

## LAMPIRAN D.3

**GARISPANDUAN SOHO/ OFFICE SUITE/ RESORT SUITE DI ATAS LOT YANG  
DITUNJUKKAN SEBAGAI KAWASAN KEUTAMAAN PEMBANGUNAN 1 (KKP1)  
DAN KAWASAN KEUTAMAAN PEMBANGUNAN 2 (KKP2), DI BAWAH  
RANCANGAN STRUKTUR NEGERI PULAU PINANG (RSNPP) 2030**

A. Tujuan

Garis panduan ini disediakan untuk menampung keperluan trend pembangunan semasa bagi konsep penggunaan secara bersama ruang untuk aktiviti komersial dan tempat tinggal di unit-unit komersial.

B. Definisi

SOHO adalah singkatan daripada *Small Office, Home Office* di mana konsep pembangunan ini adalah merupakan perkongsian ruang pejabat dan dihuni pada masa yang sama pada unit komersial.

C. Garis panduan Perancangan

1.0 Kawasan Pemakaian	1.1	<p><i>Kawasan yang dibenarkan untuk pemajuan SOHO / OFFICE SUITE / RESORT SUITE adalah di dalam kawasan Central Business District – George Town (CBD) dan New Business Cluster (NBC) (Rujuk Rajah 1);</i></p> <p><i>Kawasan sempadan yang ditandakan seperti di 'Rajah 1' adalah selaras dengan Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP 2030) iaitu yang terletak di Kawasan Keutamaan Pembangunan 1 (KKP1) dan Kawasan Keutamaan Pembangunan 2 (KKP2).</i></p>
2.0 Kawalan perancangan & Rekabentuk unit SOHO	2.1	Nisbah plot <b>minima 2.5:1</b> dan <b>maksima 5:1 (GFA)</b> .
	2.2	Ruang lantai <b>minima 450 kaki persegi</b> dan <b>maksima 900 kaki persegi</b> .
	2.3	<p><u>Garisan bangunan:</u></p> <p>i. Garisan bangunan di kawasan George Town (City Limit) boleh dikurangkan sehingga setengah lebar garisan bangunan yang dikehendaki tetapi tidak kurang daripada 20 kaki minimum.</p> <p>ii. Syarat yang ditetapkan dalam perkara (1) atas tidak termasuk jalan protokol iaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jalan Scotland</li> <li>• Jalan Resideni</li> <li>• Jalan Utama</li> <li>• Lebuhraya Peel</li> <li>• Lebuhraya Codrington</li> <li>• Persiaran Gurney</li> <li>• Jalan Sultan Ahmad Shah</li> <li>• Jalan Macalister (dari Jalan Utama ke Jalan Perak)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jalan Cantonment</li> <li>• Jalan York</li> <li>• Jalan Masjid Negeri</li> <li>• Jalan Gottlieb</li> <li>• Jalan Bagan Jermal</li> </ul> <p>iii. Garisan bangunan jalan yang diselenggara oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia dikekalkan kepada anjakan 30 kaki.</p> <p>iv. Garisan bangunan 20 kaki sedia ada dikekalkan.</p> <p>v. Garisan bangunan bagi jalan persekutuan boleh dikurangkan dari 100 kaki dari pertengahan jalan boleh dikurangkan kepada 30 kaki dari `Right Of Way` (ROW).</p> <p>vi. Bagi jalan-jalan 66 kaki dan ke atas yang tidak ditentukan garisan bangunan tidak ditentukan garisan bangunan 30 kaki, garisan bangunan 30 kaki perlu disediakan.</p>																
	2.4	<p><u>Anjakan Bangunan</u></p> <p>Dari Sempadan Gunasama adalah seperti berikut:</p> <p>i. 4 tingkat dan ke bawah = 10 kaki</p> <p>ii. 5 tingkat = 15 kaki</p> <p>iii. 6 tingkat ke atas = 20 kaki</p> <p><u>Antara bangunan dengan bangunan</u></p> <p>Jarak antara bangunan dengan bangunan minima 40 kaki.</p>																
	2.5	<p><u>Kemudahan masyarakat</u></p> <p><i>Gymnasium</i> dan dewan. Luas tanah setara (<i>equivalent land area</i>) adalah 0.2 meter persegi/orang. Kadar penghunian (<i>occupancy rates</i>) bagi kiraan adalah seperti berikut:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Keluasan Soho</th> <th>Unit</th> <th>Kadar Penghunian</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i.</td> <td>450 kp</td> <td></td> <td>3 org/unit</td> </tr> <tr> <td>ii.</td> <td>650 kp</td> <td></td> <td>4 org/unit</td> </tr> <tr> <td>iii.</td> <td>700 kp dan ke atas</td> <td></td> <td>5 org/unit</td> </tr> </tbody> </table>		Keluasan Soho	Unit	Kadar Penghunian	i.	450 kp		3 org/unit	ii.	650 kp		4 org/unit	iii.	700 kp dan ke atas		5 org/unit
	Keluasan Soho	Unit	Kadar Penghunian															
i.	450 kp		3 org/unit															
ii.	650 kp		4 org/unit															
iii.	700 kp dan ke atas		5 org/unit															
	2.6	<p><u>Bayaran Pemajuan (infrastruktur):</u></p> <p>Bagi ruang rantai yang melebihi nisbah plot yang dibenarkan (2.5:1) dikira mengikut kadar perniagaan iaitu RM 21.00 sekaki persegi.</p>																

	2.7	<p><u>Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah / Kos Rendah :-</u></p> <p>i. Menetapkan perkiraan sumbangan kuota pembinaan rumah kos rendah pada kadar minimum 30% tambahan kepada jumlah unit yang dibenarkan terpakai kepada pembangunan yang melebihi 150 unit bagi “kawasan luar pembangunan” atau 100 unit bagi “kawasan pembangunan” (DS32L5). (Pindaan JPN 16.2.2015)</p> <p>ii. Pemajuan SOHO yang tidak membina LMC / LC dan tidak membeli kuota dikehendaki menawarkan dan menjelaskan Bayaran Tawaran Sumbangan Kewangan kepada Bahagian Perumahan Kerajaan Negeri seperti berikut:</p> <table border="1" data-bbox="722 842 1353 1093"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pemaju</th> <th>Kuantum Bayaran</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a.</td> <td>Pemaju tempatan</td> <td>RM120,000/unit</td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>Pemaju luar Negeri Pulau Pinang</td> <td>RM150,000/unit</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pertimbangan tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri.</p> <p>Nota : Keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri Bil 5/2013 pada 1.4.2013 membenarkan pemajuan SOHO di kawasan CBD dikecualikan daripada penyediaan 30% LMC. Walau bagaimanapun permohonan pegecualian perlu dibawa untuk pertimbangan/kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri.</p>		Pemaju	Kuantum Bayaran	a.	Pemaju tempatan	RM120,000/unit	b.	Pemaju luar Negeri Pulau Pinang	RM150,000/unit
	Pemaju	Kuantum Bayaran									
a.	Pemaju tempatan	RM120,000/unit									
b.	Pemaju luar Negeri Pulau Pinang	RM150,000/unit									

	2.8	<p><u>Tempat Letak Kenderaan</u></p> <p>i. Mematuhi garispanduan penyediaan tempat letak kenderaan (kereta dan motosikal) secara fizikal iaitu :</p> <table border="1" data-bbox="724 367 1353 882"> <thead> <tr> <th data-bbox="724 367 930 405">Kawasan</th> <th data-bbox="930 367 1115 405">Diperlukan</th> <th data-bbox="1115 367 1353 405">catatan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="724 405 930 577">Central Business District – George Town (CBD)</td> <td data-bbox="930 405 1115 577">2 petak :1 unit</td> <td data-bbox="1115 405 1353 577">Boleh dijual</td> </tr> <tr> <td data-bbox="724 577 930 882">New Business Cluster (NBC)</td> <td data-bbox="930 577 1115 882">2 petak :1 unit</td> <td data-bbox="1115 577 1353 882">1 petak hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan (percuma) dan 1 petak boleh dijual.</td> </tr> </tbody> </table> <p>ii. Tawaran Sumbangan bagi menggantikan tempat letak kenderaan yang tidak boleh disediakan tidak boleh dipertimbangkan.</p> <p>iii. Ketinggian maksima podium dan tingkat tempat letak kenderaan adalah 6 tingkat dari paras jalan dan 2 tingkat basmen.</p> <p>iv. Cadangan basmen perlu mendapat kelulusan geoteknik daripada Jawatankuasa Khas yang dilantik oleh Majlis dan dianggotai Dato’ Ir. Dr. Gue See Sew yang mana sebarang caj yang berkaitan akan dikenakan kepada pemaju.</p> <p>v. Bagi pembangunan di kawasan warisan ianya tertakluk kepada “Garispanduan Untuk Kawasan Pemuliharaan Dan Bangunan-bangunan Warisan” sedia ada.</p>	Kawasan	Diperlukan	catatan	Central Business District – George Town (CBD)	2 petak :1 unit	Boleh dijual	New Business Cluster (NBC)	2 petak :1 unit	1 petak hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan (percuma) dan 1 petak boleh dijual.
Kawasan	Diperlukan	catatan									
Central Business District – George Town (CBD)	2 petak :1 unit	Boleh dijual									
New Business Cluster (NBC)	2 petak :1 unit	1 petak hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan (percuma) dan 1 petak boleh dijual.									

	2.9	<p><u>25% Penetapan Kawalan Harga Unit SOHO</u></p> <p>i. Ditunjukkan di peringkat kebenaran merancang.</p> <p>ii. 25% daripada keseluruhan cadangan unit SOHO hendaklah dijual mengikut agihan harga yang ditetapkan seperti dibawah:</p> <table border="1" data-bbox="722 472 1353 1234"> <thead> <tr> <th data-bbox="722 472 772 577"></th> <th data-bbox="772 472 986 577">Peratus Penyediaan</th> <th data-bbox="986 472 1182 577">Harga Jualan</th> <th data-bbox="1182 472 1353 577">Keluasan Unit (Minima)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="722 577 772 797">a</td> <td data-bbox="772 577 986 797">5%</td> <td data-bbox="986 577 1182 797">daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.</td> <td data-bbox="1182 577 1353 797">750 kp</td> </tr> <tr> <td data-bbox="722 797 772 1016">b</td> <td data-bbox="772 797 986 1016">15%</td> <td data-bbox="986 797 1182 1016">daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000</td> <td data-bbox="1182 797 1353 1016">850 kp</td> </tr> <tr> <td data-bbox="722 1016 772 1234">c</td> <td data-bbox="772 1016 986 1234">5 %</td> <td data-bbox="986 1016 1182 1234">daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000</td> <td data-bbox="1182 1016 1353 1234">900 kp</td> </tr> </tbody> </table> <p>iii. Penjualan unit-unit 25% Penetapan Kawalan Harga Unit SOHO tidak tertakluk kepada Bahagian Perumahan Kerajaan Negeri.</p>		Peratus Penyediaan	Harga Jualan	Keluasan Unit (Minima)	a	5%	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.	750 kp	b	15%	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000	850 kp	c	5 %	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000	900 kp
	Peratus Penyediaan	Harga Jualan	Keluasan Unit (Minima)															
a	5%	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.	750 kp															
b	15%	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000	850 kp															
c	5 %	daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000	900 kp															
	2.10	Tertakluk kepada Lesen Pemaju Perumahan dan Permit Iklan/Developer Licence and Advertising Permit (DLAP).																
3.0 Aktiviti dibenarkan.	3.1	Di dominasi oleh aktiviti komersil.																
4.0 Tarikh Pemakaian		<p>i. Tarikh kuatkuasa pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 13 April 2023.</p> <p>ii. Dengan pemakaian garis panduan ini, garis panduan yang dilulus dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 20.10.2014 dan pindaan garis panduan pada 16.02.2015. (Persempadanan baru dan para 2.7 (i)) adalah DIBATALKAN</p>																

Nota :

1. Pihak PSP hendaklah memastikan semua Pembeli menandatangani “Statuary Declarations” yang menyatakan “unit-unit pemajuan SOHO adalah pemajuan komersil serta semua cukai (Taksiran dan Tanah) dan bil utiliti tertakluk pada kadar komersil” sebelum CCC dikeluarkan.

