaksudkan untuk diberi sewa bagi kegunaan jangka pendek dan menyediakan di antara lainya kemudahan tambahan seperti dewan persidangan, restoran dan sebagainya dan adalah tidak termasuk pangsapuri perkhidmatan, rumah percutian atau sebarang bentuk pangsapuri yang sama. Untuk maksud garis panduan ini juga, di mana kandungan perdagangan kemajuan yang bukannya merupakan tambahan atau penting kepada sesuatu kemajuan hotel melebihi 25% dari jumlah keluasan lantai, kemajuan itu tidak layak dimasukkan ke dalam takrif hotel. Kemajuan sedemikian akan dikelaskan sebagai kemajuan perdagangan”

8.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh kuatkuasa pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 13 April 2023.

(i) Permohonan-permohonan yang belum diputuskan

Tarikh pelaksanaan ini terpakai juga kepada permohonan yang belum diputuskan dan pemohon bagi kes seumpama itu akan diberi pilihan untuk mengikuti garis panduan yang sedia ada atau garis panduan baru dengan syarat peruntukan garis panduan yang berkenaan dipatuhi.

Seterusnya adalah diperuntukkan bahawa bayaran kemajuan mungkin tidak dikenakan ke atas permohonan yang belum diputuskan di mana dahulunya bayaran kemajuan tidak kena dibayar tetapi kena dibayar di bawah garis panduan yang ada sekarang. Bayaran kemajuan hendaklah dibayar bagi kemajuan yang melebihi pengecualian bayaran kemajuan yang layak diperolehi dahulu, sehingga ke nisbah plot maksima yang disusun semula.