

LAMPIRAN L.1

GARISPANDUAN UNTUK HOSTEL PEKERJA

1.0 Definasi

- 1.1 Hostel pekerja adalah bangunan untuk diduduki pekerja sebuah syarikat/pertubuhan yang akan mengawal/mengendalikan pengurusan hostel tersebut. Ianya tidak boleh disewakan kepada pengguna lain-lain samada untuk tujuan jangka panjang atau jangka pendek. Hostel pekerja pada amnya mengandungi bilik-bilik tidur untuk pekerja dengan bilik mandi/tandas dan dapur berkongsi (common bathroom/toilet facilities and common kitchen). Bangunan hostel pekerja boleh mengandungi kegunaan 'ancillary' seperti kantin, bilik rehat/permainan dan kedai yang hanya digunakan oleh pekerja-pekerja yang mendudukinya.

2.0 Perlingkungan

- 2.1 Hostel pekerja boleh dibenarkan di kawasan-kawasan yang dizon sebagai 'Perniagaan Am', 'Pelancongan Am', 'Pemajuan Bercampur', 'Pelancongan Terhad' dan 'Perniagaan Terhad'. Pembangunan hostel pekerja boleh juga dibenarkan di dalam kawasan 'Perumahan Am' yang dianggap sesuai oleh Majlis. Pembangunan hostel pekerja tidak boleh dibenarkan di dalam 'Kawasan Perumahan Tetap'.
- 2.2 Pembangunan hostel adalah tertakluk kepada kehendak-kehendak yang lain seperti kehendak-kehendak bomba, pelesenan, penyediaan untuk tempat letak kereta/motosikal, ruang untuk koc dan sebagainya mengikut undang-undang dan garispanduan yang sediada.

3.0 Saiz Tapak Minima

- 3.1 Hostel pekerja hanya akan dibenarkan di atas tapak/lot dengan saiz 1 ekar minima.

4.0 Ketumpatan/Nisbah Plot

- 4.1 Ketumpatan yang dibenarkan

Ketumpatan yang dibenarkan adalah seperti ketumpatan atau ruang lantai yang sepadannya yang dibenarkan bagi pemajuan yang ditunjukkan di dalam pelan-pelan dasar ketumpatan di dalam Bandaraya George Town atau tempat-tempat lain di dalam Pelan Dasar Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP atau di dalam draf rancangan tempatan dalam penyediaan.

4.2 Ketumpatan/Nisbah Plot Maksima

Walau bagaimanapun, ketumpatan atau keluasan lantai kasar yang melebihi ketumpatan atau ruang lantai sepadan yang dibenarkan boleh dipertimbangkan sehingga **2.5:1** nisbah plot maksima jika tawaran dibuat oleh pemaju kepada Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (Services Improvement Fund).

4.3 Bonus yang bersamaan dengan 10% lebih daripada ketumpatan yang dibenarkan dan maksima akan diberi untuk pemilik tanah bumiputra.

5.0 **Ruang Lantai untuk Kegunaan Ancillari**

5.1 Ruang lantai untuk kegunaan ancillari seperti restoran dan kedai hendaklah tidak melebihi 25% ruang lantai bangunan hostel. Ini termasuk kemudahan masyarakat dalam bangunan. Ruang kegunaan 'ancillary' atau perniagaan adalah tertakluk kepada tawaran sumbangan kewangan kepada Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (Services Improvement Fund).

6.0 **Kehendak Tempat Letak Kereta dan Koc**

6.1 Mengikut garis panduan tempat letak kereta MPPP sedia ada, hostel diperlukan menyediakan 1 petak tempat letak kereta setiap 200 meter persegi untuk 80% daripada keseluruhan keluasan lantai hotel dan 3 petak tempat letak kereta setiap 100 meter persegi untuk 20% daripada keseluruhan keluasan lantai hotel berkenaan serta 1 petak tempat letak motosikal untuk setiap petak tempat letak kereta.

6.2 Di samping itu, hostel yang mempunyai 50 hingga 100 bilik perlu menyediakan 1 petak tempat letak koc, 2 petak koc untuk hotel/hostel yang mempunyai 101 hingga 200 bilik dan 3 petak koc untuk hotel/hostel yang mempunyai lebih dari 200 bilik.

7.0 **Sumbangan Kewangan Kepada 'Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan' (Services Improvement Fund) (Di bawah Seksyen 132 (1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974)**

7.1 **Untuk Pertukaran Kegunaan Tanah ***

Setiap permohonan untuk memaju hostel di kawasan perumahan melibatkan pertukaran kegunaan tanah dari perumahan kepada kegunaan yang bukan kediaman dan hendaklah disertai dengan satu 'Unilateral Undertaking' untuk tujuan memberi tawaran sumbangan kewangan kepada 'Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan' (Services Improvement Fund) seperti diperuntukkan di bawah Seksyen 132 (1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974) mengikut prosidur seperti telah ditentukan oleh MPPP berdasarkan kepada kadar-kadar berikut:-

RM50.00 setiap meter persegi atau sebahagian daripadanya.

** Nota:Kadar pertukaran kegunaan tanah telah dikurangkan dari RM100.00 kepada RM50.00 setiap meter persegi mengikut Mesyuarat Biasa Majlis pada 30.4.1999.*

7.2 Untuk Keluasan Lantai yang Melebihi Ruang Lantai yang Dibenarkan

Di dalam permohonan untuk kebenaran merancang bagi pemajuan hostel, satu 'Unilateral Undertaking' hendaklah dikemukakan bersama permohonan untuk pertimbangan Majlis sekiranya bilangan unit/keluasan lantai melebihi ketumpatan/nisbah plot yang dibenarkan mengikut kadar berikut:-

****** RM7.00 sekaki persegi untuk keluasan lantai hostel dan kegunaan 'ancillary' yang merupakan 'perniagaan' atas ketumpatan yang dibenarkan, unit-unit yang paling kecil akan dikecualikan terlebih dahulu.

**** Nota:** kadar bayaran pemajuan bagi nisbah plot dan ketumpatan melebihi dibenarkan adalah atas kadar RM21.00 sekaki persegi untuk perniagaan. (Sila rujuk pindaan dasar mengenai kawalan ketumpatan & bayaran pemajuan **Lampiran B.1**)

8.0 Kehendak-kehendak Jabatan Lain

Kehendak-kehendak Jabatan lain seperti Bomba, STM, TNB, PBA, MPPP, dll hendaklah dipatuhi.

9.0 Jenis Pemohon

Hanya syarikat-syarikat yang boleh membuktikan bahawa hostel akan digunakan oleh pekerja-pekerja dan akan dikawal dan dipenyelenggarakan oleh syarikat yang memohon akan dipertimbangkan.

10.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini ialah tarikh ianya diterimapakai dengan rasminya oleh MPPP iaitu pada 27.10.1998.