



**GARISPANDUAN PERUBAHAN MATAN PADA
PENGGUNAAN BANGUNAN/ TUKARGUNA BANGUNAN
KEDAI/ PEJABAT KEPADA HOTEL BAJET
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**

Disediakan Oleh :-

Jabatan Perancangan Pembangunan
Majlis Bandaraya Petaling Jaya
Tingkat 2, Ibupejabat MBPJ,
Jalan Yong Shook Lin,
46675 Petaling Jaya.

Telefon : 03-79563544 Samb. 261/366
Faxes : 03-79588392

Diluluskan Pada : 20 April 2010
18 Oktober 2010 (Kemaskini 1)
22 November 2010 (Kemaskini 2)
18 Januari 2011 (Kemaskini 3)
22 Februari 2011 (Kemaskini 4)
16 Mac 2011 (Kemaskini 5)
20 Februari 2012 (Kemaskini 6)

GARISPANDUAN PERUBAHAN MATAN PADA PENGGUNAAN BANGUNAN/ TUKARGUNA BANGUNAN KEDAI/ PEJABAT KEPADA HOTEL BAJET MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA.

1.0 SYARAT ASAS

1.1 Tanah

- i. Tanah hendaklah disyaratkan untuk kegunaan bangunan perdagangan/ perniagaan.

1.2 Bangunan

- i. Hanya penggunaan satu unit keseluruhannya atau bermula dari tingkat satu hingga tingkat yang terakhir bagi unit tersebut dibenarkan. Ini diterimapakai bagi bangunan perniagaan (kedai pejabat/ rumah kedai yang dibangunkan secara lot atau strata).
- ii. Unit yang memulakan aktiviti dan tidak melibatkan keseluruhan tingkat atau bermula dari tingkat satu sebelum Jun 2010 dikehendaki mengemukakan surat akujanji yang ditandatangani oleh Pesuruhjaya Sumpah untuk mengambilalih keseluruhan unit dalam tempoh 2 tahun.
- iii. Bagi penggunaan bangunan tambahan bersebelahan yang tidak melibatkan keseluruhan tingkat atau bermula dari tingkat satu, pemohon dihendaki mengemukakan surat akujanji yang ditandatangani oleh Pesuruhjaya Sumpah untuk mengambilalih keseluruhan unit dalam tempoh 1 tahun.

1.3 Lokasi

- i. Dibenarkan di Pusat Bandar Separa Wilayah, Pusat Bandar, Pusat Perkhidmatan Wilayah, Pusat Perkhidmatan Utama dan Pusat Perkhidmatan.
 - a. Kawasan perniagaan Seksyen 52
 - b. Kawasan perniagaan Seksyen 14
 - c. Kawasan perniagaan Seksyen 8
 - d. Kawasan perniagaan PJ Old Town
 - e. Kawasan perniagaan Seksyen 17
 - f. Kawasan perniagaan Seapark
 - g. Kawasan perniagaan Seri Setia
 - h. Kawasan perniagaan Seksyen 16 (Phileo Damansara)
 - i. Kawasan perniagaan SS 6, Kelana Jaya
 - j. Kawasan perniagaan Damansara Utama
 - k. Kawasan perniagaan Bandar Utama
 - l. Kawasan perniagaan Kota Damansara
 - m. Kawasan perniagaan Damansara Damai
 - n. Kawasan perniagaan Bandar Sri Damansara
 - o. Kawasan perniagaan Damansara Perdana
 - p. Kawasan perniagaan Mutiara Damansara
 - q. Kawasan perniagaan Damansara Jaya
 - r. Kawasan perniagaan Ara Perdana
 - s. Kawasan perniagaan Taman Megah (SS 23 & SS 24)
 - t. Mentari Business Centre
 - u. Kawasan perniagaan SS 2
 - v. Kawasan perniagaan Taman Petaling Utama
- ii. Premis yang berada pada lingkungan 400 meter dengan lebuh raya dan stesyen pengangkutan seperti stesyen bas dan LRT boleh dibenarkan tertakluk kepada penilaian teknikal yang lain.
- iii. Premis-premis yang telah diluluskan sebelum ini berada di luar kawasan yang dibenarkan boleh kekal meneruskan aktiviti masing-masing tertakluk kepada pematuhan syarat yang ditetapkan, bantahan awam dan sokongan agensi-agensi berkaitan semasa memperbaharui kelulusan.
- iv. Pusat perniagaan tempatan dan kejiranan adalah tidak dibenarkan.

1.4 Permohonan

- i. Mengemukakan permohonan kebenaran merancang (KM) bagi membuat perubahan matan pada penggunaan bangunan/ tukarguna bangunan dengan menggunakan borang yang ditetapkan.
- ii. Borang permohonan boleh diperolehi di Unit Pusat Setempat (OSC).
- iii. Borang permohonan yang telah lengkap diisi beserta keparluan dokumen dan material yang lain perlu mendapatkan pengesahan Pra- Semakan dari Jabatan Perancangan Pembangunan.
- iv. Menjelaskan bayaran proses sebanyak RM 200.00 sebelum mengemukakan permohonan ke Unit Pusat Setempat (OSC).
- v. Bagi permohonan kebenaran merancang secara serentak dengan kelulusan pelan bangunan, pemohon dikehendaki mengemukakan bersama dokumen sokongan/ kelulusan daripada agensi teknikal luar seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat, TNB, SYABAS dan IVK.

2.0 JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN

2.1 Bayaran Pemajuan

- i. Menjelaskan bayaran pemajuan sebanyak RM 2,000.00 setahun bagi pertukaran kegunaan bangunan asal kepada kegunaan lain dan lain-lain bayaran yang ditetapkan.

2.2 Tempoh Kelulusan

- i. Kelulusan ini adalah untuk tempoh setahun kalendar dan pemohon perlu mengemukakan permohonan memperbaharui kelulusan pada bulan November tahun semasa untuk tahun hadapan. Seterusnya kelulusan perlu diperbaharui semula untuk tahun-tahun akan datang.
- ii. Pemohon diberi pilihan untuk tempoh kelulusan sehingga 3 tahun dengan syarat menjelaskan semua bayaran pemajuan yang dikenakan untuk tahun tersebut.

- iii. Pemohon dikehendaki memaklumkan secara bertulis kepada Majlis sekiranya menamatkan aktiviti.

2.3 Kompaun

- i. Pemohon akan dikenakan dan perlu menjelaskan kompaun dibawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) sebanyak maksima RM 12,500.00 sekiranya telah memulakan aktiviti sebelum mendapat kelulusan Majlis.

2.4 Kaunter "Receptionist"

- i. Pemohon dikehendaki menyediakan ruang kaunter "receptionist" bagi kemudahan pendaftaran pelanggan-pelanggan ke premis ini.

2.5 Kerja-Kerja Pemunggahan Barang

- i. Kerja-kerja pemunggahan barang hendaklah dijalankan di bahagian belakang bangunan.

2.6 Jenis Aktiviti Yang Dibenarkan Di Tingkat Bawah

- i. Ruang "receptionist", lobby, pejabat pengurusan hotel, lounge / restoran, stor, function room, ruang tetamu, surau dan tandas OKU digalakkan diadakan di tingkat bawah.

2.7 Aktiviti Sokongan

- i. Aktiviti sokongan seperti bar, spa, pusat kesihatan, kecantikan, gymnasium dan pusat hiburan tidak dibenarkan kecuali kafeteria sahaja.
- ii. Premis hotel bajet yang telah diluluskan dengan aktiviti sokongan sebelum ini diberi tempoh sehingga penghujung tahun 2011 untuk menukar ruang tersebut kepada aktiviti lain yang boleh dibenarkan.
- iii. Lain-lain aktiviti sokongan boleh dipertimbangkan dengan syarat mematuhi syarat-syarat pelesenan dan garis panduan yang ditetapkan oleh Majlis.
- iv. Aktiviti pelacuran adalah tidak dibenarkan sama sekali.

2.8 Pendaftaran Kementerian Pelancongan/ Badan Diiktiraf

- i. Pemohon hendaklah berdaftar dan mendapat pengiktirafan bintang dari Kementerian Pelancongan dalam tempoh 1 tahun kelulusan tukarguna bangunan.
- ii. Pemohon juga digalakkan berdaftar dengan Persatuan Hotel Bajet Malaysia (MBHA) atau mana-mana badan yang diiktiraf Kerajaan.

2.9 Penarikan Kelulusan

- i. Majlis berhak menarik balik kelulusan atas sebab-sebab yang difikirkan munasabah.

3.0 JABATAN KAWALAN BANGUNAN

3.1 Pelan Bangunan

- i. Pemohon hendaklah mengemukakan pelan ubahsuai dalaman bangunan kepada Jabatan Bangunan Kawalan Bangunan Majlis untuk kelulusan.

3.2 Anjuran Keluar Dan Ketinggian Struktur

- i. Anjuran keluar dan ketinggian struktur bangunan di bahagian pintu masuk hendaklah mematuhi Undang-undang Kecil Bangunan Seragam.

3.3 Bahan Dan Binaan

- i. Bahan binaan di tingkat bawah hendaklah mempunyai ciri-ciri "grandness" dengan menggunakan bahan seperti gelas "double glazed", curtain wall, "roman pillar" dengan syarat tidak membahayakan persekitaran adalah digalakkan.

3.4 Rekabentuk Pintu Masuk

- i. Di bahagian pintu masuk ke Budget Hotel hendaklah mempunyai ciri-ciri "grandness" harmoni dengan Persekitaran.

3.5 Pencahayaan Dan Pengudaraan

- i. Pemaju diminta mematuhi keperluan pencahayaan dan pengudaraan yang mencukupi mengikut keperluan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL).

3.6 Sokongan Jabatan Teknikal Luaran

- i. Pemohon diminta menyertakan surat pengesahan penerimaan permohonan daripada Jabatan Bomba, TNB, SYABAS dan IVK semasa mengemukakan permohonan pelan bangunan.
- ii. Pemohon dikehendaki mendapatkan sokongan daripada semua jabatan teknikal luaran terlibat sebelum CFO/ CCC boleh dikeluarkan.

3.7 Lain-lain Syarat Dari Segi Bangunan

- i. Mematuhi lain-lain syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Kawalan Bangunan Majlis.

4.0 JABATAN KEJURUTERAAN

4.1 Jalan Masuk

- i. Di bahagian depan lot hendaklah digunakan sebagai tempat khas bagi menurunkan pelawat ke hotel.
- ii. Pemohon perlu menyewa lot-lot petak letak kereta daripada Majlis untuk tujuan di atas.

4.2 Keperluan Infrastuktur

- i. Memberi sumbangan "Improvement Service Fund" (ISF) mengikut kadar yang ditetapkan oleh Majlis ke atas peningkatan taraf jalan dan parit sekiranya berkaitan.

4.3 Lain-lain Syarat Dari Segi Infrastruktur

- i. Mematuhi lain-lain syarat yang akan ditetapkan oleh Jabatan Kejuruteraan Majlis.

5.0 JABATAN KESIHATAN PERSEKITARAN

5.1 Bilangan Bilik

- i. Bilangan bilik hendaklah berdasarkan kepada kepadatan yang dibenarkan di bawah Seksyen 78, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).

5.2 Tempat Pembuangan Sampah

- i. Tempat pembuangan sampah mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan Dan Persekitaran Majlis.

5.3 Lain-Lain Syarat Dari Segi Kesihatan

- i. Mematuhi lain-lain syarat yang akan ditetapkan oleh Jabatan Kesihatan Persekitaran Majlis.

6.0 JABATAN LANDSKAP DAN KEHIJUAN BANDAR

6.1 Landskap

- i. Tanaman landskap yang ditanam dalam pasu hendaklah diletakkan di beberapa tempat di kawasan pintu masuk utama dan kaki lima untuk tujuan pengindahan.

7.0 JABATAN KHIDMAT PENGURUSAN

7.1 Lesen Perniagaan dan Lesen Iklan

- i. Pemohon dikehendaki memohon lesen perniagaan dan iklan daripada Bahagian Pelesenan. Aktiviti tidak boleh dijalankan sehingga lesen diperolehi.
- ii. Aktiviti yang dijalankan tanpa lesen perniagaan dan iklan boleh diambil tindakan penguatkuasaan berdasarkan Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan Peruntukan Undang-undang Kecil Pelesenan Tred Perniagaan dan Perindustrian 2007.

8.0 SYARAT KELULUSAN AGENSI KERAJAAN

8.1 Jabatan Perkhidmatan Pembentungan/ Indah Water Consortium (IWK)

- i. Memohon kelulusan/ sokongan sistem pembentungan daripada Jabatan Perkhidmatan Pembentungan, Kementerian Perumahan Negara dan Kerajaan Tempatan.
- ii. Mengemukakan surat kelulusan sistem pembentungan daripada Jabatan Perkhidmatan Pembentungan, Kementerian Perumahan Negara dan Kerajaan Tempatan ke Jabatan Kawalan Bangunan Majlis sebelum CFO/ CCC dikeluarkan.

- iii. Mematuhi lain-lain syarat yang akan ditetapkan oleh Jabatan Perkhidmatan Pembentungan / Indah Water Consortium (IWK).

8.2 Jabatan Bomba Dan Keselamatan

- i. Memohon kelulusan/ sokongan keselamatan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat
- ii. Mengemukakan kelulusan/ sokongan tersebut ke Jabatan Kawalan Bangunan Majlis sebelum CFO/ CCC dikeluarkan.
- iii. Mematuhi syarat-syarat Jabatan Bomba dan Penyelamat dari segi keperluan tangga kedua/ tangga tambahan/ tangga keselamatan.
- iv. Mematuhi keperluan keselamatan pasif dan aktif sepertimana menurut Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

8.3 Tenaga Nasional Berhad (TNB)

- i. Memohon kelulusan/ sokongan daripada Tenaga Nasional Berhad (TNB) bagi kemudahan elektrik.
- ii. Mengemukakan surat kelulusan/ sokongan tersebut ke Jabatan Kawalan Bangunan Majlis sebelum CFO/ CCC dikeluarkan.
- iii. Sekiranya "sub-station" sediaada terdekat tidak dapat menampung keperluan kapasiti tenaga yang diperlukan maka "sub-station" baru perlu disediakan oleh pemohon.
- iv. Mematuhi lain-lain syarat yang akan ditetapkan Tenaga Nasional Berhad (TNB).

8.4 SYABAS

- i. Memohon kelulusan/ sokongan daripada Jabatan Pembangunan, Ibupejabat SYABAS bagi kemudahan bekalan air.
- ii. Mengemukakan surat kelulusan ke Jabatan Kawalan Bangunan Majlis sebelum CFO/ CCC dikeluarkan.
- iii. Mematuhi lain-lain syarat-syarat yang ditetapkan oleh Ibu Pejabat SYABAS.

8.5 JAIS

- i. Mengadakan kemudahan ruang solat untuk pelanggan Islam.
- ii. Mengadakan petunjuk arah kiblat di setiap bilik.

- iii. Penyewa beragama Islam perlu menunjukkan kad nikah semasa pendaftaran sekiranya datang berpasangan.
- iv. Premis mesti bebas dari sebarang aktiviti maksiat dan pesta liar.
- v. Mematuhi lain-lain syarat yang akan ditetapkan oleh JAIS.

8.6 Polis

- i. Mematuhi syarat-syarat yang akan ditetapkan oleh Polis.

9.0 LAIN-LAIN

- i. Mematuhi lain-lain tambahan keperluan teknikal Majlis.