

SEMINAR PERANCANGAN BANDAR PERINGKAT NEGERI SEMBILAN | 2017

16 OKTOBER 2017
@ KLANA RESORT



KERTAS KERJA 1

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

**IRWAN SHAH BIN SAHAR
KETUA UNIT PUSAT SETEMPAT (OSC)
MAJLIS PERBANDARAN NILAI, SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN**

KANDUNGAN PEMBENTANGAN



**01 PENGENALAN
KEPADA
PANGSAPURI
PERKHIDMATAN**



**02 PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
DARI ASPEK
PERUNDANGAN**



**03 PANGSAPURI
PERKHIDMATAN ISU
DAN PROSPEK DI
MALAYSIA**



**04 GARIS PANDUAN
PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
NEGERI SEMBILAN**



KANDUNGAN PEMBENTANGAN



01 PENGENALAN KEPADA PANGSAPURI PERKHIDMATAN

Tayangan Video 1:

**Serviced
Apartment
Lifestyle -
see what you're
missing!**



Pengenalan kepada Pangsapuri Perkhidmatan

Pangsapuri Perkhidmatan VS Pangsapuri

Serviced apartment versus condominium/apartment

	SERVICED APARTMENT	CONDOMINIUM / APARTMENT
Land title	Commercial	Residential
Late payment	8% to 12%	10%
Payment	Can be upon commencement of construction work	Upon completion of various stages of construction
Assessment rate and quit rent	Based on commercial land	Based on residential land
Delivery time	Not necessarily within 36 months	Within 36 months
Late delivery	No claims unless specified in S&P agreement. Payment is at developer's discretion.	Under the HDA, purchasers are entitled to compensation. Liquidated damages are calculated from day to day at the rate of 10% per annum of the purchase price.
Claims on defects	Limited to 12 months	Up to a period of 18 months

Seksyen 16A, Bah. IV, Akta 118 (Pindaan 2007):
Pembeli boleh merujuk kepada Tribunal

Pengenalan kepada Pangsapuri Perkhidmatan

SOURCE: KIM REALTY + TheEdgeProperty.com

Difference between serviced apartment, SoHo, SoFo and SoVo

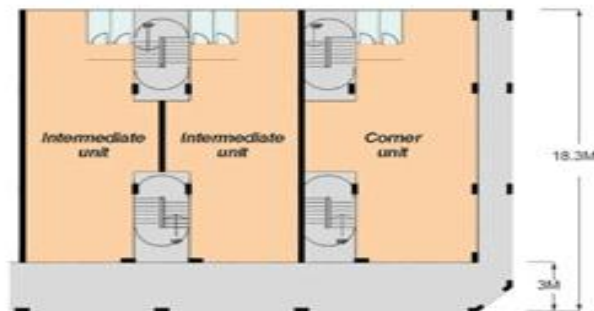
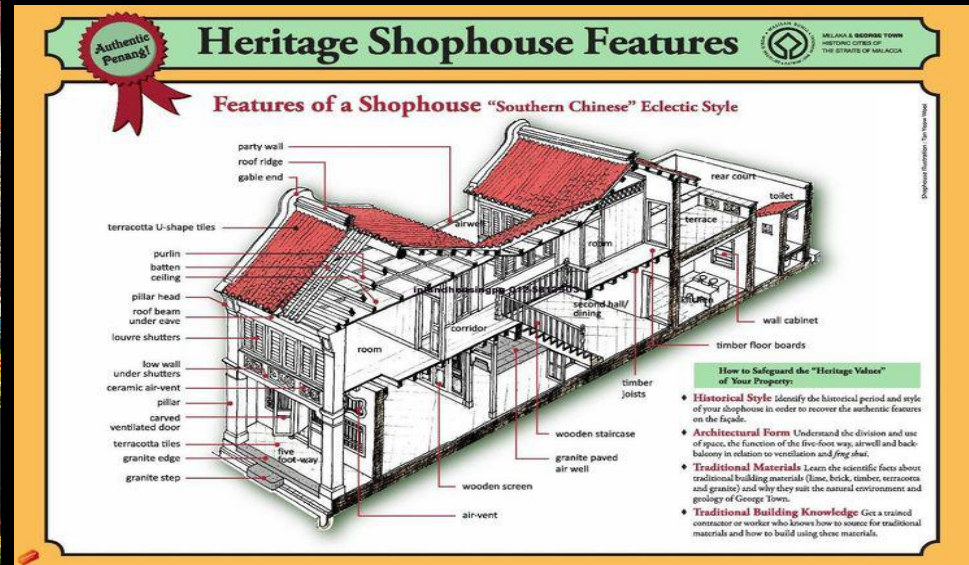
PROPERTY TYPE		PROPERTY TITLE	UTILITY BILLS	SALE AND PURCHASE AGREEMENT	LEGAL PROTECTION
Serviced apartment	High-rise residences	Commercial	Commercial rate	Standard under the HDA*	Under HDA
SoHo (Small-office Home-office)	Small unit with both residential and work spaces incorporated into the layout	Commercial	Commercial rate	Standard under the HDA**	Under HDA
SoFo (Small-office Flexible-office)	Small office unit with flexible layout for residential or work usage	Commercial	Commercial rate	Non-standard (developer's own SPA)	According to SPA
SoVo (Small-office Versatile-office)	Same as a SoFo	Commercial	Commercial rate	Non-standard (developer's own SPA)	According to SPA

*HDA – Housing Development Act

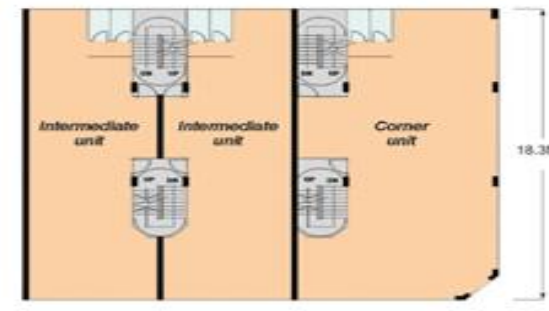
Pengenalan kepada Pangsapuri Perkhidmatan **Konsep Pangsapuri Perkhidmatan (Umum)**

- **Pemajuan perdagangan** untuk penginapan komersil.
- **Berkonsepkan hotel atau resort dan tidak didiami secara kekal.**
- **Pemilik petak strata mengurus sendiri atau oleh badan pengurusan dalam bentuk sewaan atau perkongsian.**
- **Dilengkapi dengan kemudahan dan pakej perkhidmatan tertentu.**
- **Juga disebut dengan nama ‘Aparthotel’, ‘Corporate Housing’, ‘Studio Apartment’, ‘Extended Stay Hotel’, ‘Suite Apartment’, Executive Suite*.**

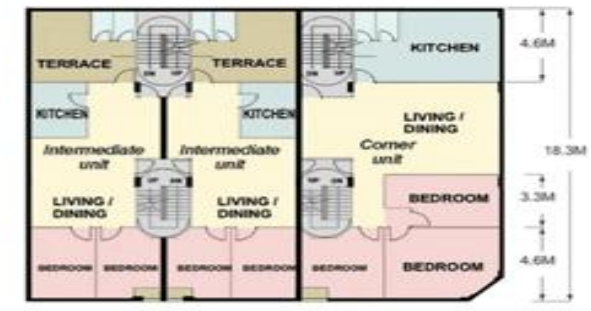
Pengenalan kepada Pangsapuri Perkhidmatan Asal-usul Konsep Pangsapuri Perkhidmatan



Ground Floor - Commercial



1st Floor - Commercial



2nd & 3rd Floors - Residential

KANDUNGAN PEMBENTANGAN



**02 PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
DARI ASPEK
PERUNDANGAN**



**AKTA56
AKTA 172 / AKTA 171
UKBS1984 / AKTA 133
AKTA118 (A1289)
AKTA318 (A1450)
AKTA757
JPPH
TRIBUNAL -TTPR/TPPS**

PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

UNDANG-UNDANG MALAYSIA KANUN TANAH NEGARA 1965 [AKTA 56/1965] & PERATURAN-PERATURAN (HINGGA 1st JULAI 2014)  International Law Book Services ILBS <i>Trusted Name In Law</i>	DASAR / PERUNDANGAN	KEDUDUKAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN
	KANUN TANAH NEGARA 1965 (AKTA 56)	Subseksyen 52(1) : Kategori Tanah – Bangunan Seksyen 122 : Syarat Nyata Tanah – Perdagangan (Pangsapuri Perkhidmatan) Bayaran Premium : Kadar Perdagangan Bayaran Cukai Tanah : Kadar Perdagangan

PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan

Syarat Nyata : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bertingkat bagi tujuan pangsapuri servis sahaja.

Sekatan Kepentingan : Tiada

Marc Residence, KLCC :

“Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bertingkat bagi tujuan pangsapuri servis sahaja”.

SYARAT-SYARAT NYATA

Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan kedai pejabat dan pangsapuri servis sahaja.

Scott Garden's SOHOs states that :

“Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan kedai pejabat dan pangsapuri servis sahaja”

Bahawa pada tarikh dan waktu perakuan ini dikeluarkan,
butir-butir tanah tersebut adalah seperti berikut :

Kategori Kegunaan Tanah :	Bangunan
Syarat Nyata :	Rumah pangsapuri
Sekatan Kepentingan :	Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

**Rumah Pangsapuri Kajang Impian, Kajang,
Selangor dinyatakan :**

**Syarat nyata kegunaan tanah ini adalah sebagai
“Rumah Pangsapuri”**

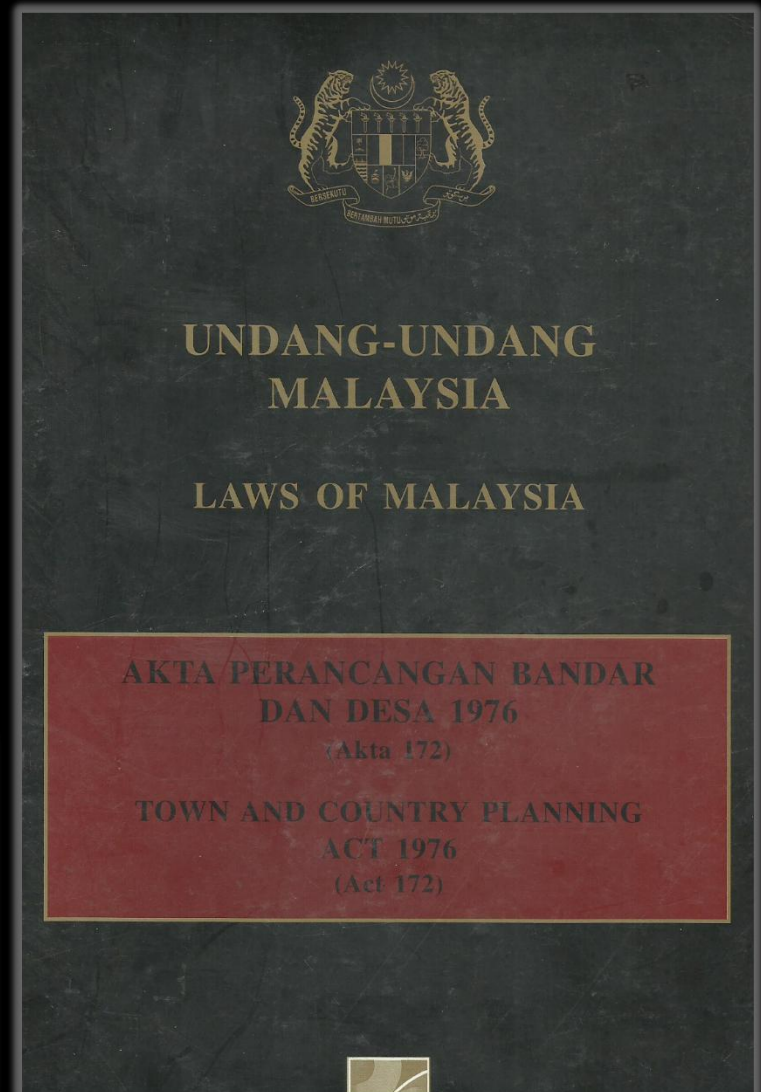
PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

DASAR / PERUNDANGAN	KEDUDUKAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN
AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)	Zoning Dibenarkan Berdasarkan Rancangan Tempatan : Perdagangan Kelas Kegunaan Tanah : Perhotelan –Pangsapuri Perkhidmatan

BAHAGIAN IV

PENGAWALAN RANCANGAN

18. (1) Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan sesuatu tanah atau bangunan melainkan dengan menurut rancangan tempatan.



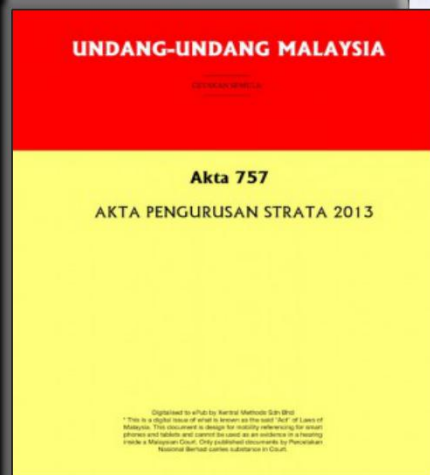


PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

DASAR / PERUNDANGAN	KEDUDUKAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN
AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974 (AKTA 133)	BAHAGIAN V : BANGUNAN Seskyen 70 (12) : “Seseotang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud yang lain daripada maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada satu ribu ringgit dan juga boleh dikenakan denda tambahan tidak lebih daripada satu ratus ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas suatu notis untuk memberhentikan bangunan itu daripada digunakan bagi maksud lain itu telah disampaikan”



PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN



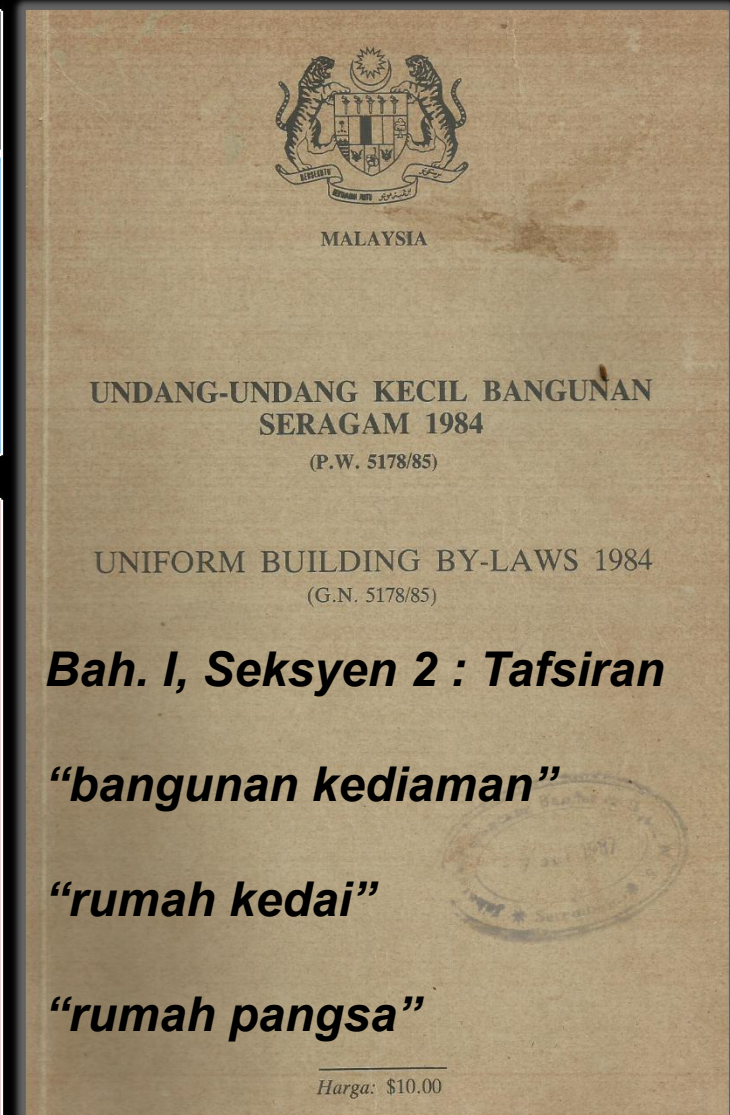
DASAR / PERUNDANGAN	KEDUDUKAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN
AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (AKTA 318) dan AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA A757)	Membenarkan pemajuan berkonsepkan penginapan komersil memandangkan telah ada mekanisme pecahan petak- petak strata dan tertakluk kepada Kaedah-Kaedah Hak Milik Strata Negeri

PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

DASAR / PERUNDANGAN	KEDUDUKAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN
UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM 1984 (UKBS)	Pangsapuri perkhidmatan tidak dikategorikan sebagai ‘bangunan kediaman’ dan tidak terikat kepada peraturan dan piawaian sebagai bangunan kediaman

**AKTA PEMAJUAN
PERUMAHAN
(KAWALAN DAN
PERLESENAN) 1966
(AKTA 118) Pindaan
2007 (AKTA A1289)**

Seksyen 3 : Pangsapuri perkhidmatan
dikategorikan sebagai suatu pemajuan
perumahan atau rumah tempat
tinggal samada keseluruhannya atau
sebahagiannya lagi sebagai
premis perniagaan dan lain-lain
**Seksyen 16A, Bahagian IV –
pembeli pangsapuri
perkhidmatan juga tergolong
sebagai ‘pembeli rumah’** dan
boleh dirujuk kepada Tribunal
Tuntutan Pembeli Rumah’



PANGSAPURI PERKHIDMATAN DARI ASPEK PERUNDANGAN

DEFINISI PANGSAPURI PERKHIDMATAN

(MENGIKUT JPBD NEGERI)

NEGERI / AGENSI	DEFINISI	CATATAN
JOHOR	Pembangunan hotel berkonsepkan kediaman yang disewa dilengkapi dengan kelengkapan bertaraf hotel untuk jangka pendek dan panjang.	Komersil
SELANGOR	Pembangunan komersil bercirikan kediaman dengan disediakan pakej perkhidmatan tertentu bagi setiap unit.	Komersil
PULAU PINANG	Unit kediaman yang dijual sebagai unit individu (strata) tetapi tidak diduduki secara berterusan dan perlu diuruskan sebagai kegunaan hotel.	Komersil
JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA SEMENANJUNG	Pemajuan perdagangan untuk kegunaan kediaman komersil berkonsepkan hotel atau resort. Tidak diduduki secara berterusan. Diuruskan sebagai pemajuan hotel dan tertakluk kepada perolehan lesen menjalankan perniagaan dari PBT.	Komersil

KANDUNGAN PEMBENTANGAN



**02 PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
DARI ASPEK
PERUNDANGAN**

Tayangan Video 2 :
**Benefits of
Serviced
Apartments**



KANDUNGAN PEMBENTANGAN



**03 PANGSAPURI
PERKHIDMATAN ISU
DAN PROSPEK DI
MALAYSIA**

PANGSAPURI PERKHIDMATAN : ISU DAN PROSPEK

01

Pemajuan yang tidak menepati kelulusan dan konsep asal permohonan

03

Ketidakjelasan kategori, syarat dan kegunaan tanah dan bangunan

05

Kadar tarif yang tinggi bagi keumdahan utiliti

07

Harga jualan yang terlalu tinggi dan tidak tertakluk kepada kawalan harga perumahan

09

Lokasi yang tidak harmoni dengan pembangunan sekitar

02

Kepadatan yang terlalu tinggi dan bercanggah dengan RT/RKK

04

Implikasi kepada ketiadaan dan ketidakcukupan kemudahan awam

06

Kadar yang tinggi bagi bayaran sewa tanah dan taksiran PBT

08

Pengecualian kepada pematuhan penyediaan unit kos rendah atau Dasar Perumahan Negeri

PANGSAPURI PERKHIDMATAN : ISU DAN PROSPEK

Penghuni 'servis apartment' dapat kemudahan awam

9 NOVEMBER 2015



PUTRAJAYA - Penghuni pangsapuri perkhidmatan dijangka mendapat kemudahan awam seperti kawasan perumahan lain dengan pembentukan dua garis panduan perancangan (GPP) iaitu GPP Pangsapuri Perkhidmatan dan GPP Pembangunan Bercampur Pelbagai.

Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan Datuk Abdul Rahman Dahlan berkata ketika ini dasar dan pelaksanaan pangsapuri perkhidmatan adalah berbeza di peringkat negeri dan pihak berkuasa tempatan (PBT).

Katanya, ia juga tidak tertakluk kepada syarat pembangunan perumahan iaitu penyediaan kemudahan awam dan tiada kawalan harga jualan.

"Pembeli tidak sedar dari awal tentang kos tinggi untuk mendiami pangsapuri perkhidmatan yang mempunyai kadar tarif utiliti dan cukai hartanah lebih tinggi kerana ia didirikan di atas tanah perniagaan," katanya dalam kenyataan di sini hari ini. Menurut perkara itu diputuskan dalam Mesyuarat Majlis Perancangan Fizikal Negara (MPFN) dipengerusikan Perdana Menteri Datuk Seri Najib Tun Razak hari ini.

Katanya MPFN juga mengambil maklum cadangan untuk mengkategorikan pangsapuri perkhidmatan sebagai pembangunan perniagaan dan bukan kediaman kekal.

Abdul Rahman berkata, pelaksanaan pembangunan pangsapuri perkhidmatan perlu dikaji semula memandangkan ia telah meningkat naik dan menjadi trend gaya hidup masa kini sejak ia bermula pada 1998.

Pada suku keempat 2014, terdapat sebanyak 63,689 unit pangsapuri perkhidmatan yang sedia ada di negara ini manakala 83,968 unit pula sedang dalam pembinaan dan 71,569 unit lagi telah lulus pelan pembangunan.

Antara negeri yang mempunyai jumlah unit pangsapuri perkhidmatan tertinggi ialah Johor iaitu 78,571; diikuti Kuala Lumpur (61,489); Selangor (56,527); Negeri Sembilan (8,426) dan Pahang (4,250).

Selain itu, beliau berkata mesyuarat MPFN turut membincangkan perancangan susun atur pembangunan Bandar Amanjaya Kedah, status pelaksanaan keputusan Dasar MPFN, status pelaksanaan pelan induk rangkaian Koridor Ekologi Central Forest Spine di Semenanjung dan Laporan Kemampanan Bandar Malaysia bagi tahun 2014. - Bernama

SOURCE + GRAPHIC: TheEdgeProperty.com

Seven things you need to consider about serviced apartments, SoHos, SoVos or SoFos

1 Loan terms

2 Legal protection and SPA

3 Assessment tax and utility charges

4 Goods and Services Tax

5 Density

6 Property management

7 Investment risk

SOURCE: TENAGA NASIONAL BERHAD

Electricity tariff rate for commercial property is more expensive than residential property

Residential property (condominium, apartment, terraced house, etc)

USAGE	UNIT (SEN/KWH)	MINIMUM MONTHLY CHARGE (RM)
For the first 200 kWh (1 – 200 kWh) per month	21.80	3.00
For the next 100 kWh (201 – 300 kWh) per month	33.40	
For the next 300 kWh (301 – 600 kWh) per month	51.60	
For the next 300 kWh (601 – 900 kWh) per month	54.60	
For the next kWh (901 kWh onwards) per month	57.10	

Low voltage commercial property (serviced apartment, SoHo, SoVo, SoFo, etc)

USAGE	UNIT (SEN/KWH)	MINIMUM MONTHLY CHARGE (RM)
For the first 200 kWh (1 – 200 kWh) per month	43.50	7.20
For the next kWh (201 kWh onwards) per month	50.90	

PANGSAPURI PERKHIDMATAN : ISU DAN PROSPEK

01

Harga yang ditawarkan hampir sama dengan harga hartanah kediaman (tetapi bagi unit yang kecil)



02

Pembeli telah mempunyai **akses kepada Tribunal** jika terdapat sebarang aduan melalui Akta 118 (Pindaan 2013)



03

Pemakaian Akta Hak Milik Strata (Akta 318), Akta Pengurusan Strata (Akta 757) serta Kaedah-Kaedah Hak Milik Strata



04

Perubahan **Gaya Hidup**, Kemajuan **Teknologi**, Perubahan **Tren Pemilikan Hartanah** dan **Tren Pembangunan (TOD)**



PANGSAPURI PERKHIDMATAN : ISU DAN PROSPEK

8 HALAMAN LIPUTAN PENUH

HARGA RUMAH MELAMPAU

Rumah teres

SEROJA HILLS
Bandar Baru Salak Tinggi

OIB
Siah Jiah Yong
017-3472018
siah@oibgroup.com

Home Above The Pulse Of Sepang
3 Bedroom | 2 Bathroom
Price from **RM330,000** Build-up **1,096 sqft**

Pembeli berpendapatan rendah, sederhana terus tersepit

'Excellent Benefits, Affordably Priced From Only RM222,888.00'**

Whether you prefer a studio loft or a spacious 2 and 3 bedrooms, you'll be enjoying a host of excellent benefits to your advantage.

Accessible via

- KL - Seremban Highway • E26 Highway (exit at KUALA)
- Putrajaya/Cyberjaya/Dengkil Highway • L2645 Highway
- HSR station in Seremban reduces travel time to Kuala Lumpur in minutes

KOTA SERIEMAS SALES GALLERY
GPS 2.762915, 101.766229

SEMINAR PERANCANGAN BANDAR PERINGKAT NEGERI SEMBILAN 2017 : 16 OKTOBER 2017@KLANARESORT

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

PANGSAPURI PERKHIDMATAN : ISU DAN PROSPEK

LODGE
RESIDENCE

PUTRA NILAI
www.putranilai.com.my

Seize The Investment Advantage! Student Apartments In Education Hub

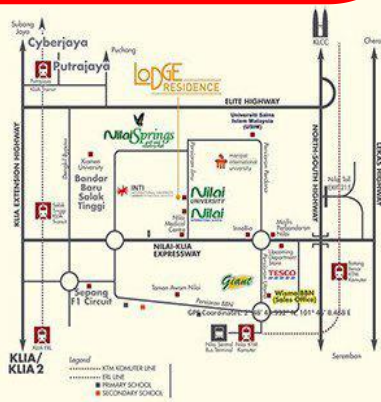
6 Great Advantages

- Low capital investment with high returns
- Adjacent to Nilai University & opposite Nilai International School
- Walking distance to Manipal International University, INTI International University & University Sains Islam Malaysia (USIM)
- Nearby public amenities & shopping, such as:
 - TESCO and Giant Hypermarket
 - Sports complex
 - Restaurants
 - Bus and KTM Komuter stations
- Connected to 3 major highways
- Quick access to KLIA / KUALA Putrajaya / Cyberjaya, Sy Best City & Subang Jaya

FREEHOLD



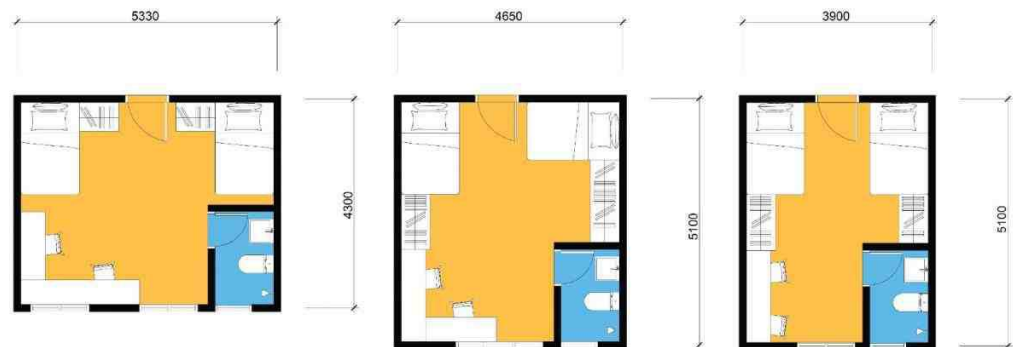
From only
RM65,000



SINGLE BED



DOUBLE BED



KANDUNGAN PEMBENTANGAN



04 **GARIS PANDUAN
PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
NEGERI SEMBILAN**

KANDUNGAN PEMBENTANGAN

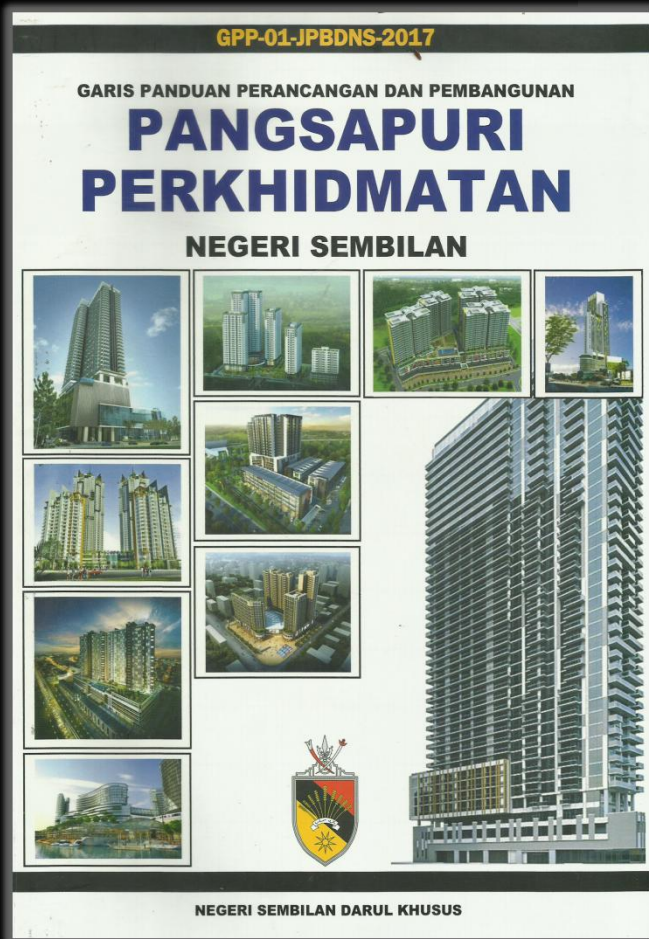


Tayangan Video 3 :
Ideal Rooms
London Serviced
Apartments



04 **GARIS PANDUAN**
PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
NEGERI SEMBILAN

Pengenalan



- ❖ Disediakan sebagai **panduan perancangan yang khusus bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan** di Negeri Sembilan
- ❖ Kajian penyediaan garis panduan **bermula pada Julai 2014** dan telah melalui proses rundingan bersama pihak berkepentingan termasuk **REHDANS, MIP, PAM, HBA, LEMBAGA JURUKUR TANAH** dan pemaju (**PREMIER CONSORTIUM, CITY MERCANTILE, NIDEV ASIA, LU STRONG**)
- ❖ Dipersetujui oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 1/2017 pada **17 Januari 2017**
- ❖ Diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri Sembilan pada **29 Mac 2017** (KM. No. 499/2017)

PERBINCANGAN BERSAMA 'STAKEHOLDER'

Sesi Sebaran dan Perundingan
Bersama 'Stakeholder'

Siri 1/2016

(04.04.2016)

Sesi Sebaran dan Perundingan
Bersama 'Stakeholder'

Siri 2/2016

(15.04.2016)

Sesi Sebaran dan Perundingan
Bersama 'Stakeholder'

Siri 3/2016

(19.04.2016)

•Jabatan Perumahan Negara (JPN)

•Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan
Tempatan (Bahagian Pengurusan Strata)

•Pejabat Tanah dan Galian Negeri
Sembilan (PTGNS)

•Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan
Harta Negeri Sembilan (JPPHNS)

•Unit Kerajaan Tempatan (UKT), Negeri
Sembilan

•Unit Perumahan (UPT), Negeri
Sembilan

•PTD Seremban

•PTD Port Dickson

•PTD Tampin

•PTD Jempol

•PTD Rembau

•PTKD Gemas

•Majlis Perbandaran Seremban

•Majlis Perbandaran Nilai

•Majlis Perbandaran Port Dickson

•Majlis Daerah Kuala Pilah

•Majlis Daerah Jelebu

•SAINS

•TNB

•REHDA NS

•BADAN PROFESIONAL :

•Pertubuhan Perancang
Malaysia (MIP),

•Pertubuhan Arkitek
Malaysia (PAM),

•Persatuan Jurukur
Tanah Malaysia (PEJUTA),

•Lembaga Jurutera
Malaysia (LJM),

•Pertubuhan Landskap
Arkitek Malaysia (ILAM)

•PERSATUAN PEMBELI
RUMAH KEBANGSAAN
(NATIONAL HOUSE BUYER'S
ASSOCIATION-NHBA)

•PEMAJU :

•Nidev Asia (M) Sdn. Bhd.

•Premier Cons. Sdn. Bhd.

•City Merchantile Sdn. Bhd.

•Lu Strong Int. Sdn. Bhd.

REHDA

CAWANGAN

NEGERI SEMBILAN

(Real Estate & Housing Developers'
Association Malaysia)

TUJUAN

- ❖ **Panduan Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Agensi-agensi Teknikal** yang berkaitan dalam mengurus dan mengawal aktiviti pembangunan pangsapuri perkhidmatan.
- ❖ **Pemudah cara kepada pemaju dan perunding** dalam merancang dan merekabentuk cadangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan.
- ❖ **Panduan yang seragam bagi semua pihak** dalam menguruskan permohonan pembangunan pangsapuri perkhidmatan.

ASAS PENYEDIAAN GARIS PANDUAN



**GARIS
PANDUAN
PERANCANGAN
KAWASAN
PERDAGANGAN
(JPBD 11/97)
-MMK : 29.8.2001**

**GARIS
PANDUAN
PERANCANGAN
PERUMAHAN
BERBILANG
TINGKAT
(JPBD 2/99)
-MMK : 26.3.2008**

**GARIS PANDUAN
PERANCANGAN DAN
PEMBANGUNAN
PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
NEGERI SEMBILAN**

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

UMUM

GP

8

KHUSUS

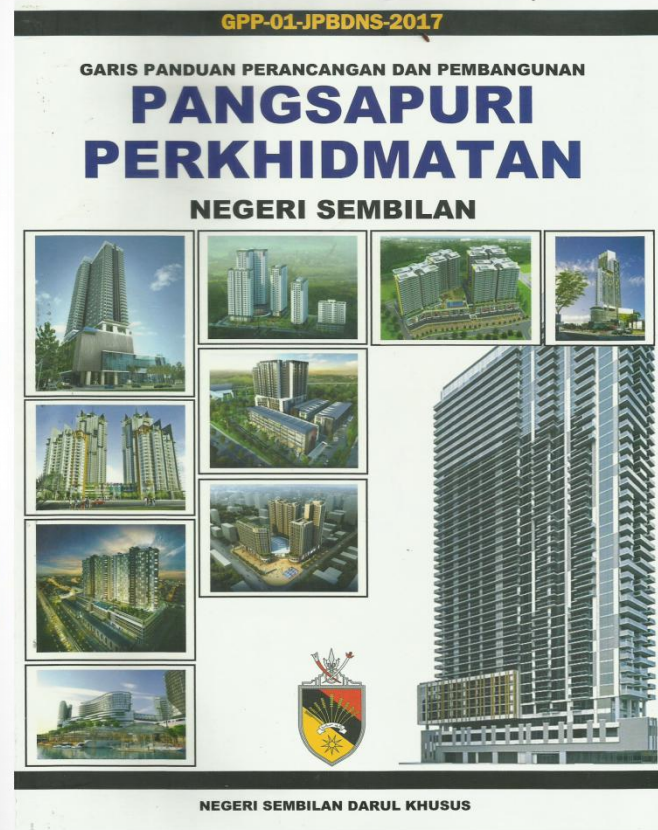
GP

12

KHAS

GP

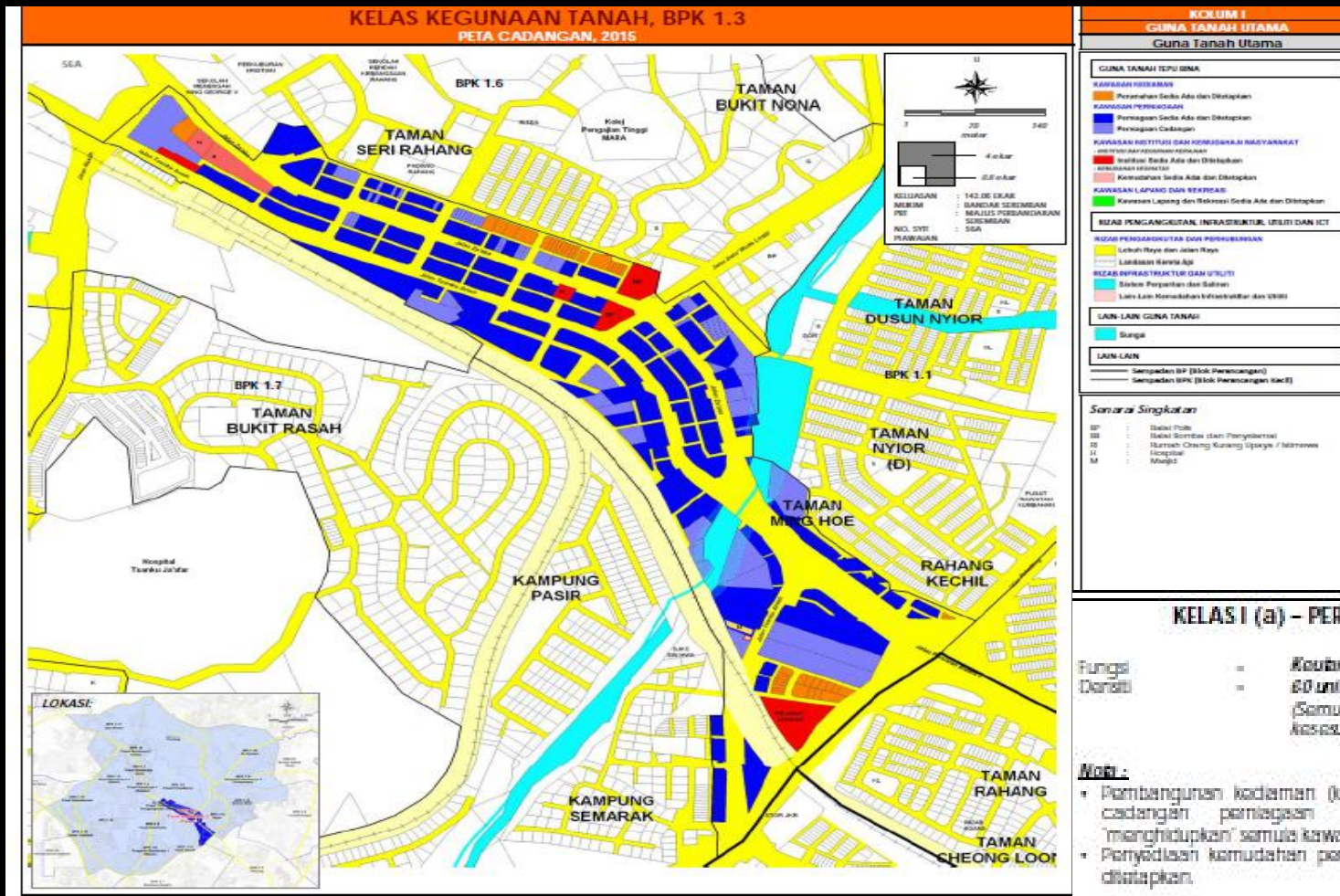
3



8 GARIS PANDUAN UMUM

ZON GUNATANAH	ZON PERDAGANGAN / ZON PERDAGANGAN / PELANCONGAN
KONSEP PENGOPERASIAN	DIURUS SENDIRI ATAU OLEH BADAN PENGURUSAN
REKABENTUK PEMBANGUNAN	BLOK TUNGGAL PODIUM DAN MENARA TUNGGAL PODIUM DAN MENARA BERCAMPUR
PENYEDIAAN KEMUDAHAN AWAM ASAS	RUANG SOLAT, TAMAN ASUHAN KANAK-KANAK, RUANG SERBAGUNA, PEJABAT PENGURUSAN
PENGURUSAN DAN PENYURAIAN TRAFIK	JALAN MASUK KHAS ATAU JALAN BERKONGSI KEPERLUAN MENGEMUKAKAN LAPORAN TIA
PENERAPAN ELEMEN PEMBANGUNAN HIJAU	MENERAPKAN ELEMEN PEMBANGUNAN HIJAU PADA KADAR 40% SEPERTIMANA DASAR TEKNOLOGI HIJAU NEGERI SEMBILAN 2020
NAMA PEMAJUAN	PERLU DIPAPARKAN DENGAN JELAS SEBAGAI “PANGSAPURI PERKHIDMATAN”
LAIN-LAIN KEPERLUAN	PERLU KEMUKAKAN SALINAN DOKUMEN PERJANJIAN JUAL BELI KEPADA PBT

ZON PERANCANGAN GUNA TANAH YANG DIBENARKAN-ZON PERDAGANGAN



KONSEP PENGOPERASIAN PREMIS PANGSAPURI PERKHIDMATAN

i) Konsep Pembangunan – Tertakluk kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) Pindaan 2013 (Akta A1450) dan Kaedah-Kaedah Hak Milik Strata Negeri Sembilan 1988 (Pindaan 2015)

ii) Kaedah Pengurusan – Tertakluk kepada Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

iii) Sekiranya ingin diuruskan dan dijadikan hotel, lesen komposit hotel perlu diperolehi daripada PBT.

Upscale Branded Serviced Apartments by Ireo - Symbolize Luxury, Personalized Comfort and Perfect Business Sense

Best of Both the Worlds - The Luxury of hotel like immaculate services with the personalized feel of home. Ireo will tie-up with a premium International operator to ensure top end quality standards.

Live King Size - A typical Studio Unit, measures 575 Sq.ft that larger by 40% -50% than most city Five Star Hotel rooms and more than 3 times the size of branded Budget City hotels. There is plenty of room for you to make yourself feel at home and let your lifestyle unfold. The 1 BHK & 2 BHK Serviced apartment options are even more spacious.

Value for Money - For guests on extended stay or for those who value a spacious place, the Serviced Apartment option is really Value for Money. One gets a personalized living experience for a price that is significantly lower than that of comparable hotels.

Favorable Demand & Supply Ratio - These Serviced Apartments by Ireo will provide a product in a niche that is grossly under-supplied in Gurgaon, the fastest growing hub for commercial activity in India. There is an existing immense & growing demand for such a product amongst corporates, business executives who visit regularly on extended stays, expatriates who are in the city for project specific assignments, NRIs, tourists etc.

Two options of Serviced Apartments for

Type A - If the objective is primarily for
 - An Premium International operator shall be maintained by Ireo Facilities for a period of 15 years. The product shall be International network for Value Maximization
Type B - If the objective is primarily for
 - Shall be maintained by Ireo Facilities for a period of 15 years. The product shall be International network for Value Maximization
 to Third Parties as per his/her discretion

Serviced Apartments at Ireo City - Comparison between Type A and Type B units

Features & Attributes	Type A Units	Type B Units
Arrangement	Free Hold Title. Locked into the Pool of Units to be managed by International Operator for a period of 15 years. Self Use for 2 weeks during Peak season and 3 weeks during Non Peak season with prior notice to the operator.	Free Hold Title. Self Use or renting to Third Party at the discretion of the 'Unit Owner'.
Access to Reception Lobby, Library Lounge, Multi Cuisine Restaurant, Swimming Pool, Fitness Centre, Business Centre, Convenience Store	Full Access. Consumables to be paid for as per Rate Card.	Full Access. Consumables to be paid for as per Rate Card.
Design, Sizes, Furniture & Furnishings	Same for Type A & B	Same for Type A & B
Direct Access to Retail, Dinning Options	Easy Access	Easy Access
Laundry Services, House-keeping	Part of Operational Expense Not to be paid by Unit Owner	Monthly Per Sq.ft Charge to be paid by Unit owner. Maintenance Services & rental assistance by Ireo facility management team.
Building Maintenance Services	Part of Operational Expense Not to be paid by Unit Owner	Monthly Per Sq.ft Charge to be paid by Unit owner. Maintenance Services & rental assistance by Ireo facility management team.
Communications - Landline, Internet, Satellite TV	To be provided and managed by Operator	To be taken by Unit Owner in his own name, may be facilitated by Facility Manager

REKABENTUK PEMBANGUNAN (PODIUM BLOK MENARA TUNGGA)



CONTOH REKABENTUK PEMBANGUNAN (PODIUM BLOK MENARA TUNGGA)



REKABENTUK PEMBANGUNAN (PODIUM PELBAGAI BLOK MENARA)



CONTOH REKABENTUK PEMBANGUNAN (PODIUM PELBAGAI BLOK MENARA)



REKABENTUK PEMBANGUNAN (PELBAGAI PODIUM PELBAGAI BLOK MENARA)



CONTOH REKABENTUK PEMBANGUNAN (PELBAGAI PODIUM PELBAGAI BLOK MENARA)



PENGURUSAN TRAFIK

- i) Wajib mengemukakan Laporan TIA

PENERAPAN KONSEP PEMBANGUNAN HIJAU

- i) Wajibkan menerapkan ciri-ciri jimat tenaga (EE) dan penggunaan semula sumber tenaga (RE) minima 40%.
- ii) Cth.: Penggunaan Lampu LED, Pemasangan Photovoltaic

NAMA PEMAJUAN (NAMA BANGUNAN)

- i) Menggunakan Bahasa Kebangsaan atau mana-mana nama yang dipersetujui oleh PBT
- ii) Dipamerkan sebagai '*Pangsapuri Perkhidmatan ABC123*'

LAIN-LAIN KEPERLUAN

- i) Papan Iklan dan Bahan Pengiklanan dengan jelas menyatakan bahawa pembangunan hartanah tersebut sebagai '*Pangsapuri Perkhidmatan*'
- ii) Dokumen Perjanjian Jual Beli (S&P) berpandukan kepada kelulusan diberikan sebagai '*Pangsapuri Perkhidmatan*' berstatus 'komersil'

SEMINAR PERANCANGAN BANDAR PERINGKAT NEGERI SEMBILAN 2017 : 16 OKTOBER 2017@KLANARESORT

GARIS PANDUAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

12 GARIS PANDUAN KHUSUS

KELUASAN TAPAK	Keluasan minima yang dibenarkan adalah tidak kurang dari 2 ekar bagi permohonan dan pemajuan baru. Tidak terpakai bagi pemajuan atau pemajuan semula di kawasan yang telah dikenalpasti sebagai tapak <i>'brownfield'</i> .
KELUASAN LANTAI MINIMA MENGIKUT JENIS UNIT	Min. 350 KP (Kadar Penghunian 1 Orang/Unit). Min. 650 KP (Kadar Penghunian 2 Orang/Unit). Min. 850 KP (Kadar Penghunian 3 Orang/Unit).
INTENSITI PEMBANGUNAN	Nisbah Plot - Mengikut nisbah yang dibenarkan dalam Rancangan Tempatan. Plint Area - 60 : 40. Ketinggian Bangunan : Tertakluk kepada Nisbah Plot dibenarkan dan kelulusan pihak DCA.
KEPERLUAN ANJAKAN BANGUNAN	Anjakan Berhadapan Jalan Utama : Min. 60 Kaki (Tanpa Melibatkan Serahan Jalan Susur). Anjakan Berhadapan Jalan Utama : Min. 45 Kaki (Jika Melibatkan Serahan Jalan Susur). Anjakan Sisi Dengan Sempadan Lot : Min. 25 Kaki. Anjakan Sisi Dengan Sempadan Jalan : Min. 25 Kaki.
KAWASAN LAPANG	Disediakan sebanyak 10% dari keluasan tapak. Tidak diserahkan kepada Kerajaan dan tertakluk kepada Akta Hak Milik Strata, 1985 sebagai harta bersama (<i>common property</i>).
PERIMETER PLANTING	Disediakan minima selebar minima 5 kaki. Tidak boleh diambilkira sebagai sebahagian dari penyediaan anjakan bangunan yang telah ditetapkan.
TEMPAT LETAK KENDERAAN	1 TLK : 1 Unit Pangsapuri Perkhidmatan 20% TLM daripada jumlah keperluan TLK 20% TLK dan TLM untuk pelawat daripada jumlah keperluan TLK dan TLM 2% TLK dan TLM OKU daripada jumlah keperluan TLK dan TLM 1 TLK : 500 KP Ruang Lantai Perniagaan (Unit Retail) 1 TLM : 1000 KP Ruang Lantai Perniagaan (Unit Retail) 2% TLK dan TLM OKU daripada jumlah keperluan TLK dan TLM
KEPERLUAN KEMUDAHAN (WAJIB)	Ruang Solat Min. 2,000 KP bagi 400 unit pertama dan tambahan 500 KP bagi setiap 100 unit seterusnya. Pusat Asuhan Kanak-Kanak Min. 850 KP. Dewan Komuniti Min. 1,000 KP bagi pembangunan kurang 400 unit. Dewan Serbaguna Min. 2,000 KP bagi pembangunan melebihi 400 unit dan tambahan 500 KP bagi setiap 100 unit seterusnya. Pejabat Pengurusan Min. 850 KP.
KEPERLUAN KEMUDAHAN (PILIHAN)	Kolam Renang / Taman Atas Bumbung. Gimnasium / Rumah Kelab / Restoran. Sistem Sekuriti 24 Jam dan CCTV.

KELUASAN LANTAI MINIMA MENGIKUT JENIS UNIT

Jenis Pangsapuri Perkhidmatan Berdasarkan Jumlah Bilik Minima	Luas Lantai Bersih Minima (Kaki Persegi)	Kiraan Kadar Penghunian
Unit 1 Bilik/Studio + 1 Bilik Air	Minima 350 KP	1 orang/unit
Unit 2 Bilik + 2 Bilik Air	Minima 650 KP	2 orang/unit
Unit 3 Bilik ke Atas +2 Bilik Air	Minima 850 KP	3 orang/unit



1 BR
 NETT 16.22 M2
 SEMI GROSS 21.37 M2



2 BR A
 NETT 32.27 M2
 SEMI GROSS 37.84 M2



2 BR B
 NETT 36.84 M2
 SEMI GROSS 42.96 M2



3 BR
 NETT 42.49 M2
 SEMI GROSS 48.82 M2

KEPERLUAN ANJAKAN BANGUNAN

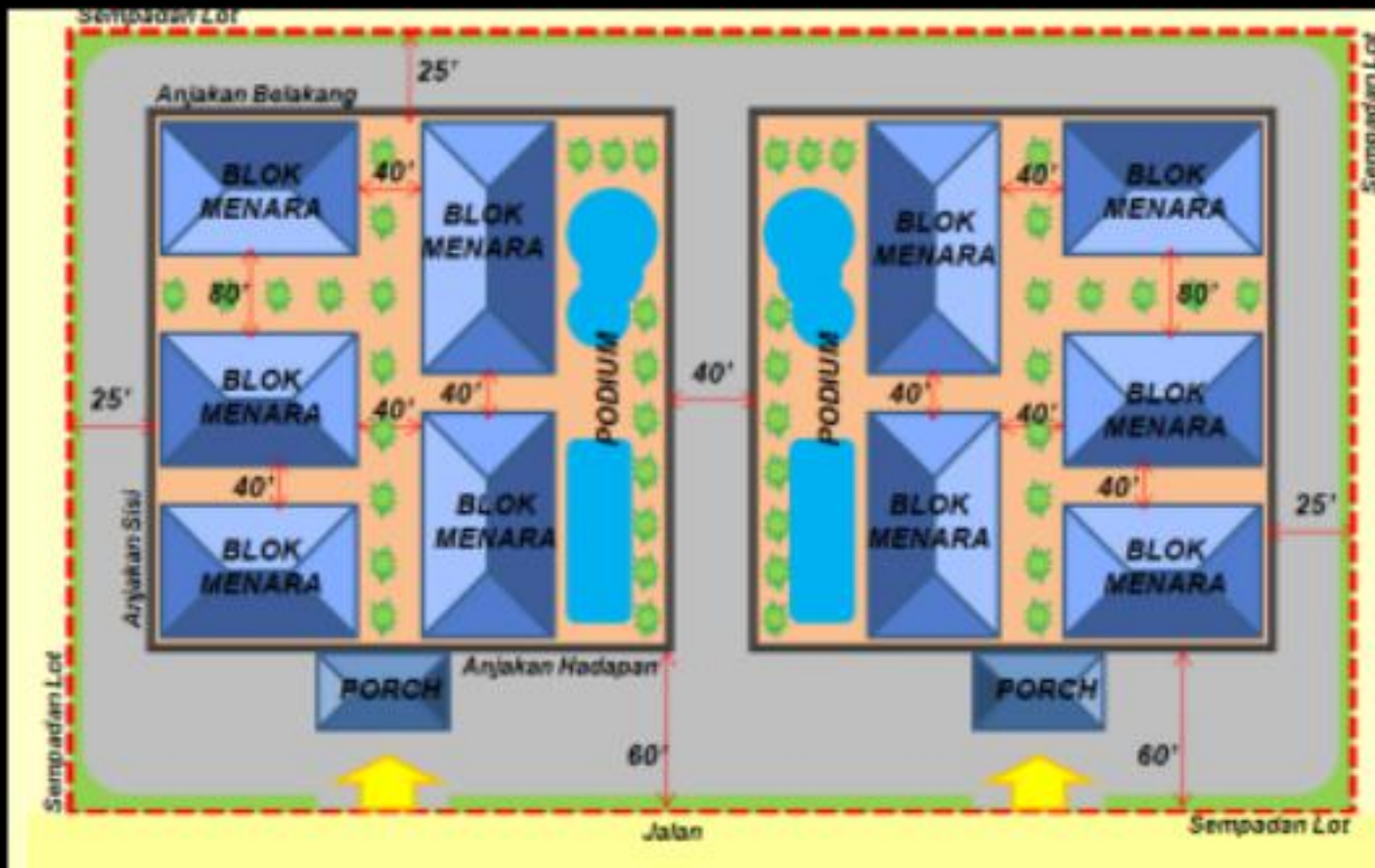


Bagi plot tanah yang terlibat dengan keperluan membuat serahan untuk penyediaan jalan susur selebar minima 50 kaki, anjakan hadapan yang diperlukan adalah minima 45 kaki dan 25 kaki di bahagian sisi dan belakang.



Bagi plot tanah yang tidak terlibat dengan keperluan membuat serahan untuk penyediaan jalan susur, anjakan hadapan yang diperlukan adalah minima 60 kaki dan 25 kaki di bahagian sisi dan belakang.

KEPERLUAN ANJAKAN BANGUNAN



- Podium – Podium : Minima 40 Kaki
- Hadapan – Hadapan : Minima 80 kaki
- Hadapan –Tepi : Minima 40 kaki
- Tepi – Tepi : Minima 40 kaki
- Tepi – Belakang : Minima 40 kaki
- Belakang – Belakang : Minima 40 kaki

KEPERLUAN 10% KAWASAN LAPANG

10% daripada keseluruhan tapak pembangunan dan boleh menggunakan pendekatan kiraan 7:3 bagi pangsapuri perkhidmatan yang menyediakan kemudahan seperti surau, pusat jagaan kanak-kanak, dewan komuniti dan kemudahan utiliti lain.



3 GARIS PANDUAN KHAS (SYARAT KHAS)



**SEMUA PERMOHONAN KELULUSAN PEMBANGUNAN
PANGSAPURI PERKHIDMATAN
PERLU DIRUJUK KE JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI (JPN) BAGI
MENDAPATKAN NASIHAT DAN PANDANGAN**

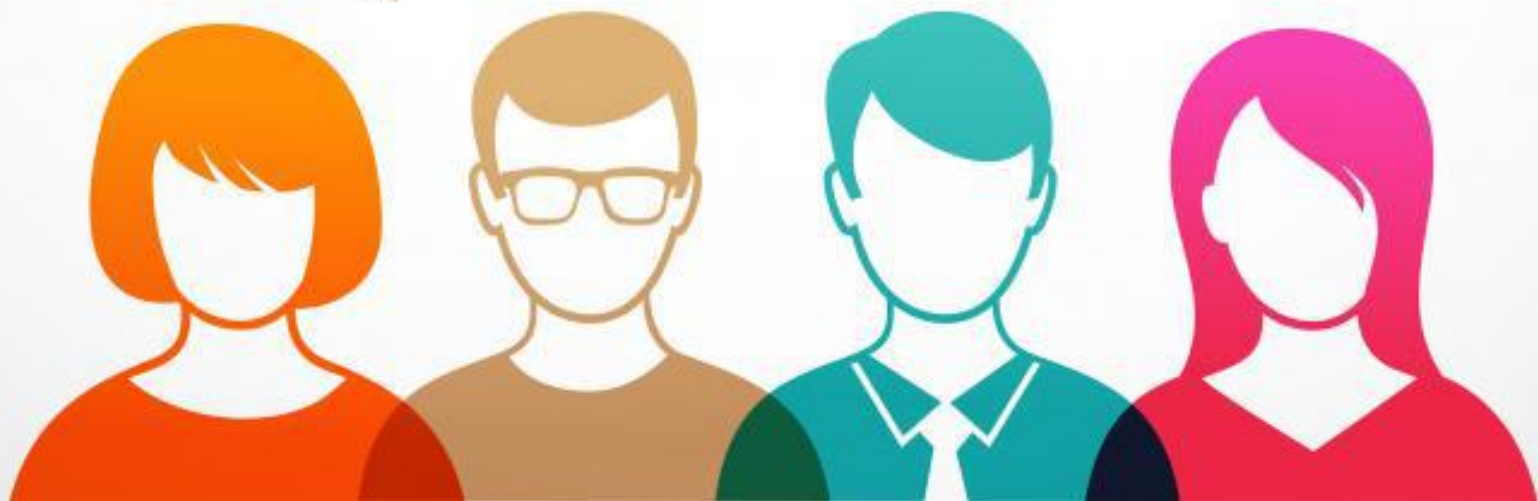


**SEMUA PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN PERLU
MENYEDIAKAN UNIT PANGSAPURI PERKHIDMATAN YANG DIREKA KHAS
KHUSUS UNTUK PEMBELI DARI GOLONGAN OKU MINIMA 2 UNIT**



**SEMUA PERMOHONAN KELULUSAN PEMBANGUNAN
PANGSAPURI PERKHIDMATAN HENDAKLAH DILAYAN SEBAGAI
PEMBANGUNAN KOMERSIL DAN SEGALA BAYARAN YURAN MEMPROSES
HENDAKLAH BERASASKAN KEPADA KADAR YURAN BAGI
MAKSUD PEMBANGUNAN PERDAGANGAN**

-TAMAT-



SOALAN LAZIM BERKENAAN PEMAKAIAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN & PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

S.1-Adakah permohonan yang terlibat dengan tapak 'brownfield' tertakluk sepenuhnya kepada GPP ini?

J.1- Tidak. Bagi permohonan yang terlibat dengan tapak 'brownfield' ada beberapa pengecualian diberikan untuk pematuhan ke atas GPP ini iaitu :

- Keluasan tapak tidak kurang 2 ekar.
- Anjakan bangunan.
- Penyediaan perimeter planting.
- Luas lantai minima. DENGAN SYARAT TELAH ADA BANGUNAN

S.2-Adakah unit-unit 'pangsapuri perkhidmatan' yang diluluskan sebagai premis dengan syarat nyata 'perniagaan' boleh ditukar kepada premis dengan syarat 'kediaman'?

J.2- Boleh. Mengikut A1450 dan Kaedah-Kaedah Hak Milik Strata NS, pemilik petak boleh mengemukakan permohonan bagi menukar status / syarat petak strata secara individu atau secara bersama melalui MC / Sub MC TERTAKLUK KEPADA KELULUSAN PBN

S.3-Bolehkah petak-petak milikan bersama (*common property*) diurusniagakan bagi maksud memperoleh keuntungan kepada MC / Sub MC?

J.3- Tidak. A1450 telah mengikat '*common property*' sebagai harta bersama dan bagi menjalankan urusaniaga perlu mendapatkan persetujuan kesemua pemilik petak dan tertakluk kepada keperluan mengemukakan permohonan kelulusan di PBT dan seterusnya PTG TERMASUKLAH LIMITED COMMON PROPERTY ATAU AKSESORI PARCEL

SOALAN LAZIM BERKENAAN PEMAKAIAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN & PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SEMBILAN

S.4-Bilakah tarikh kuatkuasa pemakaian GPP ini kepada permohonan pemajuan Pangsapuri Perkhidmatan?

J.4- Selepas kelulusan diberikan oleh MMKN untuk diterimapakai.

S.5-Adakah permohonan yang telah dikemukakan sebelum ini terpakai kepada pemakaian GPP ini?

J.5- YA. Terpakai sepenuhnya. Walau bagaimanapun tertakluk kepada tarikh penerimaan permohonan di PBT iaitu selepas arahan penangguhan dikeluarkan oleh JPN pada 20 Oktober 2014 atau selepas surat makluman dikeluarkan iaitu pada 16 Februari 2015.

S.6-Bolehkah unit yang telah diluluskan sebagai 'pangsapuri perkhidmatan' dijual sebagai unit 'kediaman' biasa kepada pembeli?

J.6-TIDAK BOLEH. Adalah menjadi satu kesalahan dibawah seksyen 22 Akta 172 apabila penggunaan sesuatu bangunan bercanggah dengan kelulusan yang telah diberikan selain itu juga perkara tersebut adalah merupakan satu kesalahan di bawah Akta 56 KTN 1965. Maklumat yang tepat perlu dibekalkan kepada pembeli sepertimana Dokumen S&P yang telah dibekalkan kepada PBT semasa peringkat permohonan dikemukakan.

Walaupun bagaimanapun, sekiranya pemaju berhasrat untuk menjual unit-unit tersebut sebagai unit kediaman biasa, pemaju adalah tertakluk kepada pengemukaan permohonan Kebenaran Merancang (KM 6 : Perubahan Material Penggunaan Bangunan) dan melalui proses dibawah A1450-Pengemukaan Jadual SIFUS yang baru.



TERIMA KASIH

-SEBARANG PERTANYAAN DAN MAKLUMBALAS-

IRWAN SHAH BIN SAHAR
KETUA UNIT PUSAT SETEMPAT (OSC)
MAJLIS PERBANDARAN NILAI
06-7989013
irwanshah@mpn.gov.my