LAMPIRAN D.3

PENAMBAHBAIKAN GARISPANDUAN SOHO/ OFFICE SUITE/ RESORT SUITE DI ATAS LOT YANG DIZONKAN SEBAGAI PERNIAGAAN ATAU PELANCONGAN MENGIKUT PELAN DASAR PERANCANGAN DAN KAWALAN PEMAJUAN MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG (MPPP/PN-020(PL/PP) F1/96)

A. Tujuan

Garispanduan 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. Garispanduan Perancangan

1.0 Kawasan Pemakaian	1.1	**Central Business District – George Town (CBD)** dan **New Business Cluster (NBC)** (Rujuk Rajah 1). Hanya kawasan yang diperlingkungkan sebagai zon `Perniagaan Am' dan zon `Pelancongan Am' berdasarkan Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan MPPP, 1996 sahaja dibenarkan.
	1.2	Tanah-tanah yang diperlingkungkan semula kepada zon `Perniagaan Am' dan zon `Pelancongan Am' tidak boleh menggunapakai garispanduan ini.
2.0 Kawalan perancangan & Rekabentuk unit SOHO	2.1	Nisbah plot **minima 2.5:1** dan **maksima 5:1 (GFA)**.
	2.2	Ruang lantai **minima 450 kaki persegi** dan **maksima 900 kaki persegi**.
	2.3	Garisan bangunan: 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. ii. Syarat yang ditetapkan dalam perkara (1) atas tidak termasuk jalan protokol iaitu : • Jalan Scotland • Jalan Residensi • Jalan Utama • Lebuhraya Peel

- Lebuhraya Codrington
- Persiaran Gurney
- Jalan Sultan Ahmad Shah
- Jalan Macalister (dari Jalan Utama ke Jalan Perak)
- Jalan Cantonment
- Jalan York
- Jalan Masjid Negeri
- Jalan Gottlieb
- Jalan Bagan Jermal

iii. Garisan bangunan jalan yang diselenggara oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia dikekalkan kepada anjakan 30 kaki.

iv. Garisan bangunan 20 kaki sedia ada dikekalkan.

v. Garisan bangunan bagi jalan persekutuan boleh dikurangkan dari 100 kaki dari pertengahan jalan boleh dikurangkan kepada 30 kaki dari `Right Of Way' (ROW).

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.

2.4 <u>Anjakan Bangunan</u>

Dari Sempadan Gunasama adalah seperti berikut:

i. 4 tingkat dan ke bawah = 10 kaki
ii. 5 tingkat = 15 kaki
iii. 6 tingkat ke atas = 20 kaki

<u>Antara bangunan dengan bangunan</u>
Jarak antara bangunan dengan bangunan minima 40 kaki.

2.5 <u>Kemudahan masyarakat</u>

Gymnasium dan dewan. Luas tanah setara *(equivalent land area)* adalah 0.2 meter persegi/orang. Kadar penghunian *(occupancy rates)* bagi kiraan adalah seperti berikut:

	Keluasan Unit Soho	Kadar Penghunian
i.	450 kp	3 org/unit
ii.	650 kp	4 org/unit
iii.	700 kp dan ke atas	5 org/unit

<table>
<tr><td></td><td>2.6</td><td><u>Bayaran Pemajuan (infrastruktur):</u>

Bagi ruang rantai yang melebihi nisbah plot yang dibenarkan (2.5:1) dikira mengikut kadar perniagaan iaitu RM 21.00 sekaki persegi.</td></tr>
<tr><td></td><td>2.7</td><td><u>Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah / Kos Rendah</u> :-

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)

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:

<table>
<tr><td></td><td>Pemaju</td><td>Kuantum Bayaran</td></tr>
<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>
</table>

Pertimbangan tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri.

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.</td></tr>
</table>

	2.8	Tempat Letak Kenderaan i. Mematuhi garispanduan penyediaan tempat letak kenderaan (kereta dan motosikal) secara fizikal iaitu :

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.

ii. Tawaran Sumbangan bagi menggantikan tempat letak kenderaan yang tidak boleh disediakan tidak boleh dipertimbangkan.

iii. Ketinggian maksima podium dan tingkat tempat letak kenderaan adalah 6 tingkat dari paras jalan dan 2 tingkat basmen.

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.

v. Bagi pembangunan di kawasan warisan ianya tertakluk kepada "Garispanduan Untuk Kawasan Pemuliharaan Dan Bangunan-bangunan Warisan" sedia ada.

<table>
<tr><td></td><td>2.9</td><td><u>25% Penetapan Kawalan Harga Unit SOHO</u>

i. Ditunjukkan di peringkat kebenaran merancang.

ii. 25% daripada keseluruhan cadangan unit SOHO hendaklah dijual mengikut agihan harga yang ditetapkan seperti dibawah:

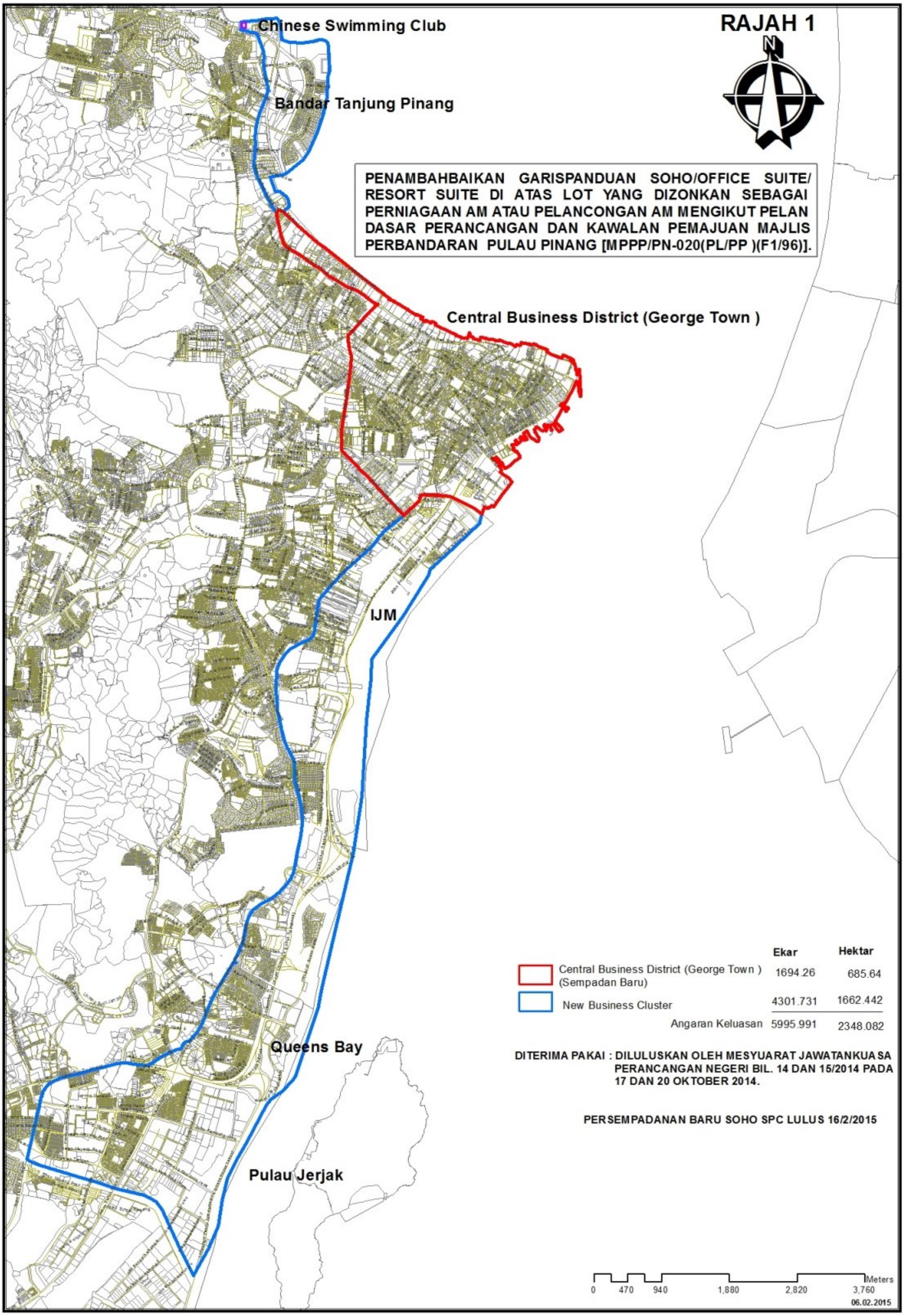
<table>
<tr><th></th><th>Peratus Penyediaan</th><th>Harga Jualan</th><th>Keluasan Unit (Minima)</th></tr>
<tr><td>a</td><td>5%</td><td>daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 200,000.</td><td>750 kp</td></tr>
<tr><td>b</td><td>15%</td><td>daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 300,000</td><td>850 kp</td></tr>
<tr><td>c</td><td>5 %</td><td>daripada semua unit hendaklah dijual pada harga kurang dari RM 400,000</td><td>900 kp</td></tr>
</table>

iii. Penjualan unit-unit 25% Penetapan Kawalan Harga Unit SOHO tidak tertakluk kepada Bahagian Perumahan Kerajaan Negeri.</td></tr>
<tr><td></td><td>2.10</td><td>Tertakluk kepada Lesen Pemaju Perumahan dan Permit Iklan/Developer Licence and Advertising Permit (DLAP).</td></tr>
<tr><td>3.0 Aktiviti dibenarkan.</td><td>3.1</td><td>Di dominasi oleh aktiviti komersil.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.0 Tarikh Pemakaian</td><td>i. Tarikh pemakaian garispanduan ini adalah pada tarikh ianya dilulus dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 17.10.2014 dan 20.10.2014.

ii. Pindaan garispanduan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 16.02.2015. (Persempadanan baru dan para 2.7 (i))</td></tr>
</table>

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.


RAJAH 1
N
PENAMBAHBAIKAN GARISPANDUAN SOHO/OFFICE SUITE/ RESORT SUITE DI ATAS LOT YANG DIZONKAN SEBAGAI PERNIAGAAN AM ATAU PELANCONGAN AM MENGIKUT PELAN DASAR PERANCANGAN DAN KAWALAN PEMAJUAN MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG [MPPP/PN-020(PL/PP)(F1/96)].
Chinese Swimming Club
Bandar Tanjung Pinang
Central Business District (George Town)
IJM
Queens Bay
Pulau Jerjak
Ekar
Hektar
Central Business District (George Town) (Sempadan Baru)
1694.26
685.64
New Business Cluster
4301.731
1662.442
Angaran Keluasan
5995.991
2348.082
DITERIMA PAKAI : DILULUSKAN OLEH MESYUARAT JAWATANKUASA PERANCANGAN NEGERI BIL. 14 DAN 15/2014 PADA 17 DAN 20 OKTOBER 2014.
PERSEMPADANAN BARU SOHO SPC LULUS 16/2/2015
0
470
940
1,880
2,820
3,760
Meters
06.02.2015