

JAWATANKUASA KESIHATAN DAN PELESENAN

KERTAS KERJA GARIS PANDUAN

PERMOHONAN HOTEL DI KEDAI JENIS TERES (HOTEL BAJET) DALAM KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

1.0 TUJUAN

- 1.1** Kertas kerja ini bertujuan untuk mendapatkan pertimbangan dan kelulusan Jawatankuasa Pusat Setempat Majlis Bandaraya Johor Bahru bagi penyediaan **Garis Panduan Permohonan Hotel Di Kedai Jenis Teres (Hotel Bajet) dalam kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru.**

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Pada masa kini, penginapan jenis hotel bajet semakin mendapat sambutan dikalangan pelancong luar negara mahupun domestik. Ini adalah antara faktor yang menyumbang kepada peningkatan permohonan aktiviti perniagaan hotel bajet di kawasan komersil jenis teres dalam pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru.

2.2 Definisi hotel bajet

- i. Berdasarkan kepada Banci Ekonomi 2006, Jabatan Perangkaan, Malaysia adalah:

"Terhad berbanding hotel. Kebiasaannya hotel bajet tidak mempunyai kemudahan bankuet, dewan persidangan, kolam renang, gymnasium, sauna, kemudahan permainan (outdoor dan indoor) dan sebagainya".

- ii. Berdasarkan kepada Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan Malaysia (MOTAC) adalah:

"Kategori hotel terendah yang menyediakan penginapan bilik dan makanan dengan harga yang rendah. Fasiliti yang disediakan juga adalah terdiri daripada keperluan asas seperti servis bilik, telefon, televisyen, penyaman udara, air mineral, jaringan internet serta pick and drop".

- 2.3 Bagi menjaga mutu dan kualiti perkhidmatan yang ditawarkan, setiap hotel bajet yang berdaftar dengan MOTAC akan diberikan penarafan Orkid tertakluk kepada kriteria-kriteria tertentu yang ditetapkan.
- 2.4 Merujuk kepada Undang-undang Kecil Pelesenan Tred, Perniagaan dan Perindustrian (MBJB) 2016, aktiviti hotel bajet adalah termasuk di dalam kategori B25 – Rumah Tumpangan manakala berdasarkan kepada Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) yang telah diwartakan pada 18 Januari 2018, aktiviti ini termasuk di dalam zon gunatanah Perniagaan Kelas B5 – Penginapan.
- 2.5 Sehingga Disember 2017, didapati sebanyak 144 premis aktiviti perniagaan jenis perhotelan telah beroperasi di kedai-kedai teres dalam kawasan MBJB. Walau bagaimanapun, daripada jumlah tersebut, sebanyak 84 premis mempunyai lesen perniagaan daripada Majlis Bandaraya Johor Bahru manakala 60 premis lagi beroperasi tanpa lesen.
- 2.6 Berdasarkan semakan, didapati bahawa kawasan yang menjadi tumpuan aktiviti perniagaan jenis perhotelan yang beroperasi di kedai-kedai teres adalah di Jalan Tebrau, Pusat Bandar Taman Molek, Taman Johor Jaya dan Pusat Bandar Larkin. Perincian kepada bilangan aktiviti tersebut mengikut taburan di Blok Perancangan Kecil adalah sebagaimana berikut:

Blok Perancangan (BP)	Blok Perancangan Kecil (BPK)	Bilangan Aktiviti		
		Berlesen	Tidak Berlesen	Jumlah
BP1 – Daerah Sentral	BPK 1.1 – Pusat Bandaraya Lama	9	-	9
	BPK 1.2 – Tengah Bandar	2	-	2
	BPK 1.10 – Wadi Hana 1	2	1	3
BP2 – Tasek Utara / Teluk Danga	BPK 2.2 – Teluk Danga 2	3	1	4
	BPK 2.5 – Nong Chik	-	1	1
	BPK 2.13 – Kampung Tanjung Danga / Sungai Temon 2	-	1	1
BP3 – Pelangi	BPK 3.6 – Jalan Tebrau	24	7	31
BP5 – Tampoi	BPK 5.1 – Pusat Bandar Tampoi/Uda	2	-	2
	Bandar Baru Uda 1	-	1	1
	BPK 5.5 – Tampoi Utama	-	3	3
	BPK 5.10 – Tampoi Indah 2 / Danga Utama	2	1	3
BP6 - Larkin	BPK 6.4 – Pusat Bandar Larkin	-	12	12
BP8 – Teluk Tebrau	BPK 8.5 – Teluk Tebrau 4	2	1	3
BP9 – Permas Jaya	BPK 9.3 – Permas Jaya 1	2	-	2
	BPK 9.5 – Pusat Bandar Permas Jaya	5	3	8
BP10 – Rinting	BPK 10.5 – Pusat Bandar Kota Puteri	-	1	1
BP11 – Kempas	BPK 11.1 – Taman Bukit Mewah / Kobena	-	1	1
BP12 – Kangkar Tebrau	BPK 12.3 – Kawasan Perindustrian Sri Purnama	1	-	1
BP13 – Pandan / Taman Molek	BPK 13.6 – Pusat Bandar Taman Molek / Johor Jaya	11	4	15
BP14 – Bandar Dato' Onn / Setia Tropika	BPK 14.3 – Pusat Bandar Setia Tropika	1	1	2
	BPK 14.4 – Kempas Indah / Kempas Utama	-	1	1
BP15 – Mount	BPK 15.5 – Pusat	2	3	5

Austin / Taman Daya	Bandar Taman Daya			
	BPK 15.8 – Austin Perdana	3	-	3
	BPK 15.9 – Padang Golf Mount Austin	1	3	4
BP18 – Ulu Tiram	BPK 18.1 – Taman Bukit Tiram	-	1	1
	BPK 18.3 – Pusat Bandar Ulu Tiram 2	1	-	1
BP19 – Taman Gaya / Pelangi Indah / Desa Cemerlang / Johor Jaya	BPK 19.2 – Taman Pelangi Indah – Desa Tebrau	2	7	9
	BPK 19.3 – Taman Desa Cemerlang	1	1	2
	BPK 19.4 – Taman Johor Jaya	8	5	13
JUMLAH		84	60	144

Sumber: Kajian Lapangan sehingga Disember 2017

3.0 CADANGAN

- 3.1 Bagi layanan ke atas permohonan aktiviti hotel bajet, pihak Majlis telah menggunakan Pindaan Dasar Tidak Membenarkan Hotel Di Bangunan Rumah Kedai yang telah disahkan oleh Majlis Mesyuarat Bulanan bertarikh 25 Februari 1999.
- 3.2 Namun begitu, memandangkan dasar tersebut telah digunakan untuk tempoh hampir 18 tahun, penetapan garispanduan di dalam dasar perlu ditambahbaik bagi disesuaikan dengan keperluan semasa.
- 3.3 Justeru, cadangan-cadangan penambahbaikan adalah sebagaimana berikut:

BIL	CADANGAN
1.	<p><u>Konsep / Jenis Aktiviti Penginapan</u></p> <p>Konsep / jenis aktiviti penginapan hotel bajet berdasarkan garis panduan ini adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Dormitori / hostel ii. Kapsul / pod / <i>bed and breakfast</i> iii. Rumah tumpangan / motel / hotel butik <ul style="list-style-type: none"> • Konsep dormitori / hostel adalah tidak termasuk bagi tujuan asrama pekerja
2.	<p><u>Kawasan Yang Dibenarkan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> i. Kelulusan lesen bagi aktiviti perniagaan Hotel Bajet hanya dibenarkan di 17 blok-blok perancangan (BP)/blok perancangan kecil (BPK) sebagaimana Lampiran 1 tertakluk kepada pematuhan teknikal garis panduan; ii. Kawasan cadangan telah mengambilkira faktor-faktor tarikan seperti Pusat Pertumbuhan Utama, terminal pengangkutan awam utama, kawasan pelancongan, institusi pengajian tinggi, pusat-pusat perubatan, pusat membeli-belah serta stadium; iii. Hotel Bajet di gunatanah perindustrian dan kediaman adalah tidak dibenarkan sama sekali.

3.	<p><u>Keperluan Teknikal Perancangan</u></p> <p>Rujuk Lampiran 2</p>
4.	<p><u>Kebenaran Khas Bagi Premis Yang Berada Di Luar Kawasan Yang Ditetapkan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> i. Hotel bajet sediaada yang telah beroperasi dan mendapat kelulusan lesen perniagaan/disenaraikan dalam inventori kajian ini; ii. Permohonan baru boleh dipertimbangkan dengan syarat: <ul style="list-style-type: none"> a. Mengemukakan laporan pembangunan yang menunjukkan maklumat permintaan dan penawaran (<i>Occupancy Rate Analysis</i>) di Blok Perancangan Kecil yang berkenaan serta jarak premis daripada pusat tarikan / tumpuan yang menjadi asas kepada keperluan hotel bajet; b. Mematuhi syarat teknikal perancangan yang telah ditetapkan; c. Tertakluk kepada persetujuan Mesyuarat Jawatankuasa MBBJ.

5.	<p><u>Lain-lain Perkara</u></p> <p>i. Garis Panduan ini adalah terpakai bagi tujuan memperincikan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) dari segi kawasan-kawasan yang dibenarkan bagi aktiviti perniagaan Hotel Bajet; dan</p> <p>ii. Garis Panduan ini membatalkan pemakaian Pindaan Dasar Tidak Membenarkan Hotel Di Bangunan Rumah Kedai yang telah disahkan oleh Majlis Mesyuarat Bulanan bertarikh 25 Februari 1999</p>
----	---

4.0 SYOR DAN PERTIMBANGAN

Jawatankuasa Kesihatan dan Pelesenan yang bersidang pada hari ini dipohon untuk mempertimbangkan sama ada bersetuju atau sebaliknya ke atas:

4.1 Cadangan dasar sebagaimana para 3.0.

5.0 KEPUTUSAN JAWATANKUASA

i. Jawatankuasa bersetuju memperakukan supaya kertas kerja Garis Panduan Permohonan Hotel yang tersebut di atas, bagi **DITERIMA**

DAN DIGUNAPAKAI oleh Pentadbiran Majlis dengan penambahan kawasan iaitu di Taman Gaya dan Taman Desa Cemerlang.

- ii. Jawatankuasa juga bersetuju supaya dengan penggunaan Garis Panduan ini juga telah **MEMBATALKAN** pemakaian 'Pindaan Dasar Tidak Membenarkan Hotel di Bangunan Rumah Kedai yang telah disahkan oleh Majlis Mesyuarat Bulanan bertarikh 25 Februari 1999'.

Cabutan Penyata Mesyuarat Jawatankuasa Kesihatan dan Pelesenan Yang Telah Bersidang Pada 11hb Februari 2019 dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Penuh Bil.2/2019 yang bersidang pada 27hb Februari 2019.

Disediakan oleh:

Penolong Pegawai Perancang Bandar dan Desa JA 29,
Unit Pelan Pemajuan,
Bahagian Rancangan Pemajuan,
Jabatan Perancangan,
Majlis Bandaraya Johor Bahru

Tarikh: 7 November 2018

GARIS PANDUAN TEKNIKAL

BIL.	KEPERLUAN	PUSAT BANDAR (CBD)	LUAR KAWASAN CBD
1.	Konsep penginapan yang dibenarkan	i. Dormitori / hostel ii. Kapsul / pod / bed and breakfast iii. Rumah tumpangan / motel / hotel butik	i. Rumah tumpangan / motel / hotel butik
2.	Bilangan dan jenis premis (unit) yang dibenarkan	Minimum : 1 unit Dengan Syarat: (i) <i>Corner lot</i> sahaja yang dibenarkan (ii) Terhadap konsep penginapan jenis kapsul / pod / bed and breakfast	Minimum : 1 unit Dengan Syarat : <i>Corner lot</i> dengan saiz minimum 40' (12 meter)
		Maksimum : 4 unit	
		i. Kebenaran bagi permohonan yang melebihi 4 unit premis hanya boleh dipertimbangkan ke atas hotel bajet yang telah beroperasi dan mendapat kelulusan lesen perniagaan/disenaraikan dalam inventori kajian ini ii. Tertakluk kepada persetujuan Mesyuarat Jawatankuasa MBBJ	
3.	Syarat Premis	≥ 2 tingkat	≥ 3 tingkat
		<ul style="list-style-type: none"> Melibatkan keseluruhan aras sesebuah premis (bermula dari <i>ground floor</i> dan ke atas) Bangunan perlu dimiliki oleh pemilik yang sama bagi setiap tingkat hakmilik strata (pemilik berbeza dibenarkan dengan syarat mendapat persetujuan bertulis daripada pihak yang terlibat) 	

4.	Keperluan tempat letak kenderaan (TLK)	Menggunakan TLK sedia ada yang terletak di tepi/hadapan premis terlibat	Menggunakan TLK sedia ada yang terletak di tepi/hadapan premis terlibat Hotel bajet yang terletak dalam lingkungan 1 km (anggaran 15 minit berjalan kaki) daripada terminal pengangkutan awam utama dikecualikan daripada penyediaan TLK
5.	Saiz bilik	<ul style="list-style-type: none"> i. Dormitori / hostel – Minimum 12m² ii. Kapsul / pod / bed and breakfast – Minimum 2m (panjang) X 1.25m (lebar) X 1m (tinggi) iii. Rumah tumpangan / motel / hotel butik – Minimum 9m² (termasuk bilik air) 	<ul style="list-style-type: none"> i. Rumah tumpangan / motel / hotel butik – Minimum 9m² (termasuk bilik air)
6.	Bilangan bilik minimum	-	10 bilik
7.	Kemudahan dan ameniti asas yang perlu disediakan	<ul style="list-style-type: none"> • Kaunter pendaftaran (lobi hotel) • Ruang menunggu • Tandas awam di lobi hotel (mematuhi standard MS1184:2014 dan UBBL untuk kegunaan OKU) • <i>Ramp</i> yang mematuhi keperluan OKU (struktur <i>ramp</i> perlu berada sepenuhnya dalam bangunan dan tidak boleh memasuki tempat awam termasuk di laluan beranda) • Lif (digalakkan) • Surau (digalakkan) • Penyediaan kemudahan juga tertakluk kepada "<i>orchid rating</i>" yang didaftar di Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan • Keperluan kemudahan ini juga adalah terpakai untuk hotel bajet sedia ada yang telah beroperasi dan mendapat kelulusan pihak Majlis sebelum dasar ini diterimapakai. 	

8.	Kemudahan Sokongan (digalakkan)	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiviti perniagaan lain yang dibenarkan dalam bangunan premis hotel bajet adalah kafetaria, dobi dan kedai serbaneka; • Aktiviti perniagaan berisiko tinggi dari jenis perkhidmatan kesihatan (spa,urut tradisional dan refleksiologi) dan aktiviti hiburan (lounge, kelab malam/dewan menari/disko, pub/bar/bistro, pusat hiburan keluarga, karaoke, internet/permainan video dan snooker/billiard) adalah tidak dibenarkan sama sekali beroperasi di dalam premis hotel bajet.
9.	Kelulusan	<ol style="list-style-type: none"> i. Mendapat kelulusan / mengemukakan bukti permohonan Ubahsyarat Nyata Tanah daripada Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru; ii. Mendapat kelulusan Ubahan Tambahan daripada MBBJ; iii. Memperolehi <i>Fire Certificate</i> daripada Jabatan Bomba iv. Mendapat surat sokongan daripada MOTAC; dan v. Mendapat kelulusan lesen perniagaan daripada MBBJ. <p>* Bagi pemajuan jenis strata, perlu mendapat persetujuan pengurusan bangunan (<i>Management Corporation</i>) dan Pesuruhjaya Bangunan (COB).</p>
10.	Bangunan Warisan	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu mendapat pandangan daripada Jabatan Perancangan Pembangunan bagi diselaraskan dengan RKK Konservasi, Garis Panduan dan Glosari Kawasan Warisan

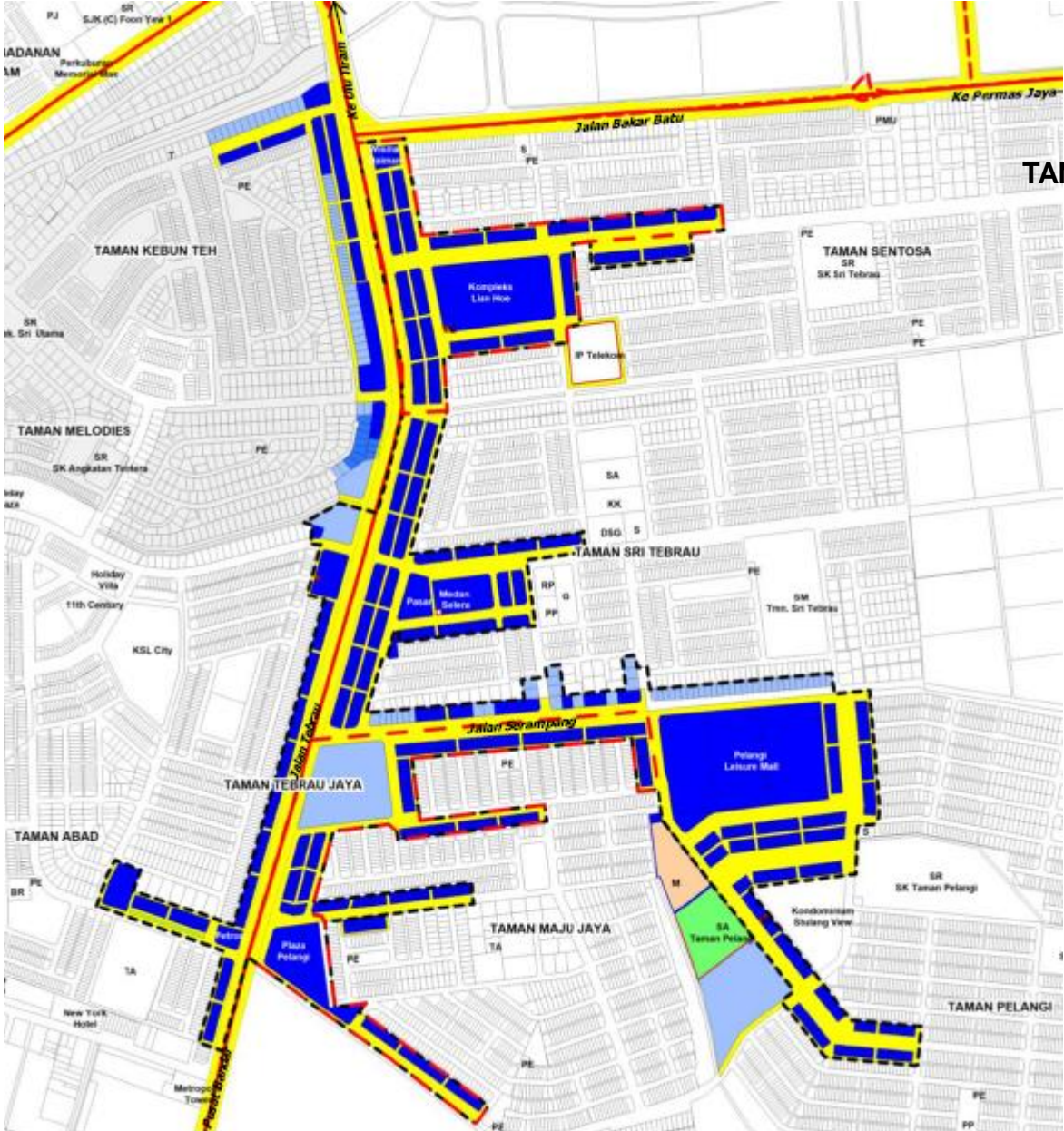
LAMPIRAN 1

17 KAWASAN YANG DIBENARKAN BAGI AKTIVITI HOTEL BAJET

DALAM KAWASAN MBBJ

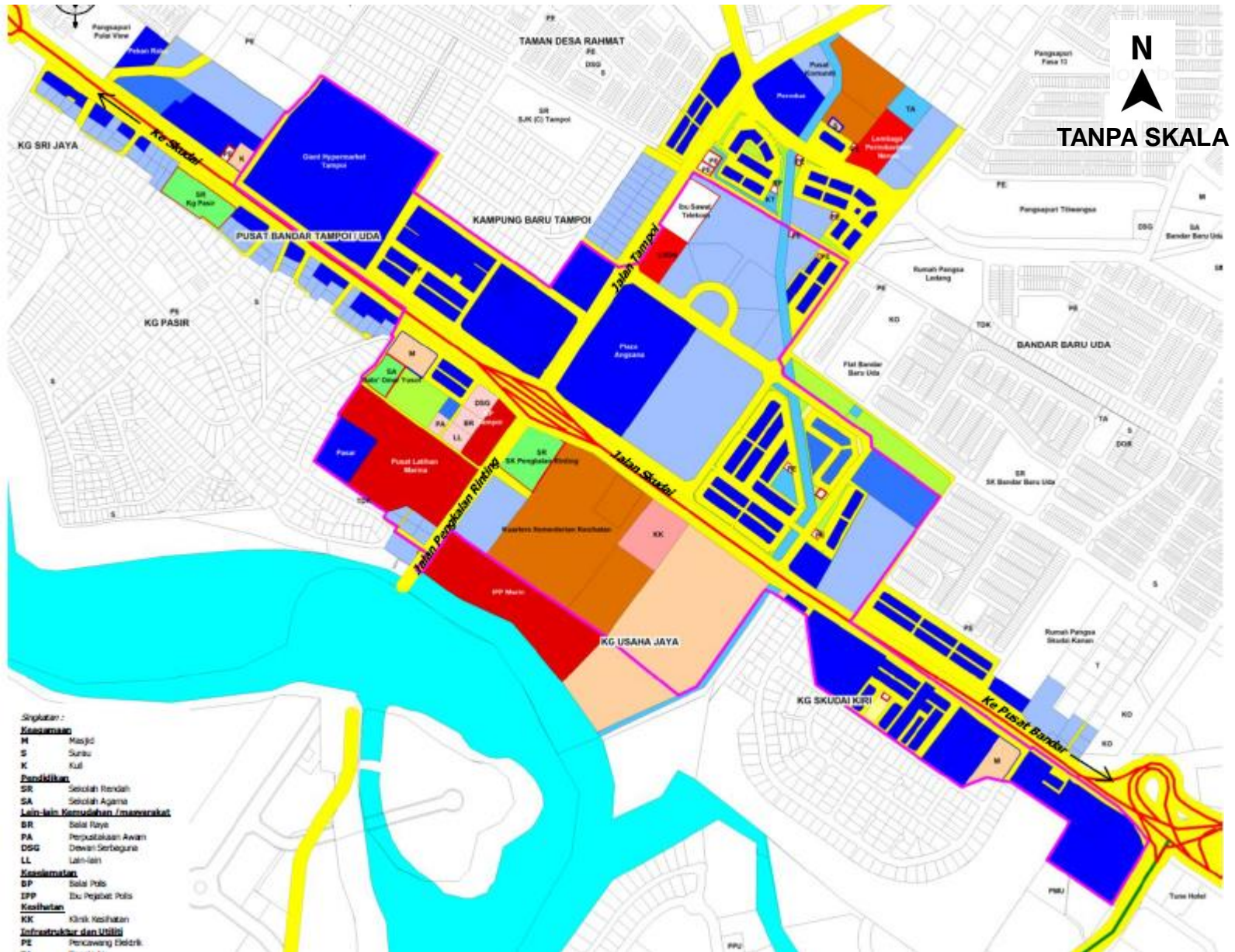
1. KESELURUHAN BP 1 – DAERAH SENTRAL
2. BPK 3.6 – JALAN TEBRAU
3. BPK 5.1 – PUSAT BANDAR TAMPOI / UDA
4. BPK 6.4 – PUSAT BANDAR LARKIN
5. BPK 7.3 – SOUTH KEY
6. BPK 9.5 – PUSAT BANDAR PERMAS JAYA
7. BPK 10.3 – KOTA PUTERI
8. BPK 10.5 – PUSAT BANDAR KOTA PUTERI
9. BPK 13.6 – PUSAT BANDAR TAMAN MOLEK / JOHOR JAYA
10. BPK 14.6 – PUSAT BANDAR DATO' ONN
11. BPK 14.7 – BANDAR DATO' ONN – ADDA
12. BPK 15.5 – PUSAT BANDAR TAMAN DAYA
13. BPK 15.7 – BANDAR AUSTIN PERDANA
14. BPK 15.8 – AUSTIN PERDANA
15. BPK 15.9 – PADANG GOLF MOUNT AUSTIN
16. BPK 19.2 – TAMAN PELANGI INDAH – DESA TEBRAU
17. BPK 19.3 – TAMAN DESA CEMERLANG

BLOK PERANCANGAN KECIL 3.6 – JALAN TEBRAU

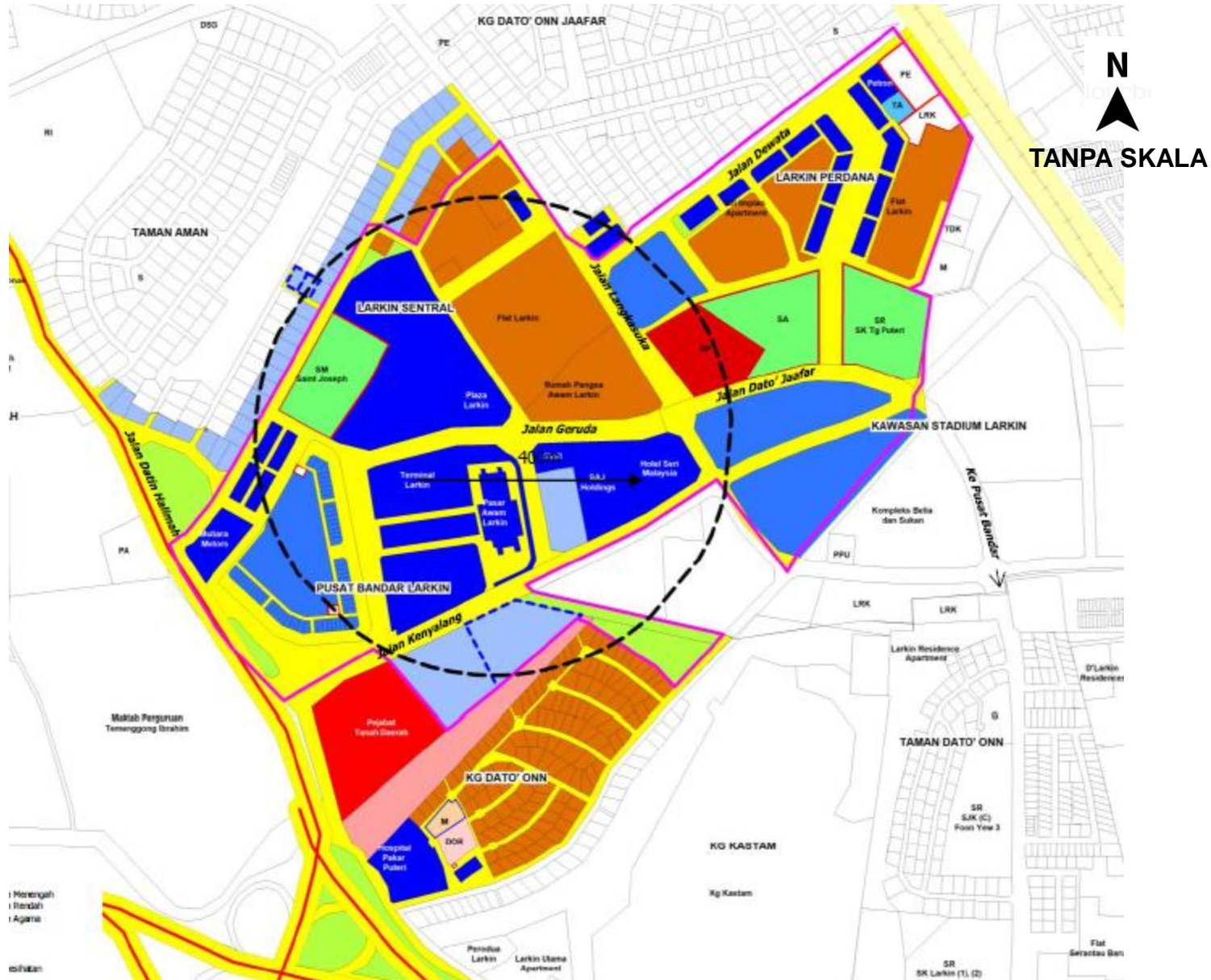


TANPA SKALA

BLOK PERANCANGAN KECIL 5.1 – PUSAT BANDAR TAMPOI / UDA



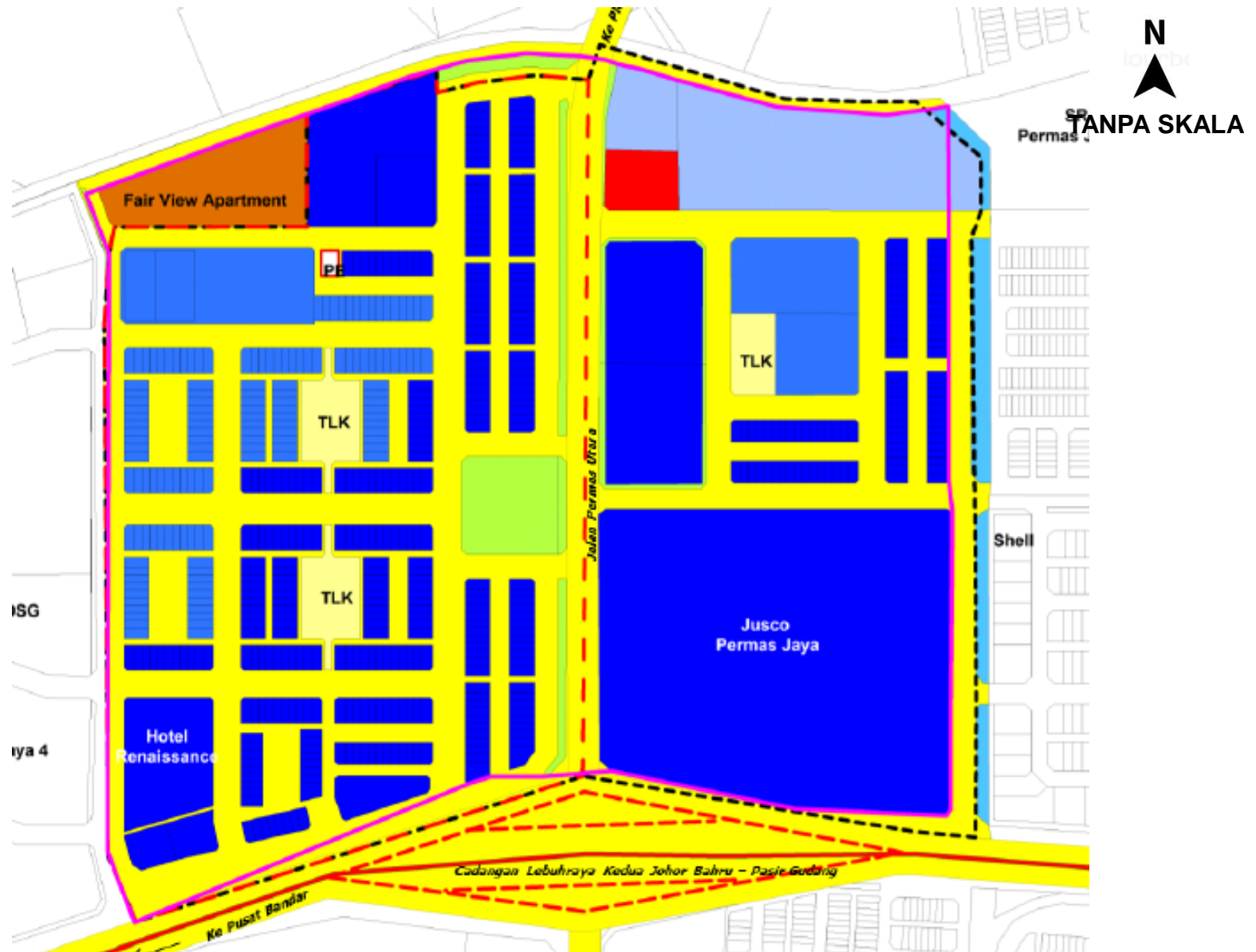
BLOK PERANCANGAN KECIL 6.4 – PUSAT BANDAR LARKIN



BLOK PERANCANGAN KECIL 7.3 – SOUTH KEY



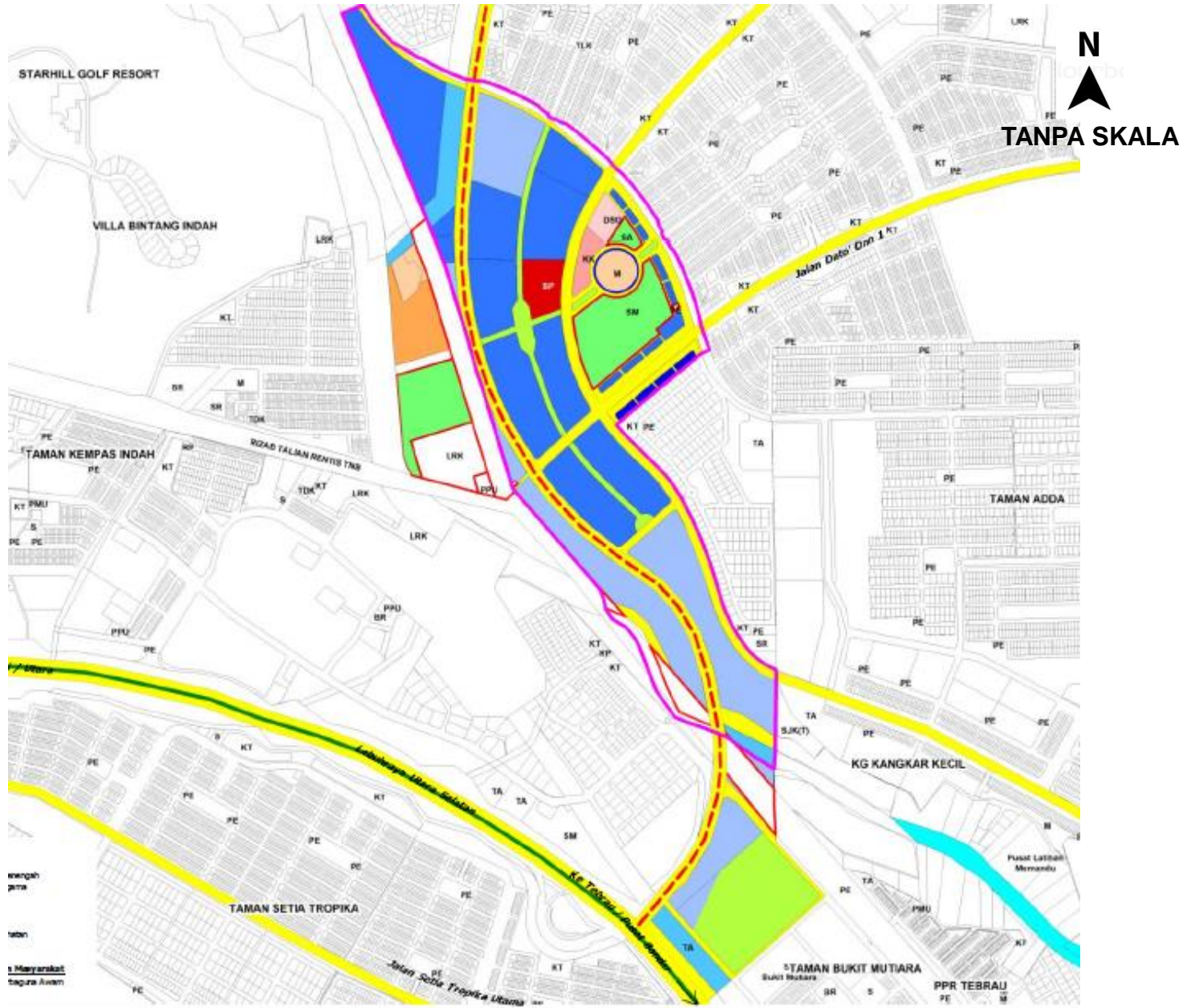
BLOK PERANCANGAN KECIL 9.5 – PUSAT BANDAR PERMAS JAYA



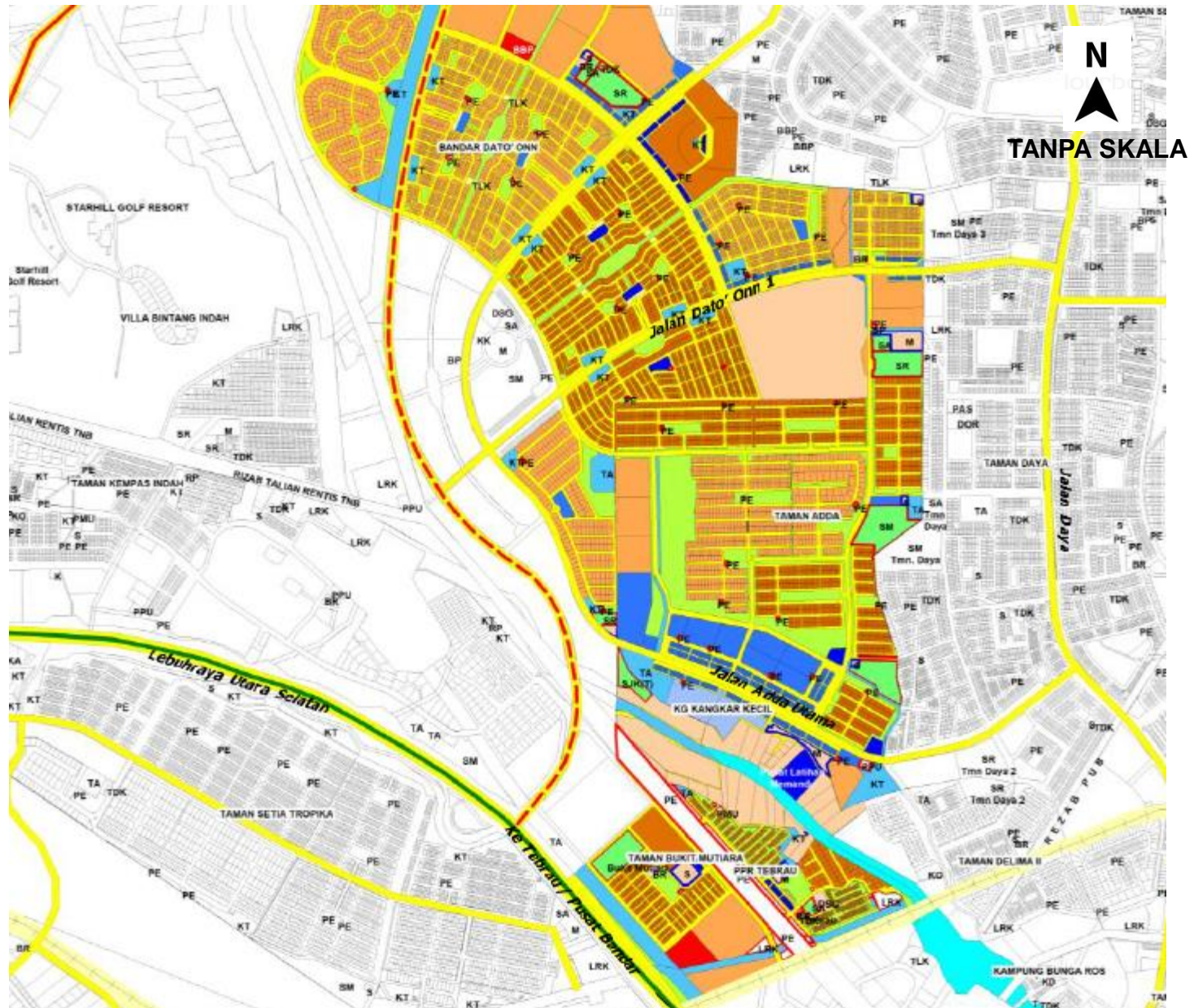
BLOK PERANCANGAN KECIL 10.5 – PUSAT BANDAR KOTA PUTERI



BLOK PERANCANGAN KECIL 14.6 – PUSAT BANDAR DATO' ONN



BLOK PERANCANGAN KECIL 14.7 – BANDAR DATO' ONN - ADDA



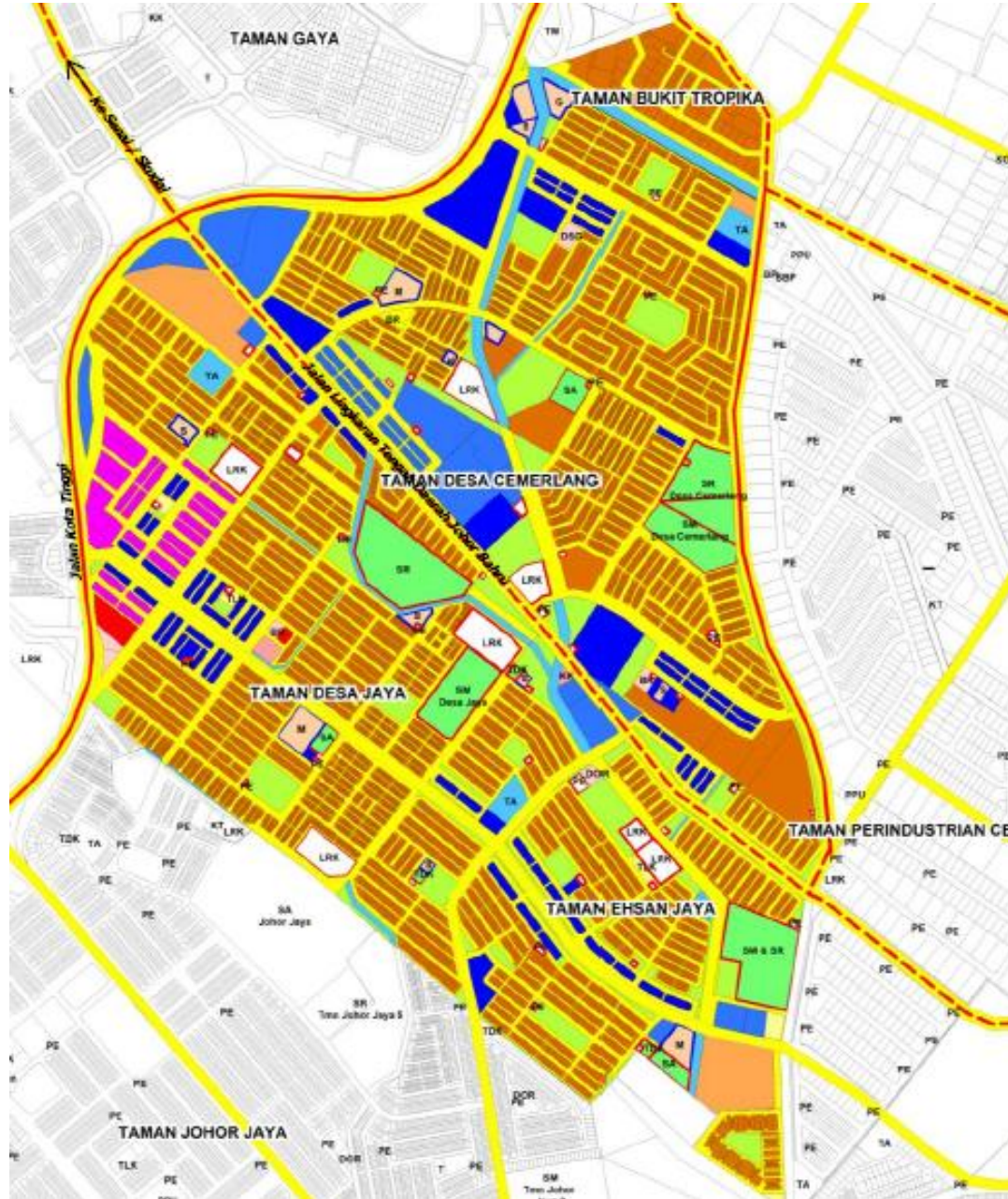
BLOK PERANCANGAN KECIL 15.5 – PUSAT BANDAR TAMAN DAYA



BLOK PERANCANGAN KECIL 15.9 – PADANG GOLF MOUNT AUSTIN



BLOK PERANCANGAN KECIL 19.3 – TAMAN DESA CEMERLANG



N
TANPA SKALA