

LAMPIRAN E.5

GARISPANDUAN UNTUK KAWALAN PERTUKARAN KEGUNAAN BANGUNAN BAGI BANGUNAN-BANGUNAN KEDIAMAN SEDIADA BERHADAPAN JALAN P.RAMLEE (DISEMPADANI OLEH JALAN PERAK DAN JALAN TERENGGANU)

1.0 Tujuan Garispanduan

- 1.1 Garispanduan ini adalah untuk membenarkan dan mengawal pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan-bangunan kediaman sediada berhadapan Jalan P. Ramlee kepada kegunaan bukan kediaman yang tertentu dan sesuai.
- 1.2 Rasional membenarkan pertukaran kegunaan bangunan ini adalah kerana Jalan P. Ramlee sebagai jalan pintas atau jalan sekunder yang penting bagi Jalan Jelutong dan Jalan Mesjid Negeri yang kini mengalami kepesatan lalulintas, pencemaran bunyi dan udara yang merupakan aktiviti-aktiviti sokongan kepada penghuni-penghuni kediaman di kawasan ini.

Disebabkan wujudnya rumah-rumah kediaman di sepanjang jalan ini, sebarang aktiviti bukan kediaman yang akan dibenarkan hendaklah tidak menimbulkan terlalu banyak kesan trafik atau mengakibatkan kacauganggu kepada kawasan di sekitarnya.
- 1.3 Garispanduan ini hendaklah untuk tujuan petukaran kegunaan bangunan-bangunan sediada tanpa pengezonan semula dan pemajuan semula tidak diperuntukan di bawah 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 oleh pemohon dan diluluskan oleh Majlis Perbandaran Pulau Pinang.

2.0 Jenis Dan Sekil Kegunaan

Jenis kegunaan yang boleh dibenarkan dan yang tidak dibenarkan adalah seperti yang ditunjukkan di dalam Jadual I dan dan Jadual II masing-masing hanya kegunaan yang utama disenaraikan. Kegunaan lain yang tidak disenaraikan boleh dipertimbangkan secara kes-kes berasingan bergantung kepada:-

- i) Kacauganggu kepada jiran-jiran atau orang ramai
- ii) Bantahan daripada jabatan-jabatan tekni dan segi trafik, kacauganggu masalah alam sekitar dan sebab-sebab yang tertentu seperti pencemaran udara, bunyi dan bau.

- iii) Kawasan-kawasan berkenaan telah disediakan dengan kemudahan-kemudahan yang dipohon.
- iv) Kawasan-kawasan berkenaan adalah kawasan kediaman baru atau patut dikekalkan untuk tujuan kediaman sahaja. Dalam kawasan tersebut, pertukaran kegunaan tidak harus dibenarkan.
- v) Luasnya penggunaan, kesesuaian dan sepadan dengan penggunaan yang dicadangkan mestilah diberi pertimbangan yang sewajarnya.

3.0 Perlebaran Jalan/Garisan Bangunan

Perlebaran jalan-jalan termasuk jalan khidmat dan garisan bangunan adalah tertakluk kepada kehendak-kehendak Majlis.

Bagi permohonan tukarguna bangunan serta tambahan kecil kepada bangunan, tanah yang terlibat oleh perlebaran jalan sedia ada ini pada masa hadapan, kos untuk perlebaran jalan akan dituntut daripada tuanpunya bidang hadapan (frontage) mengikut Seksyen 8, Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974

4.0 Alat Pengudaraan Mekanikal

Alat pengudaraan secara mekanikal atau sebahagian daripadanya tidak boleh kelihatan daripada jalan raya.

5.0 Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)

Dalam permohonan untuk kebenaran merancang dan pelan bangunan, tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) hendaklah dibuat oleh pemohon untuk pertimbangan Majlis mengikut kadar-kadar berikut:-

Untuk Pertukaran Kegunaan Bangunan Bagi Bangunan Sediada Dan Tambahannya

- i) Untuk pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan sediada dan tambahannya kepada kegunaan perniagaan.

RM100.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya

- ii) Untuk pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan sediada dan tambahannya kepada kegunaan institusi (termasuk pusat pendidikan

RM50.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya

- iii) Untuk pertukaran kegunaan tanah atau kawasan terbuka kepada kegunaan bukan kediaman contohnya tempat / kawasan menjual kereta terpakai.

RM50 se-meter persegi atau sebahagian daripadanya.

Pengecualian bayaran pemajuan untuk kegunaan bangunan boleh diberi untuk kegunaan institusi atau keagamaan yang tidak berunsur keuntungan (non-pecuniary institutional uses)

6.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah tarikh ianya diterimapakai dengan resminya oleh Majlis iaitu pada 23.12.1993

**JENIS KEGUNAAN YANG BOLEH DIBENARKAN BAGI PERTUKARAN
KEGUNAAN BANGUNAN BAGI BANGUNAN SEDIADA DAN TAMBAHANNYA**

- i) Kediaman
- ii) Institusi termasuk pusat pendidikan, rumah kebajikan dan persatuan
- iii) Kedai
- iv) Kedai makan/kedai kopi dalam bangunan (tidak termasuk kompleks penjaja)
- v) Keagamaan
- vi) Rumah tumpangan
- vii) Tempat menjual kereta terpakai
(Bagi kegunaan tempat menjual kereta terpakai, garis panduan mengenai pertukaran kegunaan sebuah bangunan/ premis kepada tempat penjualan kereta terpakai (Diluluskan oleh MPPP pada 12.3.92) juga perlu dipatuhi)

JENIS KEGUNAAN YANG TIDAK BOLEH DIBENARKAN

- i) Industri
- ii) Bengkel membaiki kereta, motosikal, alat-alat kenderaan jentera, mencuci kereta dsb.
- iii) Pusat hiburan, kedai menjual minuman keras, arked hiburan dan permainan video.
- iv) Stor