

LAMPIRAN E.10

GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN PERTUKARAN KEGUNAAN BANGUNAN KEDIAMAN SEDIA ADA BERHADAPAN JALAN SUNGAI KELIAN, TANJUNG BUNGA – PELAN NO. MPPP/PN-041/PG/SG.KELIAN (D1/2004)

1.0 Tujuan Garispanduan

- 1.1 Garispanduan ini adalah untuk membenarkan dan mengawal pertukaran kegunaan bangunan kediaman sedia ada berhadapan Jalan Sungai Kelian yang ditunjukkan di atas Pelan No: MPPP/PN-041/PG/SG.KELIAN (D1/2004) seperti di Lampiran 'A'.
- 1.2 Rasional membenarkan pertukaran kegunaan bangunan kediaman sedia ada kepada perniagaan tertentu adalah kerana lokasinya yang bersambungan dengan deretan rumah kedai yang dirancang untuk menyediakan keperluan isi rumah kepada penduduk di sekitar ini. Dengan jumlah kawasan tadahan yang besar, keperluan terhadap perkhidmatan isi rumah juga semakin meningkat. Faktor lokasi ini secara tidak langsung mendorong pemilik atau penyewa bangunan menjalankan aktiviti bukan kediaman.
- 1.3 Walau bagaimanapun, aktiviti bukan kediaman yang dibenarkan di kawasan ini hendaklah tidak menimbulkan masalah besar kepada unit-unit kediaman di sekitarnya dan bersesuaian dengan ameniti dan infrastruktur sedia ada.
- 1.4 Hanya pertukaran kegunaan kepada perniagaan tertentu dibenarkan dan dikawal mengikut garispanduan ini. Pemajuan semula tanah untuk kegunaan lain selain daripada kediaman di kawasan ini tidak diperuntukkan di bawah garispanduan ini.
- 1.5 Sebelum pertukaran kegunaan sedia ada dapat dijalankan, pemilik bangunan hendaklah membuat 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 adalah seperti yang ditunjukkan di dalam Jadual 1. Hanya kegunaan-kegunaan utama disenaraikan. Kegunaan-kegunaan lain yang tidak disenaraikan boleh dipertimbangkan secara kes-kes berasingan bergantung kepada merit tiap-tiap kes. 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 garis panduan Majlis. Di dalam kawasan di mana penyediaan secara fizikal tidak dapat disediakan, tawaran sumbangan sebagai ganti boleh dipertimbangkan.

4.0 Lanskap

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

5.0 Papan Tanda

Pengawasan 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 signs' tidak dibenarkan.

6.0 Garisan Bangunan

Garisan bangunan adalah kekal seperti sedia ada mengikut kelulusan asal.

7.0 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 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan yang tertutup ditukarguna kepada perniagaan.
- (b) RM50 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya di dalam bangunan atau kawasan tertutup yang ditukarguna kepada institusi/sekolah.

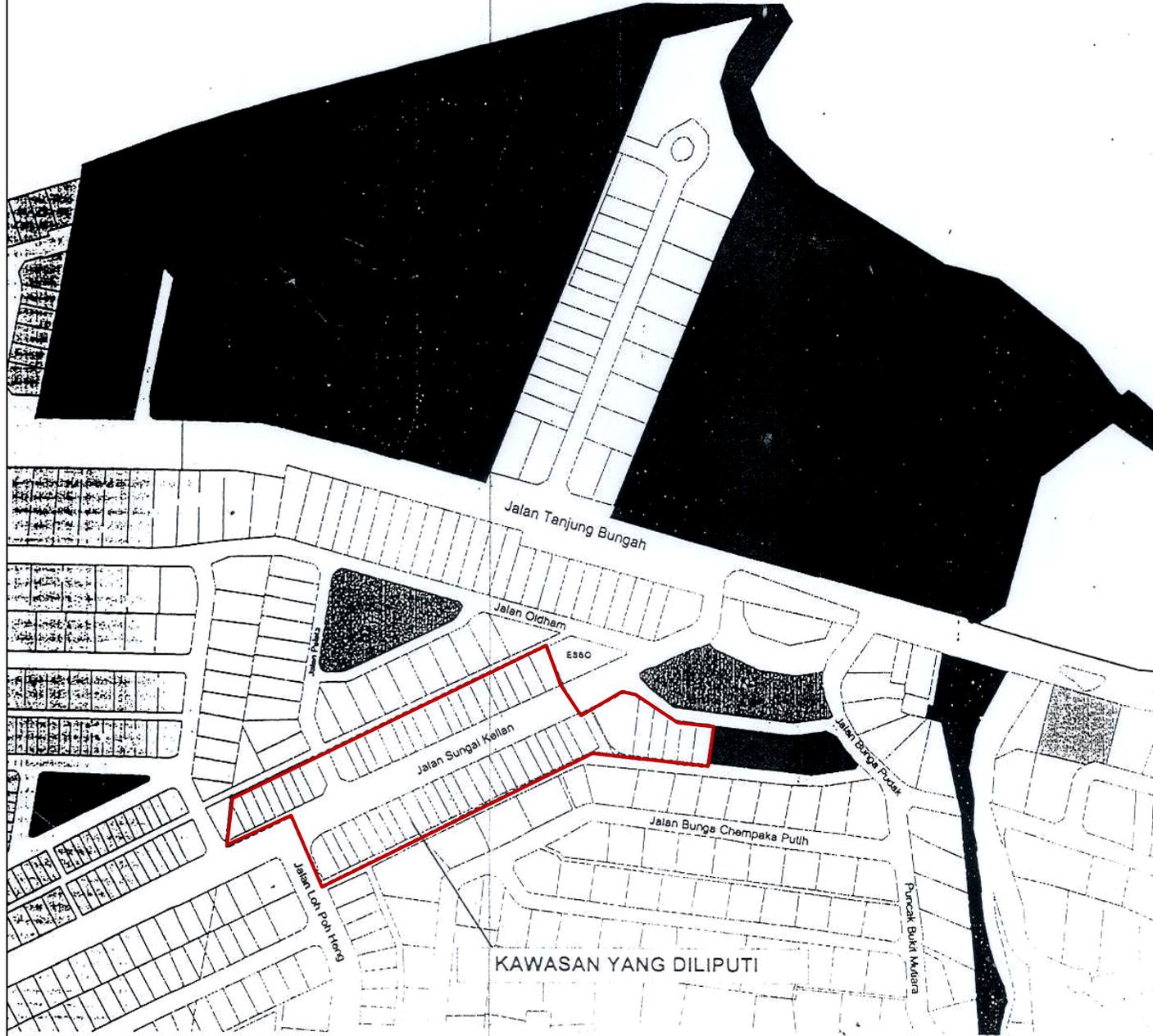
8.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah tarikh ianya dilulus dan disahkan Jawatankuasa Perancang Negeri pada 9.11.2004

JADUAL I

JALAN	A	B	C	PENYEDIAAN RUANG LETAK KERETA
	KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN	KEGUNAAN YANG TIDAK BOLEH DIBENARKAN	KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN DENGAN PERANCANGAN TAMBAHAN	
Jalan Sungai Kelian (Pelan No:MPPP/PN – 041/PG/SG.KELIAN (D1/2004)	<ol style="list-style-type: none">1. Kediaman2. Institusi seperti Rumah-rumah Kebajikan, Rumah Orang Tua.3. Persatuan4. Pejabat-pejabat yang menawarkan perkhidmatan profesional5. Klinik6. Tadika/pusat asuhan untuk unit berhalaman/'corner lot'7. Kedai gunting rambut/kedai jahit persendirian atau perkhidmatan persendirian untuk isi rumah8. Kedai-kedai eksklusif seperti butik, bilik pameran dan sebagainya.	<ol style="list-style-type: none">1. Bengkel/industri2. Kedai menjual kereta terpakai.3. Kompleks penjaja/kedai kopi4. Kedai empat nombor ekor5. Pawagam6. Klinik Haiwan7. Bank-bank / institusi kewangan lain / pajak gadai8. Pusat hiburan, Bar, pub9. Sekolah Swasta10. Pusat tuisyen11. Kedai runcit, mini market dan supermarket.	<ol style="list-style-type: none">1. Kegunaan keagamaan2. Kelab persendirian/ eksklusif	<ol style="list-style-type: none">1. Ruang letak kereta fizikal disediakan sepenuhnya. Mana-mana plot yang tidak dapat memenuhi garis panduan ini, sumbangan kewangan sebagai ganti boleh mempertimbangkan

Pelan Dasar Perancangan & Kawalan Pemajuan
 No. Pelan : MPPP/PN020(PL/PP)(F1/96)



- PERUMAHAN
- Perumahan Am
- Perumahan Ketumpatan Rendah
- Perumahan Kampung
- Kawasan Perumahan Tetap Sediada
- Perumahan Am Sediada Kpd Perniagaan Terhad
- Kawasan Rancangan Tempatan Bukit Bendera
- PERNIAGAAN
- Perniagaan Am
- Perniagaan Terhad
- Pemajuan Bercampur (Perumahan / Perniagaan)
- Industri Am
- Industri Am PS
- Pemajuan Bercampur (Perumahan / Industri)
- PELANCONGAN
- Pelancongan Am
- Pelancongan Terhad
- Kediaman Boleh Diubah Ke Pelancongan Terhad
- Padang Golf Yg Diluluskan / Sediada
- REZAB SEMULAJADI
- Tanah Bukit
- Simpanan Hutan
- Rezab Pantai
- Rezab Sungai
- Rezab Parit
- Pemeliharaan Alam Semulajadi
- Kawasan Tadahan Air
- Kawasan Tebusguna Tanah
- TAMAN DAN KAWASAN LAPANG
- Kawasan Lapang
- Taman Negeri
- Taman Wilayah
- Taman Masyarakat
- Taman Bandar
- Pertanian
- Perkuburan
- Pendidikan
- Kegunaan Keagamaan / Kebudayaan
- Agama/Niaga
- Institusi
- Kemudahan Masyarakat
- Tanah/Proj Kerajaan/Utiliti & Infrastruktur Awam
- Zon Kegunaan Terhad
- Cadangan Jalan
- Tempat Letak Kereta
- Garisan Sempadan Bandar
- LAIN-LAIN
- Jalan Sediada
- Tiada Klasifikasi Zon
- Sungai

KAWASAN YANG DILIPUTI

