



**GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PANGSAPURI PERKHIDMATAN  
NEGERI JOHOR**

## Pemberitahuan

---

Garis panduan ini telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di mesyuaratnya pada 3 Februari 2016 sebagaimana Ringkasan Mesyuarat Bil. 275/2016, Kertas Bil. (2).

Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada khususnya Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56], Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 138], Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663], Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 [Akta 188], Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan umum, garis panduan khusus dan mekanisme pengurusan yang terkandung di dalam garis panduan ini perlu diselaraskan dengan rancangan pemajuan (khususnya rancangan tempatan) yang sedang berkuatkuasa di sesebuah pihak berkuasa tempatan.

---

## ISI KANDUNGAN

### BAHAGIAN A – GARIS PANDUAN PERANCANGAN

<b>1.0</b>	<b>TUJUAN</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>LATAR BELAKANG</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>ISU-ISU PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>DEFINISI PANGSAPURI PERKHIDMATAN</b>	<b>4</b>
	4.1 Definisi	4
	4.2 Ciri-Ciri Utama	4
<b>5.0</b>	<b>SKOP GARIS PANDUAN</b>	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>GARIS PANDUAN UMUM</b>	<b>5</b>
	6.1 Konsep Pembangunan Dan Operasi Pangsapuri Perkhidmatan	5
	6.2 Jenis- Jenis Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan	5
	6.3 Zon Gunatanah Yang Dibenarkan	8
	6.4 Lokasi Perletakan	8
<b>7.0</b>	<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>9</b>
	7.1 Saiz Tapak	9
	7.2 Bilangan Bilik Dan Saiz Luas Lantai	9
	7.3 Kawalan Intensiti Pembangunan	9
	7.4 Anjakan Bangunan	9
	7.5 Rangkaian Jalanraya	10
	7.6 Penyediaan Rizab Utiliti	10
	7.7 Penyediaan 'Perimeter Planting'	10
	7.8 Kawasan Lapang	10
	7.9 Penyediaan Tempat Letak Kenderaan	10
	7.10 Penyediaan Kemudahan Dan Utiliti	11
	7.11 Penyediaan Elemen Sokongan	12
	7.12 Penyelarasan Tajuk Permohonan Kelulusan Pelan	13
<b>8.0</b>	<b>SYARAT-SYARAT KHAS</b>	<b>14</b>

---

<b>BAHAGIAN B –</b>		
<b>Mekanisma Pengurusan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Yang Telah Diluluskan</b>		
<b>1.0</b>	<b>TUJUAN</b>	<b>15</b>
<b>2.0</b>	<b>MEKANISMA PENGURUSAN KELULUSAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN YANG TELAH DILULUSKAN OLEH PBT</b>	<b>15</b>
2.1	Sempadan Bandar Yang Dibenarkan Bagi Tujuan Pangsapuri Perkhidmatan	15
2.2	Mekanisma Kawalan Perancangan Bagi Pembangunan Yang Telah Diluluskan	22
2.3	Mekanisma Kawalan Perancangan Bagi Pembangunan Baharu	23
<b>3.0</b>	<b>INSENTIF GANTIAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN YANG TELAH DILULUSKAN KEPADA APARTMEN</b>	<b>23</b>
<b>4.0</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>25</b>

---

## 1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan sebagai panduan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi-agensi teknikal di Negeri Johor dalam proses mempertimbangkan Kebenaran Merancang dan mengawal pembangunan pangsapuri perkhidmatan (*Serviced Apartment*) semasa penyediaan rancangan pemajuan dan memproses permohonan kebenaran merancang. Ia juga bertujuan untuk memandu dan memudah cara pihak pemaju di dalam merekabentuk susun atur dan menyediakan kemudahan dan infrastruktur bagi setiap pemajuan pangsapuri perkhidmatan yang dibangunkan.

## 2.0 LATAR BELAKANG

Pangsapuri perkhidmatan merupakan salah satu aktiviti guna tanah yang dibangunkan untuk tujuan penginapan komersial berkonsepkan hotel. Tren pembangunan dan pasaran harta tanah semasa menunjukkan berlakunya peningkatan yang mendadak dalam kategori pembangunan ini bukan sahaja di kawasan pusat bandar, malah turut dibangunkan di kawasan pinggir bandar dan di skim-skim perumahan.

Konsep asas pangsapuri perkhidmatan adalah kediaman yang disediakan untuk disewa bagi tujuan penginapan oleh pelancong atau *expatriate* (kumpulan pakar) bagi tempoh jangkamasa pendek atau panjang disebabkan kos sewaan hotel yang lebih tinggi. Pada masa yang sama, pangsapuri atau kondominium tidak dapat memberikan perkhidmatan yang lengkap dan faktor privasi kepada penghuni. Kategori penginapan ini lazimnya disertakan dengan perkhidmatan tertentu seperti rumah kelab, perkhidmatan *housekeeping*, *business centre*, kolam renang, kemudahan dobi, kafe, kawalan keselamatan dan sebagainya.

Namun perkembangan semasa menunjukkan pendekatan dan operasi pangsapuri perkhidmatan berubah di mana kebanyakan premis pangsapuri perkhidmatan ini didiami oleh pemilik atau penyewa sebagai kediaman kekal. Keadaan ini telah menimbulkan beberapa masalah dan isu dalam proses pembangunan bandar seperti ketidakcukupan kemudahan awam, implikasi dalam penyediaan rumah kos rendah dan mampu milik, masalah trafik, ruang letak kereta dan sebagainya.

---

### 3.0 ISU-ISU PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN

Terdapat beberapa isu utama yang wujud di peringkat perancangan, pembangunan dan operasi berkaitan pembangunan pangsapuri perkhidmatan (yang berkonsepkan kediaman kekal) sebagaimana berikut:

#### a. Ketidakjelasan Kategori, Syarat Serta Kegunaan Tanah Dan Bangunan

Di dalam konteks undang-undang tanah dan perancangan, pangsapuri perkhidmatan dikategorikan sebagai suatu aktiviti perdagangan (penginapan berorientasikan perniagaan/perhotelan), namun tren semasa menunjukkan ianya digunakan sebagai kediaman kekal sama ada diduduki sendiri oleh pemilik atau disewa. Keadaan ini menggambarkan berlakunya salahguna atau pelanggaran kepada aktiviti yang dibenarkan berdasarkan peruntukan perundangan tanah dan perancangan semasa. Di peringkat kelulusan perancangan, wujud kesukaran untuk menentukan konsep dan operasi pembangunan sebenar sama ada sebagai hotel atau sebagai kediaman kekal.

#### b. Pengecualian Syarat Penyediaan Rumah Kos Rendah

Pemaju memilih untuk membangunkan pangsapuri perkhidmatan bagi mengelakkan pembangunan perumahan kos rendah yang lazimnya dikenakan pada kadar 40% daripada jumlah keseluruhan unit pembangunan di dalam sesebuah pemajuan perumahan.

#### c. Implikasi Kepada Ketiadaan Dan Ketidacukupan Kemudahan Awam

Pembangunan pangsapuri perkhidmatan lazimnya tidak mengambilkira dan terikat kepada keperluan menyedia dan membangunkan kemudahan awam utama seperti sekolah, kemudahan keagamaan, tanah lapang awam dan sebagainya. Akibat daripada penggunaan pangsapuri perkhidmatan sebagai perumahan kekal, ia telah memberi implikasi kepada ketidacukupan kemudahan awam di dalam atau di sekitar tapak pembangunan.

#### d. Pembangunan Di Lokasi Yang Tidak Sesuai

Tren semasa menunjukkan pangsapuri perkhidmatan mula dibangunkan di sepanjang jalan, di kawasan pinggir bandar dan di kawasan skim perumahan dengan kadar ruang lantai/nisbah plot dan ketinggian yang tinggi. Keadaan ini menyebabkan berlaku '*incompatibility*' dalam konteks pemajuan guna tanah dan skala ketinggian bangunan di sesebuah kawasan perumahan, juga menimbulkan kesan penambahan trafik yang ketara.

#### e. Harga Jualan Yang Terlalu Tinggi

Kegunaan dan syarat tanah pangsapuri perkhidmatan yang ditetapkan sebagai perdagangan telah diambil peluang oleh pemaju untuk menjual dengan harga yang tinggi walaupun kos pembangunannya hampir sama dengan pemajuan perumahan berbilang tingkat biasa.

---

**f. Kadar Cukai Tanah Dan Cukai Harta Yang Tinggi**

Kegunaan dan syarat nyata pangsapuri perkhidmatan sebagai aktiviti perdagangan telah memberi kesan dan beban kepada penghuni (kediaman kekal) yang perlu membayar kadar cukai tanah dan cukai harta yang tinggi berbanding dengan pangsapuri biasa; dan

**g. Kadar Tarif Elektrik Dan Air Yang Tinggi**

Kegunaan dan syarat tanah pangsapuri perkhidmatan sebagai aktiviti perdagangan juga menyebabkan bayaran elektrik dan air dikira berdasarkan tarif premis perniagaan.

---

## 4.0 DEFINISI PANGSAPURI PERKHIDMATAN

### 4.1 Definisi

Suatu pemajuan harta tanah perdagangan untuk kegunaan penginapan berkonsepkan hotel atau resort di mana pemilik lot mengurus secara sendiri atau memajak/menyewa kepada suatu entiti syarikat atau melantik syarikat pengurusan untuk menyewakannya secara harian, mingguan, bulanan atau dalam bentuk perkongsian masa (*time-sharing*). Pada masa yang sama, ianya juga menjadi Badan Pengurusan (*Management Body*) kepada pembangunan tersebut.

### 4.2 Ciri-Ciri Utama

- a. Bercirikan penginapan yang disediakan dengan kelengkapan, kemudahan dan perkhidmatan tertentu di setiap unit dan di keseluruhan bangunan (ruang harta bersama dan petak-petak aksesori).
- b. Tidak diduduki secara berterusan sama ada oleh pemilik atau penyewa (tidak berbentuk kediaman jangka panjang).
- c. Diuruskan sebagai kegunaan hotel oleh satu pihak pengurusan atau pengusaha hotel.
- d. Pemajuan yang dibangunkan tidak tertakluk pengeluaran petak strata oleh Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor.

## 5.0 SKOP GARIS PANDUAN

Garis panduan perancangan ini memperincikan aspek-aspek berkaitan garis panduan umum dan garis panduan khusus (piawaian) bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan. Antara aspek penting yang terkandung dalam garis panduan ini adalah seperti berikut:

- a. Garis panduan umum berkaitan konsep, zon yang dibenarkan, kesesuaian lokasi, kaedah pembangunan, penyediaan kemudahan, aspek keselamatan dan sebagainya; dan
- b. Garis panduan khusus (piawaian) berkaitan saiz tapak, intensiti, anjakan bangunan, saiz bilik dan luas lantai, penyediaan tempat letak kenderaan dan sebagainya.



## 6.0 GARIS PANDUAN UMUM

### 6.1 Konsep Pembangunan dan Operasi Pangsapuri Perkhidmatan

Selaras dengan peruntukan perundangan semasa dan definisi yang ditetapkan, pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah tertakluk kepada konsep dan kaedah operasi seperti berikut:

- a. Konsep pembangunan – hanya dibenarkan kepada pemajuan harta tanah perdagangan berbilang tingkat untuk kegunaan penginapan komersial berkonsepkan hotel atau *resort* bagi tujuan sewaan sama ada secara harian, mingguan, bulanan atau sewaan dalam bentuk perkongsian masa (*time-sharing*)
- b. Kaedah Operasi – boleh dijalankan melalui kaedah berikut:
  - Entiti syarikat (pemaju) memiliki dan menjalankan operasi hotel atau memajak keseluruhan unit kepada pengusaha hotel; atau
  - Pemilik individu memajak atau menyewa unit yang dibeli kepada pengusaha hotel.
- c. Perlesenan – pengusaha perlu memperolehi lesen perniagaan dan lesen operasi hotel daripada pihak berkuasa berkenaan.

### 6.2 Jenis- Jenis Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan

#### a. Pangsapuri Perkhidmatan Sebagai *Free Standing Building*

(Pembangunan Hanya Melibatkan Bangunan Pangsapuri Perkhidmatan Sahaja)

- Pembangunan pangsapuri perkhidmatan secara *free standing building* merupakan pembangunan yang melibatkan satu blok pangsapuri perkhidmatan atau lebih di dalam sesuatu tapak (*main title*) dengan aktiviti perniagaan berskala kecil (di aras bawah podium atau di aras tertentu) dan dilengkapi kemudahan seperti rumah kelab, kolam renang dan sebagainya.



**b. Pangsapuri Perkhidmatan Disekalikan Dengan Pembangunan Perniagaan Di Aras Bawahnya (*Podium*) Di Dalam Satu Tapak Pembangunan**

- Pangsapuri perkhidmatan boleh dibangunkan bersekali dengan pembangunan bercampur yang lain seperti kawasan perniagaan berskala kecil, pembangunan *Small Office Home Office (SOHO)*, *Small Office Versatile Office (SOVO)*, *Small Office and Flexible Office (SOFO)*, *Small Office Multiple Office (SOMO)*, *Small Office Cyber Office (SOCO)* dan sebagainya di dalam sesebuah tapak (*main title*).
- Pangsapuri perkhidmatan perlu mempunyai akses laluan khas atau eksklusif dari pembangunan bercampur yang lain.



**Catatan :** SOHO, SOVO, SOFO, SOMO dan SOCO adalah terma yang seringkali digunakan oleh pemaju pembangunan bangunan pejabat. Kepelbagaian konsep-konsep ini adalah bercirikan komersial yang bukan bagi tujuan kediaman kekal.

c. **Pangsapuri Perkhidmatan, Pejabat dan Aktiviti Perniagaan Di Aras Bawahnya (Podium) Dalam Satu Tapak Pembangunan**

- Pangsapuri perkhidmatan boleh dibangunkan bersekali dengan pembangunan bercampur yang lain seperti kawasan perniagaan berskala kecil, pembangunan *Small Office Home Office (SOHO)*, *Small Office Versatile Office (SOVO)*, *Small Office and Flexible Office (SOFO)*, *Small Office Multiple Office (SOMO)*, *Small Office Cyber Office (SOCO)* dan sebagainya di dalam sesebuah tapak (*main title*).
- Pangsapuri perkhidmatan perlu mempunyai akses laluan khas atau eksklusif dari pembangunan bercampur yang lain.
- Unit-unit pangsapuri perkhidmatan haruslah berasingan dengan perniagaan/aktiviti perniagaan.



**Catatan :** SOHO, SOVO, SOFO, SOMO dan SOCO adalah terma yang seringkali digunakan oleh pemaju pembangunan bangunan pejabat. Kepelbagaian konsep-konsep ini adalah bercirikan komersial yang bukan bagi tujuan kediaman kekal.

### 6.3 Zon Gunatanah Yang Dibenarkan

Merujuk kepada Jadual Kelas Kegunaan Tanah dalam Rancangan Tempatan yang telah diwartakan, pembangunan pangsapuri perkhidmatan atau *serviced apartment* dinyatakan di dalam kegunaan:

<b>Kelas B : Perniagaan</b>	Di dalam kategori B5 : Penginapan, aktiviti yang dibenarkan merangkumi: <ul style="list-style-type: none"><li>• Pangsapuri Perkhidmatan (<i>Serviced Apartment</i>)</li><li>• Hotel (<i>high rise</i>)</li><li>• Motel (<i>low rise</i>)</li><li>• Rumah Tumpangan</li><li>• Hostel</li><li>• <i>Capsule (Bed &amp; Breakfast)</i></li></ul>
<b>B5 : Penginapan</b>	

- Bagi pembangunan plot perdagangan yang melebihi keluasan 10 ekar, hanya 20% daripada keluasan tersebut dibenarkan untuk pembangunan pangsapuri perkhidmatan. Sekiranya pemajuan di bawah 10 ekar, keluasan yang dibenarkan adalah tertakluk kepada kesesuaian lokasi dan kebenaran PBT berdasarkan perkiraan berdasarkan sistem julat contohnya 5 ekar hanya 10% dibenarkan bagi pembangunan pangsapuri perkhidmatan.
- Permohonan yang telah diluluskan bagi plot-plot perniagaan seperti rumah kedai, stesen minyak, kompleks perniagaan, rumah tumpangan dan lain-lainnya yang berstatus perdagangan untuk kegunaan tersebut tidak boleh ditukar kepada kegunaan pangsapuri perkhidmatan walaupun mematuhi syarat-syarat garis panduan ini.

### 6.4 Lokasi Perletakan

Kawasan yang berpotensi dan dibenarkan untuk pembangunan pangsapuri perkhidmatan adalah seperti berikut:

- Kawasan pusat bandar (merujuk kepada sempadan pusat bandar RT);
- Kawasan zon perancangan transit (radius 400 meter daripada stesen transit utama atau kawasan pembangunan berorientasikan transit (*Transit-Oriented Development – TOD*);
- Kawasan pembangunan pelancongan;
- Kawasan taman tema dan hiburan keluarga; dan
- Zon antarabangsa



## 7.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis panduan khusus menetapkan piawaian-piawaian yang perlu dipatuhi dalam perancangan dan pengawalan pembangunan pangsapuri perkhidmatan. Ia meliputi aspek-aspek saiz tapak, bilangan bilik dan luas lantai, intensiti pembangunan, anjakan bangunan, penyediaan kawasan lapang, 'perimeter planting', tempat letak kenderaan serta kemudahan dan utiliti.

### 7.1 Saiz Tapak

Kedudukan Tapak Permohonan	Saiz Tanah
Di kawasan <i>Central Business District</i> (CBD) Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	0.5 ekar
Di luar CBD dalam kawasan pentadbiran MBJB	1 ekar
Lain-lain kawasan di Negeri Johor	2 ekar

### 7.2 Bilangan Bilik Dan Saiz Luas Lantai

Bilangan Bilik	Saiz Luas Lantai
Konsep <i>studio apartment</i> (tiada bilik khas) dan pangsapuri perkhidmatan 1 bilik	400-500 kaki persegi
Pangsapuri perkhidmatan 2 bilik dan 3 bilik ke atas	Minimum 650 kaki persegi
Pangsapuri perkhidmatan <i>suite/ penthouse</i>	Minimum 1,000 kaki persegi

### 7.3 Kawalan Intensiti Pembangunan

Aspek Intensiti	Piawaian
Nisbah Plot ( <i>Plot Ratio</i> ) dan Ketinggian Bangunan	Tertakluk kepada kawalan nisbah plot maksimum yang ditetapkan mengikut Blok Perancangan (BP), Blok Perancangan Kecil (BPK) atau zon tertentu di dalam Rancangan Tempatan (RT) atau Rancangan Kawasan Khas (RKK) yang diwartakan.
Kawasan Liputan Bangunan ( <i>Plinth Area</i> )	Maksimum 60 % daripada keluasan bersih tapak pembangunan.

### 7.4 Anjakan Bangunan

Anjakan Bangunan	Kelebaran Anjakan
Menghadap Jalan Utama	12.2 meter (40 kaki)
Menghadap Jalan Tepi	12.2 meter (40 kaki)
Menghadap Jalan Belakang	12.2 meter (40 kaki)
Menghadap lot bersempadan	6.1 meter (20 kaki)

*Nota* : Keperluan anjakan bangunan dan 'plinth area' bagi saiz tapak 0.5 ekar dan 1 ekar yang dibenarkan bagi kawasan MBJB adalah tertakluk kepada piawaian perancangan semasa PBT berkenaan.

---

## 7.5 Rangkaian Jalan Raya

Pangsapuri perkhidmatan perlu diakses secara terus daripada rezab jalan utama (berhadapan dengan pintu masuk ke tapak) sekurang-kurangnya selebar 20.2 meter (66 kaki).

## 7.6 Penyediaan Rizab Utiliti

Perlu menyediakan tambahan 10 kaki rizab laluan utiliti selari dengan jalan utama yang dikenalpasti di kawasan pembangunan baru. Bagi kawasan *brownfield*, kaedah *Horizontal Direction Drilling* (HDD) perlu dilaksanakan dan 10 kaki rizab laluan utiliti dikecualikan. Namun kaedah ini dilaksanakan di dalam rizab jalan 66 kaki atau lebih yang ditutup kemas menggunakan *interlocking pavement*. Walau bagaimanapun, 5 kaki *perimeter planting* perlu disediakan dengan tambahan anjakan 40 kaki.

## 7.7 Penyediaan *Perimeter Planting*

*Perimeter planting* (penanaman pokok keliling) perlu disediakan selebar 1.52 meter (5 kaki) di sekeliling kawasan pembangunan dengan jarak *perimeter planting* tersebut tidak boleh diambilkira bagi tujuan pengiraan anjakan bangunan. Keluasan kawasan *perimeter planting* boleh diambilkira sebagai sebahagian daripada keluasan kawasan lapang.

## 7.8 Kawasan Lapang

Kawasan lapang perlu disediakan pada kadar 10% daripada keluasan tapak pembangunan. 7% kawasan lapang hendaklah disediakan dalam bentuk *landed* (di atas tanah). Selebihnya iaitu 3% boleh diagihkan di bahagian ruang kosong antara tingkat (*sky garden*) dan bahagian atas bumbung (*rooftop garden*). Kemudahan rekreasi seperti padang permainan, gelanggang tenis, *perimeter planting* dan *jogging track* juga boleh diambilkira sebagai sebahagian kawasan lapang.

*Catatan: Kawasan lapang di dalam pangsapuri perkhidmatan tidak diserahkan kepada kerajaan. Ia dikategorikan sebagai harta bersama (common property) dan perlu diurus sendiri oleh Badan Pengurusan selaras dengan peruntukan Akta Hakmilik Strata, 1985.*

## 7.9 Penyediaan Tempat Letak Kenderaan

Pengiraan penyediaan tempat letak kenderaan adalah sebagaimana berikut:

TLK	:	1 unit TLK/Unit + 10 % pelawat
TLM	:	20 % dari TLK
TLK OKU	:	2 % dari TLK
TLB	:	2 petak bas bagi setiap 1 plot bangunan dan hendaklah diletakkan diluar bangunan.

*Catatan :*

*TLK - Tempat Letak Kereta      TLM - Tempat Letak Motorsikal      TLB - Tempat Letak Bass*

## 7.10 Penyediaan Kemudahan Dan Utiliti

Kemudahan dan utiliti bagi tujuan aktiviti pangsapuri perkhidmatan perlu disediakan berdasarkan piawaian berikut:

Kemudahan Utiliti	Piawaian
<b>Kemudahan Utama</b>	
Pejabat pengurusan	Saiz dan lokasi pejabat yang sesuai
Surau	Luas lantai minimum : 500 kaki persegi  Ruang surau lelaki dan surau wanita perlu disediakan secara berasingan dan dilengkapi dengan tempat mengambil air sembahyang.
Tempat pembuangan sampah berpusat	Saiz dan lokasi yang sesuai (tertakluk kepada Garis Panduan Sistem Pengurusan Sisa Pepejal bagi Pembangunan Baru, Perbadanan Pengurusan Sisa Pepejal dan Pembersihan Awam, 2012)
Pancuran air keselamatan ( <i>water sprinkler system</i> )	Disediakan berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Perkhidmatan Bomba dan Penyelamat (Pekeliling Pencegahan Bil. 04/2005 – Penentuan Keperluan Kelengkapan Menentang Kebakaran)
<b>Kemudahan Eksklusif</b>	
Gimnasium	Saiz dan lokasi yang sesuai
Kolam renang dan bilik persalinan	
Gelanggang permainan <i>outdoor</i> dan <i>indoor</i>	
Taman rekreasi ( <i>rooftop</i> , <i>podium</i> dan dalam bangunan)	
Bilik persidangan dan ruang mesyuarat	
<i>Multi purpose hall</i>	
<i>Child care centre</i>	
Mini perpustakaan	Digalakkan dengan luas lantai 100 hingga 150 kaki persegi  *Mini perpustakaan boleh disediakan secara berasingan atau di dalam rumah kelab ( <i>club house / club floor</i> ).

---

## 7.11 Penyediaan Elemen Sokongan

- a. Laluan berbumbung bagi semua laluan masuk ke bangunan (pada paras jalan) termasuk dari tempat letak kereta (jika berasingan) dan perhentian pengangkutan awam.
- b. Laluan lintas untuk pejalan kaki perlu disediakan pada jarak dan lokasi yang efisien.
- c. Laluan atau lif yang khusus untuk penghuni pangsapuri perkhidmatan jika berkongsi kegunaan bangunan (perniagaan / pejabat) di bawahnya.
- d. Kemudahan dan rekabentuk bangunan untuk golongan orang kelainan upaya (OKU). Oleh yang demikian, Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kemudahan Golongan Kurang Upaya adalah terpakai.
- e. Reka bentuk perancangan kawasan dan bangunan perlu menekankan aspek keselamatan melalui pengaplikasian prinsip *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED) secara menyeluruh.
- f. Mengambil kira konsep *Green Building* sebagaimana Garis Panduan Pembangunan Kejurangan Hijau dan Bangunan Hijau adalah terpakai.
- g. Keselamatan di tempat letak kereta perlu diberi penekanan dari segi peletakan lampu, laluan pejalan kaki, *ramp* dan ventilasi udara yang bersesuaian.
- h. Reka bentuk kawasan perlu mengambil kira keadaan topografi supaya tiada kejadian yang tidak diingini berlaku seperti tanah runtuh dan banjir.
- i. Memastikan penggunaan *barrier* atau *railing* di setiap kawasan berisiko seperti parit dan aras lantai/ tanah yang berbeza (*split level*).
- j. Setiap unit tempat letak kereta yang disediakan hendaklah diperuntukkan dengan setiap unit yang dijual dan tidak dijadikan hak badan pengurusan.
- k. Memastikan bilangan dan lokasi perletakan lampu jalan dan lampu taman disediakan secukupnya terutama di kawasan laluan pejalan kaki dan kawasan yang terlindung.
- l. Penyediaan persekitaran yang selamat dengan memastikan tiada laluan-laluan tersembunyi dan memasang *Closed-Circuit Television* (CCTV) bagi kawasan-kawasan terpilih dan di lokasi-lokasi yang bersesuaian.



---

### 7.1.2 Penyelarasan Tajuk Permohonan Kelulusan Pelan

Cadangan penggunaan nama tajuk:

- a) Permohonan Kebenaran Merancang Mengikut Seksyen 21, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) bagi Cadangan **Hotel Apartmen 15 Tingkat** yang Mengandungi:
- i. 3 Blok **Hotel Apartmen 15 Tingkat** (711 Unit)
  - ii. 1 Blok Tempat Letak Kereta 2 Tingkat Beserta Mezzanine
  - iii. 1 Blok Rumah Kelab Dan Kemudahan 1 Tingkat Beserta Mezzanine
  - iv. 1 Unit Pencawang Elektrik Tnb
  - v. 2 Unit Kebuk Sampah
  - vi. 1 Unit Pondok Pengawal
- di atas Lot PTB 1234, Taman Dahlia Utama, Mukim Tanjung Surat, Daerah Kota Tinggi, Johor Darul Tazim Untuk Tetuan ABC Sdn Bhd
- b) Permohonan Kebenaran Merancang Mengikut Seksyen 21, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) bagi Pemajuan Perdagangan 32 Tingkat Yang Mengandungi:
- A. 1 Blok **Hotel Apartmen 27 Tingkat** iaitu:
- i. 21 Tingkat Pangsapuri Perkhidmatan Beserta Kemudahan (427 Unit)
  - ii. 6 Tingkat Tempat Letak Kenderaan Beserta Ruang Perniagaan
  - iii. 1 Tingkat Besmen Tempat Letak Kenderaan
- B. 2 Blok **Hotel Apartmen 32 Tingkat** iaitu:
- i. 26 Tingkat Pangsapuri Perkhidmatan 32 Tingkat
  - ii. 6 Tingkat Tempat Letak Kenderaan Beserta Ruang Perniagaan
  - iii. 1 Tingkat Besmen Tempat Letak Kenderaan
- C. 5 Blok Ruang Komersil 23 Tingkat Yang Mengandungi :
- i. 1 Blok Ruang Perniagaan 4 Tingkat
  - ii. 4 Blok Ruang Perniagaan 3 Tingkat Beserta 20 Tingkat Pejabat
  - iii. 3 Tingkat Besmen Tempat Letak Kenderaan
- di atas Lot 6789, Jalan Kenanga, Taman Johor Jaya, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Tazim Untuk Tetuan XYZ.

---

## 8.0 SYARAT-SYARAT KHAS

- a. Pemohon disyaratkan mengemukakan Aku Janji berkaitan penubuhan Badan Pengurusan Pangsapuri Perkhidmatan kepada PBT bagi memastikan konsep pangsapuri perkhidmatan ini menepati konsep dan ciri-ciri yang digariskan.
- b. Pemaju hendaklah mematuhi garis panduan semasa Kementerian Pelancongan Malaysia berkaitan piawaian pengkelasan pangsapuri perkhidmatan/hotel apartmen. Sehubungan itu, pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang disifatkan sebagai hotel hendaklah mendapat pengkelasan/ taraf daripada Kementerian berkenaan.
- c. Pembangunan ini tidak tertakluk kepada Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Perlesenan) 1966 yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara kepada pemaju bagi pembangunan perumahan. Oleh yang demikian, penjualan pangsapuri perkhidmatan ini bagi tujuan kediaman kekal adalah tidak dibenarkan.
- d. PBT hendaklah mensyaratkan dan memastikan papan iklan, bahan-bahan pengiklanan dan dokumen perjanjian jual beli dengan jelas menyatakan bahawa pembangunan hartanah ini sebagai pangsapuri perkhidmatan iaitu perdagangan.

---

## 1.0 TUJUAN

Mekanisma ini disediakan sebagai panduan PBT dalam mengurus pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang kemudiannya dijual oleh pemaju hartanah untuk kediaman. Ia juga bertujuan untuk memandu dan memudahcara PBT di dalam menyusun semula pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang akan dibangunkan dengan mengambilkira pendekatan *best planning practices* yang meliputi penetapan sempadan bandar yang dibenarkan, mekanisma kawalan perancangan pembangunan yang telah diluluskan dan mekanisma kawalan perancangan pembangunan baharu supaya tidak menimbulkan konflik yang lebih serius pada masa akan datang.

## 2.0 MEKANISMA PENGURUSAN KELULUSAN PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN YANG TELAH DILULUSKAN OLEH PBT

Mekanisma ini dibahagikan kepada 3 pendekatan utama iaitu penetapan sempadan yang dibenarkan bagi tujuan pangsapuri perkhidmatan, mekanisma kawalan perancangan pembangunan yang telah diluluskan dan mekanisma kawalan perancangan bagi pembangunan baharu.

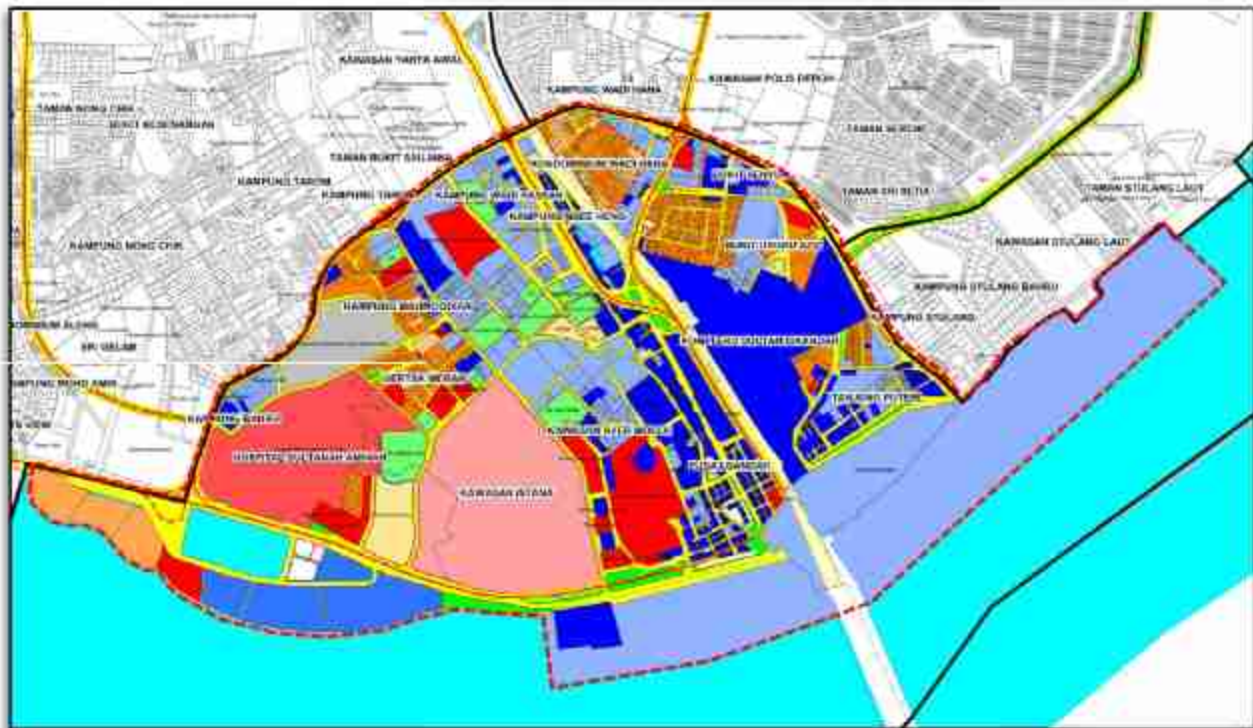
### 2.1 Sempadan Bandar Yang Dibenarkan Bagi Tujuan Pangsapuri Perkhidmatan

Merujuk kepada penawaran semasa pembangunan pangsapuri perkhidmatan, sebahagian besar tertumpu di Iskandar Malaysia dalam Daerah Johor Bahru di mana ia telah dibangunkan di sepanjang jalan, pinggir bandar dan taman-taman perumahan. Selain itu, Rancangan Tempatan Daerah (RTD) yang sedang berkuatkuasa telah memperuntukan Kelas Penggunaan Tanah Dibenarkan untuk tujuan B5 - Penginapan di pelbagai lokasi dengan keutamaan di atas tapak yang telah dizonkan bagi tujuan perdagangan. Oleh yang demikian bagi memperkemas semula zon perancangan RT, penetapan sempadan yang dibenarkan terutamanya dalam Daerah Johor Bahru dilihat amat relevan dan ia hendaklah dipatuhi oleh PBT yang berkenaan. Penentuan sempadan yang dicadangkan bagi tujuan pangsapuri perkhidmatan yang dibenarkan adalah sebagaimana berikut:

**Jadual 1 : Sempadan Yang Dibenarkan Bagi Tujuan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan**

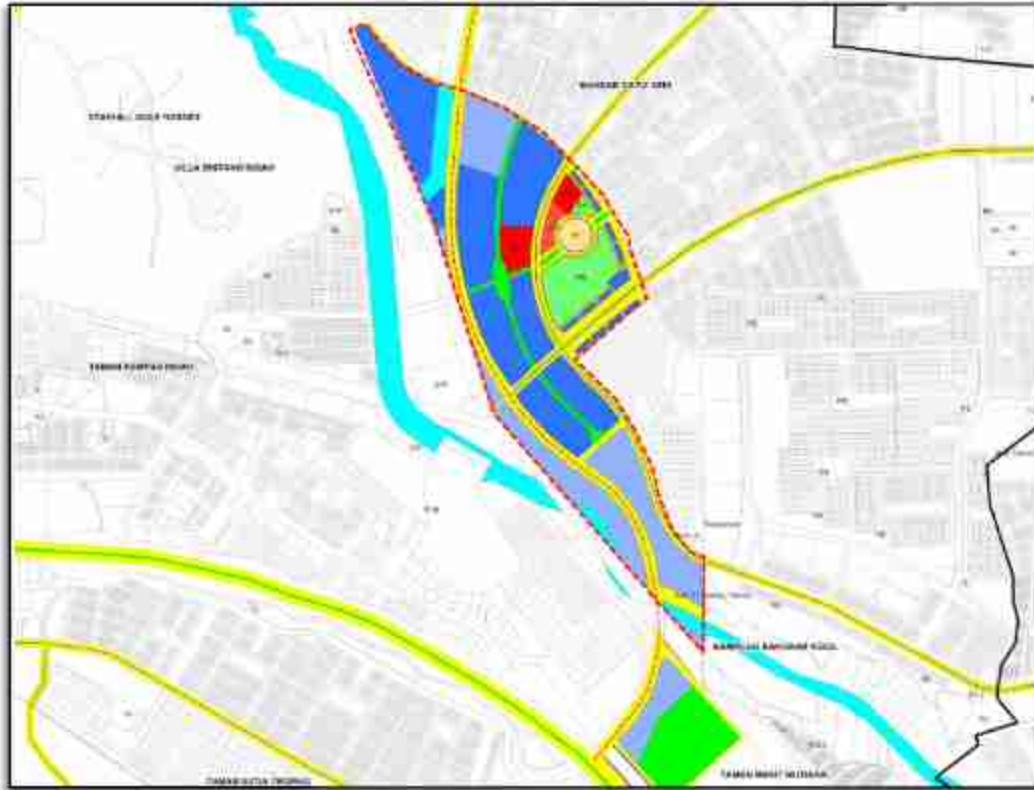
Bil	PBT	Sempadan Kawasan	Rujukan Pelan
1.	MBJB	Daerah Sentral	Rajah 1
		Pusat Bandar Dato' Onn	Rajah 2
		Pusat Bandar Setia Tropika	Rajah 3
		Pusat Bandar Tampoi	Rajah 4
		Pusat Bandar Larkin	Rajah 5
		Pusat Bandar Permas Jaya	Rajah 6
		Jalan Datuk Abdullah Tahir	Rajah 7
2.	MPJBT	Puteri Harbour	Rajah 8
		MEDINI	Rajah 9
3.	Lain-Lain PBT	Tertakluk kepada lokasi perletakan yang dibenarkan di dalam Bahagian A – Garis Panduan Pangsapuri Perkhidmatan.	

*Catatan : Pembangunan pangsapuri perkhidmatan di dalam zon antarabangsa adalah tertakluk kepada Kajian Koridor Pembangunan Selat Johor (KPSJ) 2025.*



**Rajah 1 : Sempadan Daerah Sentral**

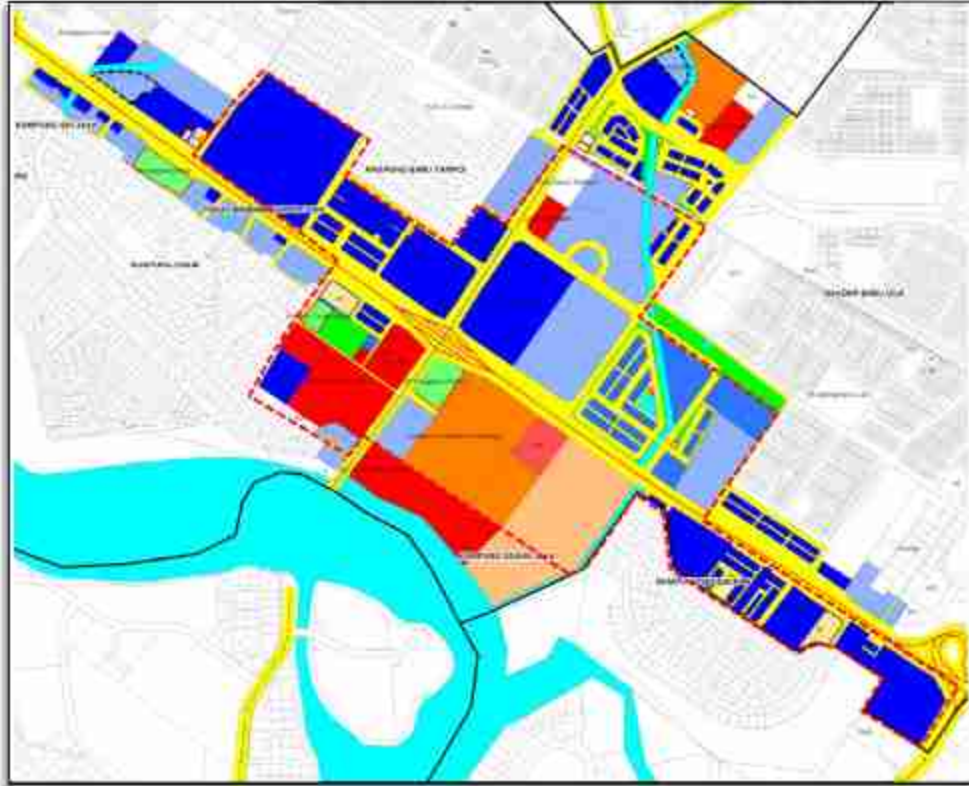




**Rajah 2 : Sempadan Pusat Bandar Dato' Onn**



**Rajah 3 : Pusat Bandar Setia Tropika**



**Rajah 4 : Pusat Bandar Tampoi**



**Rajah 5 : Pusat Bandar Larkin**





**Rajah 6 : Pusat Bandar Permas Jaya**

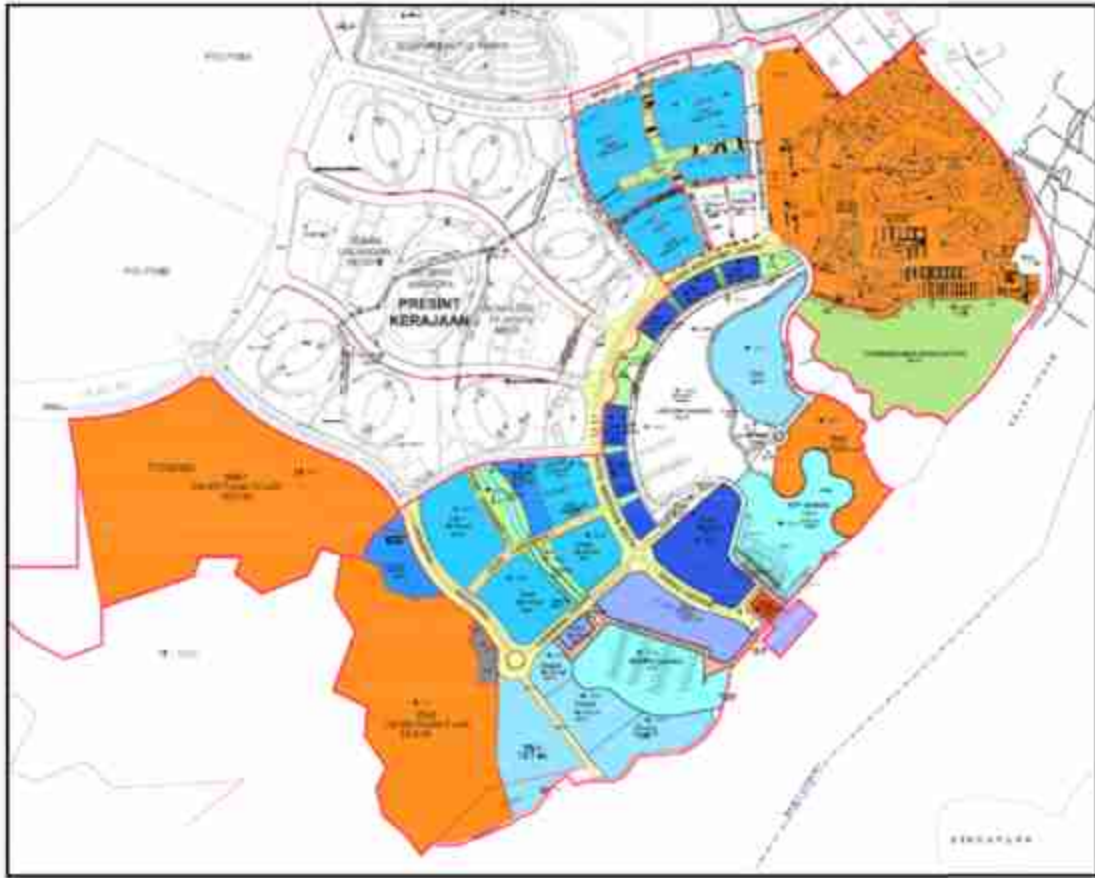


**Rajah 7 : Jalan Dato' Abdullah Tahir**



**Rajah 8 : MEDINI**





**Rajah 9 : Puteri Harbour**

---

---

## 2.2 Mekanisma Kawalan Perancangan Bagi Pembangunan Yang Telah Diluluskan

Mekanisma ini menyentuh tentang perkara-perkara yang perlu dilaksanakan ke atas mana-mana pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang telah diluluskan. Lanjutan daripada pelbagai implikasi yang telah dinyatakan di awal garis panduan ini, beberapa tindakan perlu diambil oleh PBT dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bagi menyusun semula perancangan dan pembangunan pangsapuri perkhidmatan sebagaimana berikut:

- a. PBT hendaklah mengenalpasti kawasan-kawasan yang sedang/telah menjalankan kerja bangunan bagi tujuan pangsapuri perkhidmatan (salahguna kepada kediaman kekal) di dalam kawasan pentadbiran masing-masing. PBN bersama-sama PBT boleh mengadakan satu Pelan Pengurusan bagi mengenalpasti penyediaan kemudahan bagi mana-mana pangsapuri perkhidmatan sebagaimana keperluan pembangunan perumahan.
- b. Bagi mana-mana pembangunan yang telah diluluskan tetapi masih belum dibangunkan oleh pemaju, subseksyen 24(1), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] menyatakan suatu kebenaran merancang akan luput dalam tempoh dua belas bulan (12) bulan dari tarikh ia diberikan melainkan permohonan tempoh lanjutan dibuat dan dipersetujui oleh PBT. Subseksyen 24(5) akta yang sama menjelaskan pihak berkuasa perancang tempatan juga boleh mengenakan apa-apa syarat atau mengubah syarat-syarat yang dikenakan pada kebenaran merancang yang asal. Sekiranya pelanjutan di bawah Subseksyen 24(1), Akta 172 tidak dibuat, maka permohonan tersebut hendaklah dianggap terbatal.
- c. Jabatan Perumahan Negara disaran untuk menyemak semula keperluan mengeluarkan Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan bagi pembangunan yang melibatkan pangsapuri perkhidmatan di Negeri Johor pada masa akan datang.
- d. Pemaju hendaklah mematuhi Garis Panduan Pengelasan Hotel, Hotel Apartmen dan Orkid yang dikeluarkan oleh Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan Malaysia. Oleh yang demikian, pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang disifatkan sebagai hotel hendaklah mendapat pengelasan/tafah daripada Kementerian berkenaan.

### 2.3 Mekanisma Kawalan Perancangan Bagi Pembangunan Baharu

Mekanisma ini menjelaskan kaedah pengurusan permohonan baharu yang melibatkan pembangunan pangsapuri perkhidmatan supaya penawaran pembangunan ini dikawal sebagaimana berikut:

**Jadual 2** : Mekanisma Kawalan Perancangan Bagi Pembangunan Baharu

Bil.	Situasi	Syor
1.	Permohonan KM susun atur baharu yang melibatkan sebahagian kecil pembangunan pangsapuri perkhidmatan	Tolak
2.	Permohonan KM susun atur baharu yang melibatkan keseluruhan pembangunan pangsapuri perkhidmatan	Tolak
3.	Pindaan kepada KM susun atur yang telah diluluskan dengan plot pangsapuri perkhidmatan	Proses
4.	Pindaan KM susun atur yang telah diluluskan dengan plot perdagangan kepada pembangunan pangsapuri perkhidmatan	Tolak
5.	KM pembangunan yang disertakan dengan geran hak milik pangsapuri perkhidmatan	Proses
6.	KM pembangunan yang tidak disertakan dengan geran hakmilik pangsapuri perkhidmatan tetapi telah diluluskan di peringkat pelan susun atur bagi tujuan pangsapuri perkhidmatan	Proses
7.	KM pembangunan yang tidak disertakan dengan geran hakmilik pangsapuri perkhidmatan dan belum diluluskan di peringkat pelan susun atur bagi tujuan pangsapuri perkhidmatan	Tolak
8.	Permohonan ubah syarat nyata daripada xxx kepada pangsapuri perkhidmatan	Tolak

*Catatan* : Bagi permohonan baharu yang diproses, PBT hendaklah memastikan kaedah operasi dan konsep pembangunan hendaklah mematuhi sepenuhnya garis panduan ini.

### 3.0 INSENTIF GANTIAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN YANG TELAH DILULUSKAN KEPADA APARTMEN

Bagi memastikan kelangsungan pembangunan di Negeri Johor, satu insentif gantian terhadap pembangunan pangsapuri perkhidmatan telah diperkenalkan. Insentif ini secara tidak langsung memberi peluang kepada pemaju hartanah yang telah mendapat kelulusan pembangunan pangsapuri perkhidmatan untuk memilih insentif ini di dalam menyediakan kediaman sebenar kepada bakal pembeli.

---

Insentif ini juga lebih memfokus ke arah program pemutihan pangsapuri perkhidmatan yang telah diluluskan (tetapi belum menjalankan apa-apa kerja bangunan). Walau bagaimanapun, pemberian insentif ini tidak termasuk bagi mana-mana pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang telah menjalankan kerja-kerja bangunan di atas tapak. Bagi tujuan tersebut, pemaju hartanah diberikan insentif untuk menukar daripada pangsapuri perkhidmatan kepada perumahan apartmen sebagaimana berikut:

**a. Peningkatan Densiti Kepada 80 unit/ekar**

Lazimnya bagi pembangunan perumahan apartmen, densiti yang dibenarkan adalah 40 unit per ekar atau 60 unit per ekar. Walau bagaimanapun bagi tujuan galakan, pemaju dibenarkan untuk menaikkan densiti kepada 80 unit per ekar dan dikecualikan daripada penyediaan rumah mampu milik.

**b. Penukaran Syarat Nyata Secara *Fast Track***

Bagi membolehkan pembangunan yang dicadangkan mempunyai ciri-ciri kediaman terutamanya berkaitan tarif utiliti dan bayaran-bayaran perkhidmatan yang dikenakan, pemaju hendaklah terlebih dahulu menukar syarat nyata hakmilik daripada perniagaan kepada perumahan. Proses penukaran syarat nyata ini akan diproses secara *fast track* di Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor.

**c. Kawalan Intensiti Perumahan Berdasarkan Lot Perdagangan**

Keperluan *plinth area*, tempat letak kenderaan dan anjakan bangunan adalah sebagaimana yang dikenakan kepada piawaian bangunan plot perdagangan.

**d. Pengecualian Kemudahan Dan Rumah Mampu Milik**

Mana-mana plot asal yang telah dikenakan bayaran 1% *Gross Development Value* (GDV) bagi pangsapuri perkhidmatan yang dijual, adalah tidak tertakluk kepada penyediaan kemudahan dan rumah mampu milik.

**e. Kadar Cukai Perumahan**

Status tanah dan kadar percukaaian akan ditakrifkan kepada kadar perumahan sebagaimana yang ditentukan pihak berkuasa yang berkenaan.

---

#### 4.0 PENUTUP

Garis panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung tafsiran pangsapuri perkhidmatan, prinsip-prinsip perancangan serta garis panduan umum, garis panduan khusus dan piawaian perancangan yang perlu dipatuhi. Selain itu, mekanisma pengurusan kelulusan pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang telah diluluskan oleh PBT ini telah menggariskan perkara-perkara asas tindakan yang perlu dilaksanakan bagi mengurus pembangunan yang telah diluluskan meliputi kawasan yang dibenarkan bagi tujuan pangsapuri perkhidmatan, mekanisma kawalan perancangan bagi pembangunan pangsapuri yang telah diluluskan dan mekanisma kawalan perancangan bagi pembangunan baharu dan insentif pembangunan yang diluluskan.

Justeru itu, garis panduan ini hendaklah digunapakai oleh semua PBT di Negeri Johor dan agensi-agensi teknikal di Negeri Johor dalam proses mempertimbangkan kebenaran merancang dan mengawal pembangunan pangsapuri perkhidmatan (*serviced apartment*) semasa penyediaan rancangan pemajuan dan memproses permohonan kebenaran merancang.

**Sebarang pertanyaan, sila hubungi :**

Pengarah  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor,  
Tingkat 1&2, Bangunan Dato' Mohammad Salleh Perang,  
Kota Iskandar, 79646 Nusajaya,  
Johor Darul Takzim.

Tel : 07-266 7200/ 7201  
Faks : 07-266 1402  
Email : [jpbjohor@johor.gov.my](mailto:jpbjohor@johor.gov.my)  
Laman web : <http://www.johordt.gov.my/jpbd>