



buletin

rancang Selangor

BULETIN JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI SELANGOR

BIL 2/2011

EDISI KHAS

Menarik di dalam

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN
BAGI PEMBANGUNAN SMALL
OFFICE HOME OFFICE (SOHO)**

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN
BAGI PEMBANGUNAN PANGSAPURI
PERKHIDMATAN
(SERVICE APARTMENT)**



SIDANG PENGARANG

Penasihat
Cik Norasiah Bee bt. Mohd. Haniff

Ketua Pengarang
En. Saidin bin Latah

Pengarang
En. Saifuddin bin Marsuk
Pn. Suzila bt. Mohammed Suri

Urusetia
En. Amarakan a/l Karthigasu
Pn. Suzlanah bt. Mustapha
Pn. Eleanor Shidah bt. Kamarul Ariffin
En. Rahmie bin Ibrahim

BULETIN RANCANG SELANGOR
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Negeri Selangor,
Tingkat 15-18, Bangunan Darul Ehsan,
No. 3, Jalan Indah, Seksyen 14,
40646 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan

Tel : 03-5511 6666
Faks : 03-5511 3557
Laman web : www.jpbd.selangor.gov.my

KANDUNGAN

Ucapan Aluan Timbalan Pengarah 3

Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan
Small Office Home Office (SOHO) Di Negeri
Selangor 4

Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan
Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) Di
Negeri Selangor 11

UCAPAN ALUAN

Timbalan Pengarah Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa



Assalamualaikum dan Salam Sejahtera,

Alhamdulillah, bersyukur kita ke hadirat Allah kerana dengan limpah kurniaNya, Buletin Rancang Bil. 2/2011 – Edisi Khas SOHO & Pangsapuri Perkhidmatan ini berjaya dihasilkan. Buletin ini diterbitkan selaras dengan Perenggan 4(4)(c), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] yang telah diperuntukkan sebagai salah satu fungsi Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu mengusahakan penyiaran buletin yang berhubungan dengan perancangan bandar dan desa dan keputusan-keputusan yang telah dicapai oleh Jawatankuasa.

Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan *Small Office Home Office* (SOHO) Di Negeri Selangor dan Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) Di Negeri Selangor ini telah diluluskan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor Bil. 3/2010 yang telah bersidang pada 22 Jun 2010 dan seterusnya mendapat kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) ke 30/2010 pada 18 Ogos dan disahkan oleh MMKN ke 31/2010 pada 25 Ogos 2010

untuk pemakaian di seluruh Negeri Selangor. Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan *Small Office Home Office* (SOHO) Di Negeri Selangor dan Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) Di Negeri Selangor ini boleh diperolehi di JPBD Negeri Selangor dengan harga RM20.00 senaskah, selain dimuat turun dari laman web jabatan.

Kedua-dua garis panduan ini telah diterbitkan oleh Kerajaan Negeri Selangor selaras dengan keperluan pembangunan dan sebagai respon kepada keperluan pasaran bagi pembangunan di Negeri Selangor, hanya telah disediakan secara bersama dengan semua PBT dan LPHS.

Akhir kata, adalah diharapkan penerbitan buletin ini dapat dijadikan sebagai media hebahan kepada semua pihak yang terlibat seterusnya mewujudkan perancangan pembangunan SOHO dan Pangsapuri Perkhidmatan yang lebih efisien di Negeri Selangor ini.

Wassalam,

Norashah Bee bt. Mohd. Haniff

Timbalan Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor

GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN SMALL OFFICE HOME OFFICE (SOHO) DI NEGERI SELANGOR

LATAR BELAKANG

Konsep perniagaan moden iaitu 'Small Office Home Office' atau lebih dikenali sebagai SOHO semakin mendapat tempat di kalangan ahli-ahli perniagaan pada masa ini. SOHO di Malaysia, khususnya di Bandaraya Kuala Lumpur telah bermula sekitar tahun 1980.

Sejak 4 hingga 5 tahun yang lalu SOHO menjadi tren di dalam pasaran terutama bagi golongan usahawan muda, ahli perniagaan dan 'expatriate'. Melalui SOHO, golongan ini mendapat lebih banyak ruang keselesaan dan fleksibiliti di dalam suasana bekerja di mana mereka boleh bekerja dan tinggal di dalam satu unit yang sama. Kini, banyak konsultan dan beberapa profesional lain seperti peguam, agen estetik dan 'survivor' memilih konsep SOHO untuk operasi perniagaan mereka.



'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'.



SOHO menjadi lebih popular pada masa ini disebabkan oleh kecanggihan teknologi ICT yang berkembang pesat di mana operasi perniagaan dapat dibuat secara cepat dan meluas walaupun dalam jarak yang jauh.

Pembangunan SOHO di Negeri Selangor turut menjadi semakin popular di kalangan pemaju hartanah disebabkan permintaan yang semakin meningkat terhadap pembangunan ini. Pembangunan SOHO di Negeri Selangor telah bermula sejak 1996 di beberapa PBT bertaraf bandaraya dan perbandaran. Kini, permohonan untuk cadangan pembangunan SOHO semakin meningkat di MBRJ, MPSJ, MFS dan MP Sepang.

Ketiadaan garis panduan perancangan yang khusus ini menimbulkan masalah kerana aspek-aspek perancangan fizikal tidak dapat disyaratkan dengan jelas di dalam kelulusan perancangan. Selain itu, tiada penyesuaian di antara PBT yang menyebabkan penetapan kemudahan yang diperlukan dan pialaian yang digunakan oleh setiap PBT berbeza-beza mengikut keadaan dan lokasi.

Garis Panduan Pembangunan SOHO ini disediakan untuk menjadi panduan yang seragam kepada semua PBT di Negeri Selangor dalam mempertimbangkan permohonan kebenaran Merancang, di samping mengawal pembangunan SOHO di Negeri Selangor terutama dari aspek fizikal untuk mewujudkan persekitaran pembangunan SOHO yang berkualiti dan kondusif.

DEFINISI SOHO

Pada masa kini tiada definisi khusus yang diberikan untuk pembangunan SOHO ini. Namun begitu, secara umumnya terdapat beberapa huraian berkenaan dengan maksud SOHO iaitu:

- i. SOHO sebagai **'single operator/home operator'**.
(<http://mylocalagenda.wordpress.com/2008/08/25/soho>)
- ii. SOHO sebagai singkatan kepada **'Small Office, Home Office'**, iaitu tren bekerja dari rumah.
(<http://motivasiiminda.wordpress.com/2009/05/30/soho>)
- iii. **'SOHO as a living area with complete office facilities and amenities (such as a conference room, waiting lodge, business centre or an office space that provides all out-of-office needs and privacy)'**.
(<http://biz.thestar.com.my/news/story>.)

Oleh yang demikian, secara umumnya, SOHO boleh didefinisikan sebagai:

'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'.



KONSEP SOHO

Secara umumnya, konsep pembangunan SOHO melibatkan:

- Ruang pejabat atau perniagaan bersaiz kecil tetapi efisien. Lazimnya, bersekali dengan tempat tinggal.
- Aktiviti perkhidmatan dan perniagaan yang berbentuk 'jarak jauh' berasaskan kepada penggunaan teknologi ICT iaitu perkomputeran, internet dan komunikasi.
- Aktiviti perkhidmatan dan perniagaan yang tidak melibatkan kunjungan pelanggan yang ramai, kurang intensif pekerja dan tidak melibatkan penstoran barangan.
- Kebolehan mencapai pelanggan yang luas melalui penggunaan teknologi ICT.
- Kos pusingan (*overhead*) dan pengendalian yang rendah.
- Saiz isi rumah yang rendah.
- Tidak berbentuk kediaman untuk keluarga.

Aktiviti perniagaan yang sesuai dibenarkan pada pembangunan SOHO adalah seperti berikut:

- Kerja-kerja perundingan profesional seperti pengurusan ICT, rekabentuk pengiklanan, pengurusan akaun, rekabentuk kejuruteraan, perancangan, arkitek dan konsultansi.
- Kerja-kerja yang melibatkan kreativiti termasuk kesenian dan kraf tangan, lukisan, pelan, karya kreatif seperti puisi, menulis lagu, skrip dan lain-lain.
- Penjualan produk secara maya (*virtual*) dan terus kepada pelanggan melalui penggunaan laman web seperti e-Lelongan dan e-shop.
- Mengiklan produk secara terus melalui laman-laman iklan dengan memberi maklumat barangan yang hendak dijual (Tanpa melibatkan penstoran barangan).
- Pejabat pengurusan, ibu pejabat atau premis inkubator bagi sektor perindustrian yang bercirikan industri *hi-tech* dan berasaskan ICT tanpa melibatkan sebarang penstoran barangan.



KANDUNGAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN SOHO NEGERI SELANGOR

Secara amnya, garis panduan SOHO Negeri Selangor mengandungi dua bahagian iaitu **garis panduan umum** dan **garis panduan khusus** yang dilengkapi dengan ilustrasi bergambar yang menerangkan dengan lebih mendalam mengenai garis panduan ini.



- Garis Panduan Umum merangkumi perkara-perkara berikut:
 - Zon gunatanah yang dibenarkan bagi pembangunan SOHO.
 - Bentuk pembangunan SOHO yang dibenarkan.
 - Aktiviti perniagaan yang dibenarkan.
 - Dasar Ruang Niaga Mampu Milik.
 - Penyediaan kemudahan yang mencukupi.
 - Penekanan kepada aspek keselamatan.
- Pengurusan dan penyuraian trafik
- Pengaplikasian konsep 'Green Building'.
- Garis Panduan Khusus memperincikan piawaian/ garis panduan bagi komponen-komponen berikut:
 - Zon gunatanah
 - Lokasi perletakan
 - Saiz tapak
 - Ruang lantai
 - Saiz isi rumah
 - Nisbah plot dan kawasan *plinth*
 - Kawasan lapang
 - Anjakan bangunan
 - '*Perimeter planting*'
 - Tempat letak kenderaan
 - Kemudahan awam



GARIS PANDUAN KHUSUS

1. Zon Gunatanah

- a. Zon komersil/perdagangan

2. Lokasi Perletakan

Pembangunan SOHO perlu ditumpukan kepada lokasi-lokasi berikut:

- (a) Dalam kawasan pusat bandar.
- (b) Berhampiran terminal-terminal pengangkutan seperti *'Integrated Transport Terminal'*, LRT dan komuter.
- (c) Berhampiran dengan kawasan-kawasan institusi dan pusat pengajian tinggi seperti universiti dan kolej.
- (d) Kawasan pembangunan semula bandar.

3. Saiz Tapak — Minimum 2 ekar

4. Ruang Lantai — Minimum 450 kp

5. Saiz Isi Rumah — Maksimum 2 orang/unit.

6. Nisbah Plot dan Kawasan Plinth

- (a) Kawalan ketinggian adalah merujuk Nisbah Plot dan Kawasan Plinth seperti yang terkandung di dalam RT atau RKK di sesuatu kawasan.
- (b) Bagi RT/RKK yang tidak menjelaskan Nisbah Plot dan Kawasan Plinth adalah merujuk kepada Nisbah Plot dan Kawasan Plinth yang terkandung di dalam Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor.

Garis Panduan Khusus



7. Kawasan Lapang

- Menggunakan piawai 2 Hektar kawasan lapang bagi 1000 penduduk
- Disediakan kemudahan rekreasi seperti padang permainan, gelanggang badminton/tenis/squash dan Jogging Track.
- Sebahagiannya boleh disediakan di dalam bangunan iaitu ditingkat bawah, diantara tingkat atau di atas bumbung.



8. Anjakan bangunan

- Menghadap Jalan utama – 12.2 m (40')
- Menghadap Jalan tepi – 12.2 m (40')
- Menghadap Jalan belakang – 12.2 m (40')
- Sempadan bersama – 6.1m (20')

a. SOHO SEBAHAGIAN DARIPADA KOMPONEN PEMBANGUNAN BERCAMPUR



b. SOHO SEBAGAI FREE STANDING BUILDING



c. SOHO DAN KEDAI PEJABAT DI DALAM KOMPLEKS PERNIAGAAN



GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN (SERVICE APARTMENT) DI NEGERI SELANGOR

LATAR BELAKANG

Pangsapuri perkhidmatan merupakan salah satu kategori perumahan yang semakin terkenal di kalangan masyarakat, terutamanya di kalangan mereka yang berpendapatan tinggi. Artikel daripada REHDA Buletin (Nov/Dec 2004) menyatakan kajian oleh CH Williams Talhar & Wong telah menunjukkan peningkatan mendadak terhadap pertumbuhan pembangunan ini semenjak tahun 2002, di Malaysia.

Secara umumnya, konsep asal bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah merupakan kediaman yang disediakan untuk disewa oleh pelancong dan *expatriate* bagi tempoh masa jangka pendek atau jangka panjang sebagai alternatif kepada hotel yang memerlukan kos yang lebih tinggi.

Namun perkembangan semasa menunjukkan tren yang berubah di mana kebanyakan pangsapuri perkhidmatan didiami oleh pemilik (*owner-occupied*) sebagai kediaman di tempat-tempat strategik di dalam atau di pinggir kawasan bandar.



Pada keadaan semasa, permintaan terhadap pembangunan pangsapuri perkhidmatan semakin meningkat di kalangan pihak pemaju, termasuk di Negeri Selangor, di mana konsep pembangunan ini mampu memenuhi keperluan perumahan dan komersil pada masa yang sama.

Ketiadaan garis panduan perancangan yang khusus ini menimbulkan masalah kerana aspek-aspek perancangan fizikal tidak dapat disyaratkan dengan jelas di dalam kelulusan perancangan. Kebanyakan PBT menggunakan garis panduan perancangan perdagangan sedia ada dan piawaian-piawaian yang berbeza sehingga menimbulkan masalah kerana aspek-aspek perancangan fizikal tidak dapat disyaratkan dengan jelas di dalam kelulusan perancangan.



DEFINISI PANGSAPURI PERKHIDMATAN

Tiada definisi khusus yang diberikan untuk konsep pembangunan ini. Namun begitu, secara umumnya, pada peringkat awal konsep pembangunan ini diperkenalkan adalah untuk kediaman yang disediakan untuk pelancong-pelancong yang memerlukan tempoh masa tinggal yang lebih panjang. Disebabkan kos hotel yang tinggi, Pangsapuri Perkhidmatan menjadi bentuk kediaman alternatif yang dilengkapi perkhidmatan-perkhidmatan yang diperlukan.

Oleh yang demikian, secara umumnya, pangsapuri perkhidmatan boleh didefinisikan sebagai:

'Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) adalah satu konsep pembangunan komersil yang bercirikan kediaman mewah yang disediakan dengan pakej-pakej perkhidmatan tertentu bagi setiap unit'.

Pangsapuri perkhidmatan lazimnya disertakan dengan perkhidmatan-perkhidmatan *housekeeping, business centre, laundryette, cafe, nurse* dan pengawal keselamatan. Walau bagaimanapun, pembeli masih mempunyai pilihan kepada pakej-pakej perkhidmatan tersebut. Terdapat juga unit-unit pangsapuri perkhidmatan yang tidak menyediakan pakej perkhidmatan, ini menjadikan pangsapuri perkhidmatan tersebut sama seperti pangsapuri mewah atau kondominium biasa.



KANDUNGAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN NEGERI SELANGOR

Secara amnya, garis panduan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Selangor mengandungi dua bahagian iaitu **garis panduan umum** dan **garis panduan khusus** yang dilengkapi dengan ilustrasi bergambar yang menerangkan dengan lebih mendalam mengenai garis panduan ini.



- Garis Panduan Umum merangkumi perkara-perkara berikut:
 - Zon gunatanah yang dibenarkan bagi pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan.
 - Bentuk pembangunan Pangsapuri yang dibenarkan.
 - Aktiviti perniagaan yang dibenarkan.
 - Dasar Ruang Niaga Mampu Milik.
 - Penyediaan kemudahan yang mencukupi.
 - Penekanan kepada aspek keselamatan.
- Pengurusan dan penyuraian trafik
- Pengaplikasian konsep '*Green Building*'.
- Garis Panduan Khusus memperincikan piawaian/garis panduan bagi komponen-komponen berikut
 - Zon gunatanah
 - Lokasi perletakan
 - Saiz tapak
 - Ruang lantai
 - Saiz isi rumah
 - Nisbah plot dan kawasan *plinth*
 - Kawasan lapang
 - Anjakan bangunan
 - '*Perimeter planting*'
 - Tempat letak kenderaan
 - Kemudahan awam



GARIS PANDUAN KHUSUS

1. Perimeter Planting

- Minimum 3 meter (10') disekeliling kawasan pembangunan (Tidak termasuk jarak anjakan bangunan).

2. Kawasan Lapang

- Menggunakan piawai 1000 penduduk : 2 Hektar kawasan lapang
- Disediakan kemudahan rekreasi seperti padang permainan, gelanggang badminton/tenis/squash dan Jogging Track.
- Sebahagiannya boleh disediakan di dalam bangunan iaitu ditingkat bawah, diantara tingkat atau di atas bumbung.

3. Tempat Letak Kenderaan

* Nota :

- TLK – Tempat Letak Kereta
- TLM – Tempat Letak Motorikal
- OKU – Orang Kekalahan Upaya

- TLK : 2 TLK/Unit Pangsa/Unit Perkhidmatan + 20% pelawat
- TLM : 20 % daripada jumlah TLK
- TLK/OKU : 2 % daripada jumlah TLK
- Bagi ruang lantai perniagaan
 - TLK : 1 TLK/46.0 mp (495kp) ruang lantai
 - TLM : 1 TLM/84 mp (905kp) ruang lantai
- Kemudahan OKU
 - Unit TLK/OKU – berdekatan dengan lif dan ramp
 - Disediakan Ramp dan Railing



4. Kemudahan Awam

Kemudahan Eksklusif

- (a) Sistem Sekuriti 24 jam dan CCTV
- (b) Gymnasium
- (c) Dewan Serbaguna
- (d) Kolam renang
- (e) Kemudahan Wi-Fi/Broadband
- (f) Akses Lif yang khusus untuk unit Pangasapuri Perkhidmatan

Kemudahan Sokongan

- (a) Surau (Minimum – 40' x 40')
 - * Surau Lelaki dan Perempuan secara berasingan

- * Lengkap dengan tempat mengambil air sembahyang dan tandas
- (b) Tadika – 1 tadika/200 unit
- (c) Perniagaan Peringkat Tempatan
Ditingkat berasingan daripada unit pangasapuri perkhidmatan.
 - * Contoh : Laundrette, Saloon Rambut/Pusat Kecantikan, Mini Market, Perkhidmatan Kurier, Stationery dan perkhidmatan percetakan digital, Kafe/Coffee House dan lain-lain)
- (d) 10% daripada ruang lantai perniagaan diperuntukkan bagi

- ruang niaga mampu milik
- (e) Mini Perpustakaan/Bilik Bacaan yang lengkap dengan kemudahan IT.
- (f) Laluan pejalan kaki berbumbung – minimum 2.1 m (7')
- (g) Restoran/Medan Selera
- (h) Pejabat Pengurusan
- (i) Tempat pembuangan sampah berpusat
- (j) Tempat Letak motosikal dan basikal berbumbung beserta tempat mengunci basikal dan motosikal



www.jpbdselangor.gov.my



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor
Tingkat 15-18, Bangunan Darul Ehsan, No. 3, Jalan Indah, Seksyen 14, 40646 Shah Alam, Selangor