

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

JABATAN PERANCANGAN BANDARAYA
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR



GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

ISI KANDUNGAN

MUKA SURAT

1.	PENDAHULUAN	3
2.	TUJUAN	4
3.	DEFINISI SOHO	4
4.	OBJEKTIF	5
5.	SKOP	5
6.	GARIS PANDUAN	6 – 12
7.	TARIKH KUATKUASA	13

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

1.0 PENDAHULUAN

Pembangunan SOHO (Small Office Home Office) telah menjadi trend di dalam pasaran hartanah masa kini terutama bagi memenuhi keperluan golongan usahawan muda, ahli perniagaan dan 'expatriate'. Trend pembangunan SOHO yang kian popular dan mendapat permintaan yang tinggi perlu dikawal melalui satu garis panduan perancangan yang khusus supaya pembangunan SOHO ini menepati keperluan penyediaan kemudahan untuk bekerja dan menjadi tempat tinggal.

Pembangunan SOHO adalah bertepatan dengan hasrat DBKL untuk mengurangkan pergerakan pengangkutan dari rumah ke tempat kerja yang menyumbang kepada kesesakan lalu lintas.

2.0 TUJUAN

Garis Panduan ini disediakan untuk menjelaskan kawalan perancangan bagi pembangunan SOHO di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

3.0 DEFINISI SOHO

- i. Dalam konteks perancangan di WPKL, SOHO merupakan pembangunan perdagangan dan boleh ditakrif seperti berikut:
- “SOHO adalah singkatan kepada ‘Small Office, Home Office’ di mana konsep pembangunan ini adalah merupakan **perkongsian ruang pejabat dan kediaman pada masa yang sama pada satu-satu unit yang bersaiz kecil**”.
 - Konsep pembangunan SOHO adalah untuk penempatan golongan pekerja bukan berkeluarga. Ini kerana ruang tempat tinggal yang disediakan adalah terhad dan tidak dibenarkan menyediakan kemudahan ruang seperti ruang dapur dan ruang basuh/jemuran seperti mana unit kediaman berkeluarga.
- ii. Berdasarkan **Kaedah-Kaedah (Perancangan) (Kelas Kegunaan Tanah Dan Bangunan) Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2018**, perihal Pejabat Kecil Pejabat Rumah (SOHO) adalah apa-apa ruang perdagangan yang digunakan untuk pengoperasian pejabat dan untuk tujuan kediaman dalam satu unit.

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

4.0 OBJEKTIF

- Memastikan pembangunan unit-unit SOHO menepati hasrat menyediakan tempat bekerja yang dilengkapi dengan kemudahan tempat tinggal yang minima.
- Memastikan di dalam skim pembangunan SOHO menyediakan kemudahan-kemudahan am seperti bilik solat, bilik serbaguna / bilik mesyuarat dan pejabat pengurusan.

5.0 SKOP

- Garis panduan ini terpakai bagi semua pembangunan SOHO di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam kajian sahaja

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Zon Gunatanah Yang Dibenarkan	i. Zon Gunatanah Perdagangan Pusat Bandar (CCC) ii. Zon Gunatanah Perdagangan Utama (MC) iii. Zon Gunatanah Perdagangan iv. Zon Gunatanah Pembangunan Bercampur
Bentuk Pembangunan SOHO	i. SOHO sebagai free standing building (rujuk Rajah 1) ii. SOHO sebagai sebahagian daripada komponen pembangunan bercampur (rujuk Rajah 2)
Saiz unit SOHO	400 kaki persegi
Rekabentuk dalam unit SOHO	i. Tiada sekatan dinding bagi unit SOHO ii. Hanya kemudahan bilik air sahaja
Keperluan Tempat Letak Kenderaan	i. <u>Tempat Letak Kereta (berdasarkan kepada kiraan luas lantai bersih):</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kawasan Pusat Bandar adalah 1 TLK : 1,000kp • Kawasan Transit Planning Zone (TPZ) di Luar Pusat Bandar adalah 1 TLK : 800kp • Kawasan Luar Pusat Bandar (bukan berada dalam kawasan TPZ) adalah 1 TLK : 500 kp ii. <u>Tempat Letak Motosikal (berdasarkan kepada kiraan luas lantai) :</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1 TLM : 2,000 kp

Nota: Rujuk Garis Panduan Perancangan Keperluan Tempat Letak Kenderaan

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Garis Panduan
Kemudahan	<ul style="list-style-type: none">i. Bilik solat disediakan berasingan untuk lelaki dan perempuan yang dilengkapi dengan tempat mengambil wuduk.ii. Bilik serbaguna / bilik mesyuaratiii. Pejabat pengurusan.iv. Taska <p><i>Nota : Rujuk Garis Panduan Perancangan Keperluan Kemudahan Awam Dalam Pembangunan Bukan Kediaman</i></p>
Nisbah Plot	Tertakluk kepada intensiti yang ditetapkan dalam Pelan Bandaraya Kuala Lumpur 2020 (PBRKL2020)
Kawasan Plinth	60% daripada keluasan tapak bersih.
Perimeter Planting	<ul style="list-style-type: none">i. 2 meter di sekeliling tapak pembangunan.ii. Dikenakan bagi cadangan pembangunan melibatkan keluasan tapak bersih melebihi 10,000 kaki persegi. <p><i>Nota: Rujuk Garis Panduan Perancangan Perimeter Planting</i></p>
Kawasan Lapang	<ul style="list-style-type: none">i. 10 % daripada keluasan tapak bersih.ii. Sekiranya tidak dapat menyediakan 10% kawasan lapang, boleh disediakan 8% kawasan lapang di aras tanah dan 16% kawasan lapang di aras podium.iii. Dikenakan bagi cadangan pembangunan melibatkan keluasan tapak bersih melebihi 20,000 kaki persegi. <p><i>Nota: Rujuk Garis Panduan Perancangan Keperluan Kawasan Lapang</i></p>

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Garis Panduan
Ketinggian Podium	Maksimum 20% daripada ketinggian fizikal keseluruhan bangunan bersamaan dengan 8 tingkat.
Anjakan Minimum Bangunan	20 kaki (tertakluk kepada keperluan bomba)
Anjakan Pondok Pengawal (keluasan maksimum 70 kaki persegi)	<ol style="list-style-type: none">Tidak memerlukan anjakan bangunan di bahagian hadapan.Anjakan 900mm termasuk cucur atap di bahagian sisi.Bagaimanapun, bagi pondok pengawal yang dilengkapi dengan bilik air, perlu menyediakan anjakan 3 meter di bahagian sisi.
Anjakan Pondok Pengawal (keluasan melebihi 70 kaki persegi)	<ol style="list-style-type: none">Memerlukan anjakan 3 meter di bahagian hadapan bagi bangunan 1 tingkat.Anjakan 3 meter di bahagian sisi di semua arah.
Anjakan Rumah Sampah	<ol style="list-style-type: none">Digalakkan supaya digabungkan di dalam bangunan utamaBagi struktur berasingan dibenarkan hingga ke sempadan hadapan dengan anjakan sisi 10 kaki dari lot bersebelahanKebuk sampah dibenarkan hingga ke sempadan hadapan dan 900 milimeter dari sempadan sisi
Anjakan Tingkat Bawah Tanah (basement) dan Sistem Pengurusan Air Hujan (storm water management)	7 kaki 6 inci (2.3 meter) daripada sempadan tapak pembangunan.
Anjakan Anjung	10 kaki dari sempadan hadapan

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Anjakan di koridor sungai (blue corridor) Nota : Sekiranya tapak cadangan terlibat dengan 'blue corridor'	<ul style="list-style-type: none">i. Anjakan 7 meter (serahan) + 3 meter (diselenggara oleh pemilik) bagi sungai di bawah kawalan JPSii. Anjakan 4 meter (serahan) + 3 meter (diselenggara oleh pemilik) bagi sungai/parit di bawah kawalan DBKL selaras dengan DPBRKL 2020
Anjakan 'Ancillary structure'	'Ancillary structure' bagi tujuan utiliti sahaja seperti rumah sampah, TNB, meter air jika diintegrasikan dengan perimeter wall, tidak memerlukan anjakan tetapi jika memerlukan bumbung berasingan maka perlu anjakan 900 milimeter

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

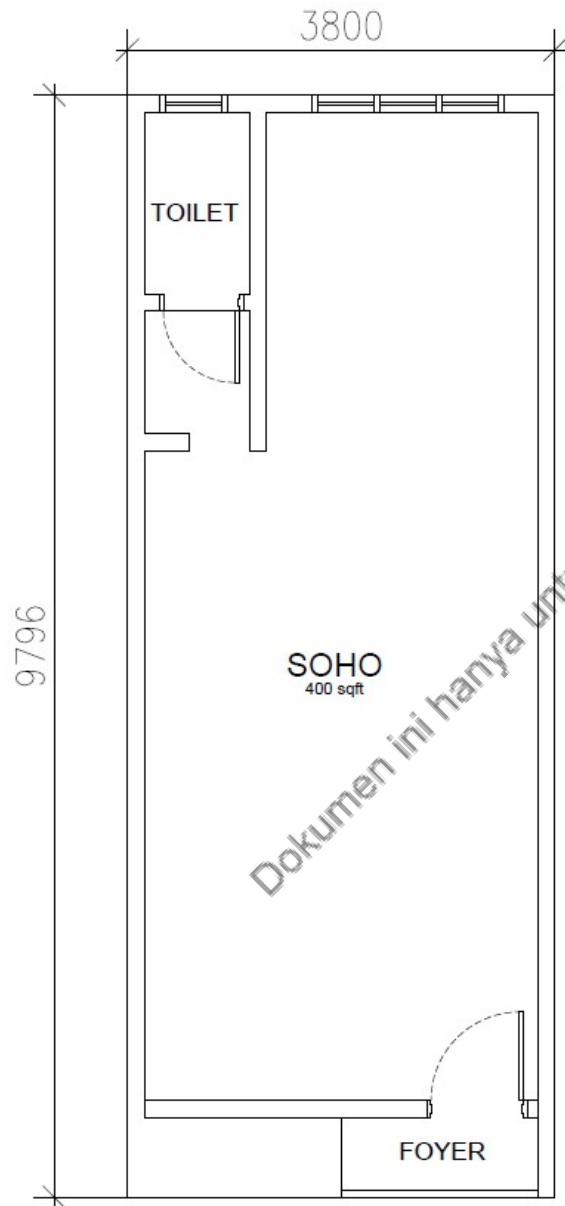
GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO

6.0 GARIS PANDUAN

Kriteria Perancangan	Keterangan
Aktiviti Yang Dibenarkan	Aktiviti-aktiviti yang tidak menjana trafik yang tinggi dan menimbulkan kacau ganggu seperti perkhidmatan perundangan, perakaunan, pengauditan/ 'book-keeping', insuran dan pakar runding.
Aktiviti Yang Tidak Dibenarkan	<ol style="list-style-type: none">i. Aktiviti-aktiviti yang menjana trafik yang tinggi kerana boleh menimbulkan ketidakselesaan kepada jiran dan penghuni lain seperti kafe, restoran, pusat hiburan, rawatan kesihatan, klinik dan kurier (perkhidmatan penghantaran).ii. Aktiviti-aktiviti yang melibatkan kerja-kerja pembuatan atau pemprosesan seperti percetakan dan penstoran.

Dokumen ini hanya untuk tujuan dalam talian sahaja

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO



Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Contoh pelan lantai bagi unit SOHO

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN SOHO



Rajah 1 : SOHO sebagai sebahagian komponen pembangunan bercampur



Rajah 2 : SOHO sebagai free standing building

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI SERVIS

7.0 TARIKH KUATKUASA

Garis panduan ini mula berkuatkuasa pada 04 November 2020.

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja