



GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN
Small Office Home Office (SOHO)
NEGERI TERENGGANU



**GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI
PEMBANGUNAN *Small Office Home Office* (SOHO)
Negeri Terengganu**



**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
NEGERI TERENGGANU**

FEBRUARI 2012

Garis panduan ini telah diluluskan oleh :

**Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Terengganu kali 1/2012
pada 4 Januari 2012**

dan

**Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Terengganu Bil
3/2011 yang telah bersidang pada 14 November 2011**

KANDUNGAN

1.0	TUJUAN	1
2.0	LATAR BELAKANG	2
3.0	KONSEP SOHO	4
4.0	GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN SOHO DI TERENGGANU	5
4.1	GARIS PANDUAN UMUM SOHO	5
4.2	GARIS PANDUAN KHUSUS SOHO	12

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

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis Panduan Pembangunan 'Small Office Home Office' (SOHO) ini disediakan untuk menjadi panduan seragam kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Terengganu di dalam mempertimbangkan permohonan Kebenaran Merancang di samping mengawal pembangunan SOHO dari aspek fizikal bagi mewujudkan persekitaran pembangunan SOHO yang berkualiti dan kondusif.



Ilustrasi rekabentuk SOHO

2.0 LATAR BELAKANG



- 2.1 Konsep perniagaan moden iaitu 'Small Office Home Office' atau ringkasnya SOHO merupakan salah satu daripada tren terkini rekabentuk ruang perniagaan yang semakin mendapat tempat di kalangan golongan usahawan muda, ahli perniagaan dan 'expatriate'.
- 2.2 SOHO yang telah mula diperkenalkan sekitar tahun 1980 di bandaraya besar Kuala Lumpur kini telah dilaksanakan oleh beberapa buah negeri termasuklah Selangor yang telah bermula sejak tahun 1990an. Permintaan yang semakin meningkat memungkinkan pembangunan SOHO di Negeri Selangor menjadi lebih popular khususnya di kawasan PBT yang bertaraf Bandaraya dan Perbandaran.

- 2.3 Justeru itu, penerimapakaian garis panduan ini memberikan satu konsep dan pendekatan baru kepada PBT bagi meningkatkan imej pembangunan bandar selaras dengan keperluan permintaan ekonomi yang berkembang khususnya di kawasan perbandaran.
- 2.4 Melalui konsep SOHO ini, golongan yang terlibat akan memperolehi ruang yang lebih selesa dan fleksibiliti dalam berkerja kerana ianya membolehkan mereka bekerja dan tinggal di dalam unit yang sama. Kini banyak golongan profesional seperti konsultan, peguam, agen hartanah dan 'surveyor' memilih konsep SOHO untuk mengoperasikan perniagaan mereka.
- 2.5 Secara umumnya SOHO boleh didefinisikan sebagai:-
- 2.5.1 Satu konsep pembangunan yang merupakan perkongsian ruang pejabat dan kediaman pada masa yang sama untuk satu-satu unit oleh *JPBD Negeri Selangor*.
- 2.5.2 'single operator / home operator' oleh <http://mylocalagenda.wordpress.com/2008/08/25/soho>.
- 2.5.3 'Small office home office' yakni tren bekerja dari rumah tanpa mengira siapa sahaja oleh <http://motivasiminda.wordpress.com/2009/05/30/soho>.
- 2.5.4 '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)' oleh <http://biz.thestar.com.my/news/story>.

3.0 KONSEP SOHO

Secara umumnya, konsep pembangunan SOHO melibatkan :-

3.1 Mempunyai ruang pejabat atau perniagaan bersaiz kecil tetapi efisien iaitu bersekali dengan tempat tinggal.



3.2 Aktiviti perkhidmatan dan perniagaan berbentuk 'jarak jauh' kerana berasaskan kepada penggunaan teknologi ICT iaitu pengkomputeran, internet dan telekomunikasi.

3.3 Aktiviti perkhidmatan dan perniagaan tidak melibatkan kunjungan pelanggan yang ramai, kurang intensif pekerja dan tidak melibatkan penstoran barangan.



3.4 Kebolehan mencapai pelanggan yang luas melalui penggunaan teknologi ICT.

3.5 Kos pusingan (overhead) dan pengendalian yang rendah.

3.6 Saiz isi rumah yang kecil.

3.7 Tidak berbentuk kediaman untuk keluarga.

4.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN BAGI PEMBANGUNAN SOHO DI NEGERI TERENGGANU

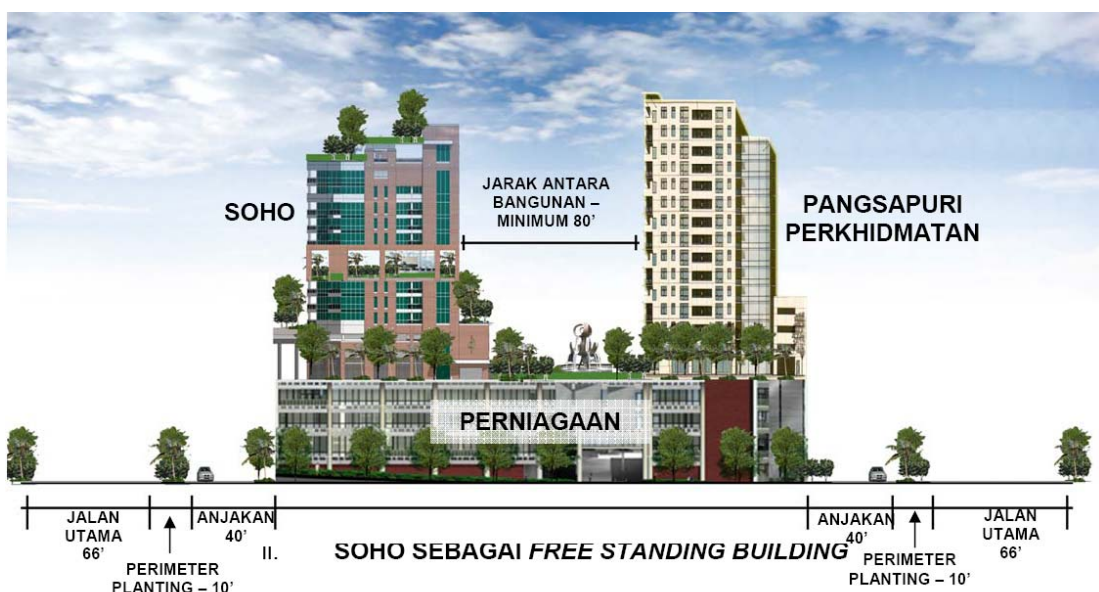
4.1 Garis Panduan Umum SOHO adalah:

4.1.1 Permohonan pembangunan SOHO hanya dibenarkan di dalam zon gunatanah komersil / perdagangan seperti yang terkandung di dalam Rancangan Tempatan.

4.1.2 Terdapat beberapa bentuk pembangunan SOHO yang dibenarkan seperti berikut :

a) **SOHO sebahagian daripada komponen pembangunan bercampur (mixed development)**

Pembangunan SOHO yang dibangunkan bersekali dengan pembangunan bercampur di dalam satu kawasan. Pembangunan SOHO perlu dibangunkan pada blok yang berasingan dengan pembangunan yang lain. Akses laluan masuk ke SOHO juga mestilah disediakan secara eksklusif dan berasingan dengan pembangunan lain.



- b) **Pembangunan SOHO secara *Free Standing Building*** merupakan pembangunan yang hanya melibatkan SOHO sahaja. Pembangunan ini boleh melibatkan hanya 1 blok SOHO atau lebih di dalam satu kawasan dengan ruang perniagaan di tingkat bawah.



Gambaran pembangunan SOHO secara Free Standing Building

c) **Pembangunan SOHO dan Kedai Pejabat di dalam Kompleks Perniagaan.**

Pembangunan SOHO jenis ini melibatkan pembangunan bersekali antara SOHO dan kedai pejabat di dalam satu kompleks bangunan. Unit SOHO adalah berasingan dengan pejabat biasa dan turut mempunyai akses laluan masuk ke SOHO secara eksklusif dan berasingan dari pembangunan lain.



Gambaran pembangunan SOHO dan Kedai Pejabat di dalam Kompleks Perniagaan

4.1.3 Aktiviti perniagaan yang dibenarkan:

- a) Kerja-kerja perundingan professional seperti pengurusan IT, rekabentuk kejuruteraan, perancangan, arkitek, rekabentuk ICT dan pengiklanan, pengurusan akaun dan konsultasi pelaburan.

- b) Kerja-kerja yang melibatkan penulisan dan karya kreatif seperti menulis buku lagu, puisi, skrip dan lain-lain serta kreativiti termasuk kesenian, kraftangan dan lukisan.
- c) Penjualan produk secara maya (*virtual*) dan terus kepada pelanggan melalui penggunaan laman web seperti e-Lelongan dan *e-shop*.
- d) Mengiklan produk secara terus melalui laman-laman iklan dengan memberi maklumat barangan yang hendak di jual (Tanpa melibatkan penstoran barangan).

4.1.4 Penyediaan kemudahan yang mencukupi:

- a) Penyediaan kemudahan pada pembangunan SOHO perlulah mengambilkira penyediaan kemudahan bagi



- kediaman dan komersil bagi pemilik dan pengguna unit-unit SOHO, seperti ditetapkan pada Garis Panduan Khusus. Laluan berbumbung perlu disediakan bagi semua laluan masuk ke bangunan (pada aras jalan) terutama dari kawasan tempat letak kereta dan perhentian pengangkutan awam.
- b) Laluan lintas untuk pejalan kaki perlu disediakan pada jarak dan lokasi yang efisien.
- c) Kemudahan-kemudahan untuk golongan Orang Kelainan Upaya (OKU) seperti laluan pejalan kaki mesra-OKU dengan penyediaan *ramp* yang sesuai di lintasan jalan

kaki, *beep sound* pada lampu isyarat, rekabentuk lif khas bersesuaian serta kemudahan-kemudahan lain yang memberikan keselesaan kepada golongan OKU.

4.1.5 Penekanan kepada aspek keselamatan:

- a) Reka bentuk perancangan kawasan dan bangunan perlu menekankan aspek keselamatan melalui pengaplikasian



prinsip '*Crime Prevention Through Environmental Design*' (CPTED) secara menyeluruh.

- b) Reka bentuk kawasan perlu mengambil kira keadaan topografi supaya tiada kejadian yang tidak diingini berlaku seperti tanah runtuh dan banjir.
- c) Keselamatan di tempat letak kereta perlu diberi penekanan dari segi perletakan lampu, laluan pejalan kaki, *ramp* dan ventilasi udara yang bersesuaian.
- d) Memastikan penggunaan *barrier* atau *railing* di setiap kawasan yang berisiko seperti parit dan aras lantai/tanah yang berbeza (*split level*).
- e) Memastikan bilangan dan lokasi perletakan lampu jalan dan lampu taman disediakan secukupnya terutama di kawasan laluan pejalan kaki dan kawasan yang terlindung.

- f) Penyediaan persekitaran yang selamat dengan memastikan tiada laluan-laluan tersembunyi dan pemasangan CCTV bagi kawasan-kawasan terpilih dan
- g) di lokasi-lokasi yang bersesuaian.
- h) Akses laluan keluar masuk ke SOHO perlu disediakan secara eksklusif dan berasingan dari pembangunan lain

4.1.6 Pengurusan dan penyuraian trafik:

- a) Intensiti pembangunan SOHO yang dicadangkan perlu mengambilkira keupayaan sistem sirkulasi dan jalan raya sedia ada di sekitar kawasan pembangunan dengan cadangan penyuraian trafik (*traffic dispersal*) dan hierarki jalan yang bersesuaian.
- b) Sistem sirkulasi dalam kawasan pembangunan perlu disediakan dengan sempurna dengan mengambilkira jalan susur serta laluan keluar masuk yang berasingan dengan komponen pembangunan yang lain.
- c) Penyediaan tempat letak kenderaan perlulah disediakan dengan mencukupi.

4.1.7 Pengaplikasian Konsep 'Green Building':

- a) Perancangan dan Reka Bentuk Bangunan berkonsepkan ciri-ciri *Green Building* adalah digalakkan dengan penekanan kepada penggunaan solar dan bahan binaan yang *energy efficient*.
- b) Reka bentuk unit-unit SOHO perlu mempunyai sistem ventilasi udara yang baik bagi menggalakkan aliran udara secara semulajadi.

- c) Menggalakkan penggunaan sistem tangki atau kolam simpanan air hujan (*rain water harvesting*) yang boleh digunakan untuk tujuan kitar semula air hujan.
- d) Rekabentuk perlu menekankan aspek penggunaan cahaya semulajadi (*natural lighting*) yang maksimum agar bekalan tenaga dapat dikurangkan.
- e) Bahan binaan lanskap kejur seperti perabot jalan dan laluan pejalan kaki hendaklah menggunakan elemen-elemen mesra alam.
- f) Menggalakkan elemen-elemen lanskap lembut dan air di kawasan lapang dan taman.



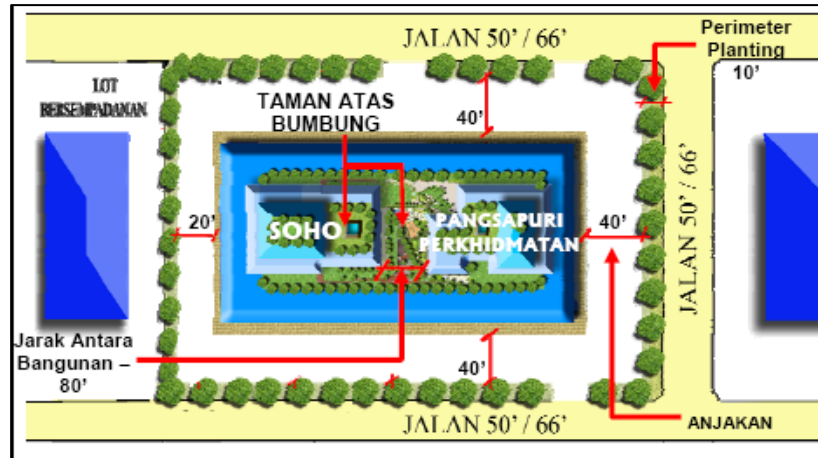
4.2 Garis Panduan Khusus SOHO

BIL	KOMPONEN	PIAWAIAN / GARIS PANDUAN
1.	Zon Gunatanah	a. Zon komersial / 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 kaki persegi
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 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 ditetapkan oleh JPBD Negeri atau PBT.
7.	Kawasan Lapang*	a. Menggunakan piawai 2 Hektar kawasan lapang bagi 1000 penduduk b. Disediakan kemudahan rekreasi seperti padang permainan, gelanggang badminton/tenis/squash dan <i>Jogging Track</i> . c. Sebahagiannya boleh disediakan di dalam bangunan iaitu ditingkat bawah, diantara tingkat atau di atas bumbung.

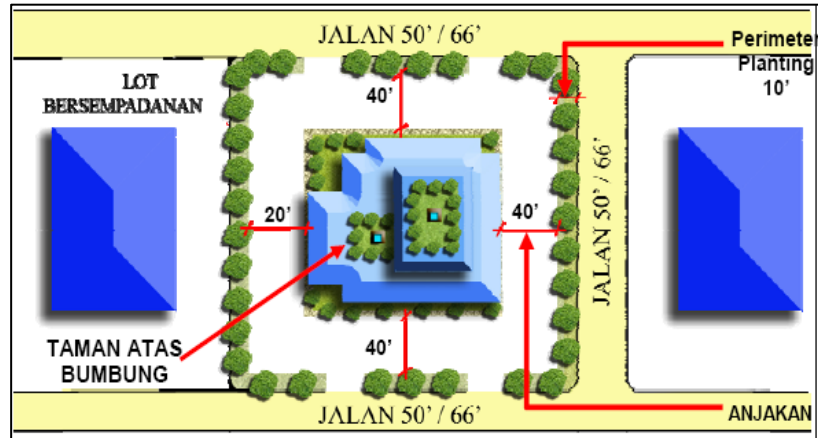
8. Anjakan bangunan

- 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')

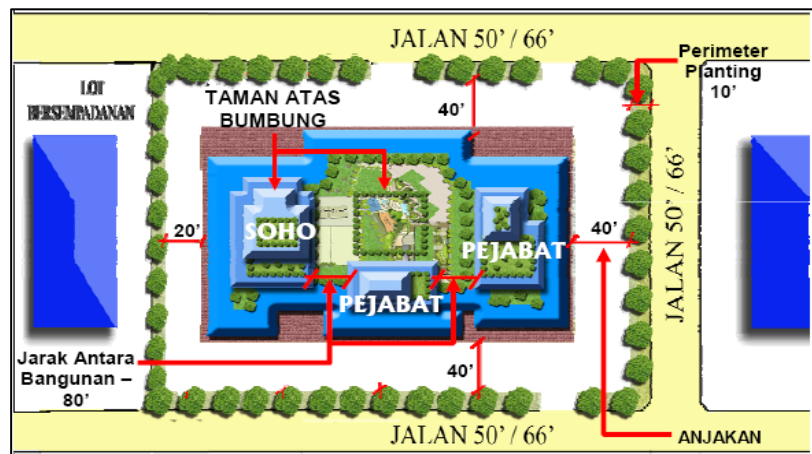
a. SOHO sebahagian daripada pembangunan bercampur




b. SOHO sebagai 'Free standing building'



c. SOHO dan kedai pejabat di dalam kompleks perniagaan



<p>9.</p>	<p>Perimeter Planting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 3 meter (10') Disekeliling kawasan Pembangunan (Tidak Termasuk jarak anjakan bangunan). 	
<p>10.</p>	<p>Tempat Letak Kenderaan</p> <p><i>* Nota :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • TLK – Tempat Letak Kereta • TLM – Tempat Letak Motosikal • OKU – Orang Kelainan Upaya 	<ol style="list-style-type: none"> Bagi unit SOHO 450kp : <ol style="list-style-type: none"> TLK : 1 TLK/Unit + 20% pelawat TLM : 20 % daripada jumlah TLK TLK OKU : 2 % daripada jumlah TLK Bagi unit SOHO > 450kp : <ol style="list-style-type: none"> TLK : 2 TLK/Unit + 20% pelawat TLM : 20 % daripada jumlah TLK TLK OKU : 2 % daripada jumlah TLK Bagi ruang lantai perniagaan <ol style="list-style-type: none"> TLK : 1 TLK/46.0mp(495kp) ruang lantai TLM : 1 TLM/84mp(905kp) ruang lantai Kemudahan OKU <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unit TLK OKU – berdekatan dengan lif dan ramp ▪ Disediakan <i>Ramp</i> dan <i>Railing</i>

11.	Kemudahan Awam	<p>Kemudahan Eksklusif Unit-unit SOHO'</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Sistem sekuriti 24 jam b. CCTV di lokasi-lokasi bersesuaian c. Gymnasium d. Bilik mesyuarat pelbagai guna e. Kolam renang / <i>jacuzzi</i> f. Kemudahan Wi-Fi/<i>Broadband</i> g. Akses Lif yang khusus untuk unit SOHO <p>Kemudahan Sokongan</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Surau (Minimum – 40' x 40') <ul style="list-style-type: none"> ▪ Surau Lelaki dan Perempuan secara berasingan ▪ Lengkap dengan tempat mengambil air sembahyang dan tandas b. Perniagaan Peringkat Tempatan Di tingkat berasingan daripada unit SOHO. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contoh : <i>Laundrette</i>, Saloon Rambut/Pusat Kecantikan, Mini Market, Perkhidmatan Kurier, <i>Stationery</i> dan perkhidmatan percetakan digital, Kafe/<i>Coffee House</i> dan lain-lain. ▪ 10% daripada keseluruhan ruang lantai bersih perniagaan perlu disediakan sebagai ruang niaga mampu milik (<i>affordable rentable floor area</i>) dalam bentuk saiz lot kecil atau <i>kiosk</i> untuk disewa. c. 10% dari ruang lantai perniagaan diperuntukkan bagi ruang niaga mampu milik d. Laluan pejalan kaki berbumbung e. Pejabat Pengurusan f. Tempat pembuangan sampah
-----	-----------------------	--

Catatan :

- * ***Bergantung kepada budi bicara dan piawaian yang telah ditetapkan oleh setiap PBT bagi pelaksanaannya.***