



**GARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PEMBANGUNAN BERCAMPUR  
(*MIXED USE DEVELOPMENT*)  
NEGERI JOHOR**

## **Pemberitahuan**

---

Garis panduan ini telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di mesyuaratnya pada 22 Jun 2016 sebagaimana Ringkasan Mesyuarat Bil. 1177/2016.

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 dan garis panduan khusus 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

<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>OBJEKTIF</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>SKOP GARIS PANDUAN</b>	<b>2</b>
<b>5.0</b>	<b>GARIS PANDUAN UMUM</b>	<b>3</b>
5.1	Definisi	3
5.2	Ciri-Ciri Pembangunan Bercampur	3
5.3	Konsep Pembangunan	3
5.4	Kategori Pembangunan Bercampur	4
5.5	Zon Perancangan Yang Dibenarkan.	5
5.6	Lokasi Yang Dibenarkan	5
5.7	Lokasi Yang Dibenarkan Di Dalam Daerah Johor Bahru	6
5.8	Aktiviti Yang Dibenarkan Dalam Satu Bangunan Atau Sekelompok Bangunan	14
<b>6.0</b>	<b>GARIS PANDUAN KHUSUS</b>	<b>15</b>
6.1	Intensiti Pembangunan	15
6.2	Keluasan Ruang Lantai	15
6.3	Rangkaian Jalan Raya	15
6.4	Anjakan Bangunan	16
6.5	Kemudahan Masyarakat	16
6.6	Tempat Letak Kenderaan	17
6.7	Peruntukan Rumah Mampu Milik	18
6.8	Status Tanah	19
6.9	Kadar Percukaian	19
6.10	Caj Utiliti	19
6.11	Penyelarasan Tajuk Permohonan Kelulusan Pelan	20
<b>7.0</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>20</b>



## 1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan sebagai panduan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi-agensi teknikal dan pemaju perumahan di dalam merancang dan mengawal pembangunan bercampur (*Mixed Use Development*) di peringkat penyediaan rancangan pemajuan, penyediaan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan memproses permohonan kebenaran merancang.

## 2.0 LATAR BELAKANG

Konsep pembangunan bercampur menegak (*vertical mixed use development*) telah diamalkan di beberapa negara maju sebagai salah satu kaedah mengoptimumkan kegunaan tanah. Di kawasan metropolitan, bangunan berbilang tingkat dengan perancangan pelbagai kegunaan bangunan antaranya perumahan, pejabat, perniagaan dan kemudahan awam dibangunkan sebagai keseimbangan kepada nilai tanah yang tinggi. Lokasi pembangunan bercampur menegak ini dibangunkan di kawasan kejiranan berorientasikan kemudahan pengangkutan awam seperti stesen rel dengan jarak lokasi pembangunan antara 5 hingga 15 minit perjalanan kaki.

Perancangan guna tanah di Malaysia pada masa ini adalah berbentuk pengezonan *single use* iaitu zon perumahan, perniagaan, institusi, industri dan sebagainya. Pembangunan sebegini sesuai jika mempunyai keluasan tanah yang tidak terhad dan tiada tekanan serakan bandar. Selain itu, pembangunan bercampur (pelbagai aktiviti) hanya dijalankan dengan perancangan yang menjurus kepada pecahan lot/pecah sempadan yang mengasingkan kegunaan yang berlainan dan bukanlah bercampur di atas satu lot tanah yang sama.

Namun, tren pembangunan semasa telah berubah dan konsep pembangunan bercampur perlu diberi penekanan dalam mengatasi masalah kekurangan tanah untuk pembangunan bandar. Malahan pembangunan pesat di Negeri Johor yang berskala besar memerlukan penyelesaian yang holistik, kreatif dan efektif untuk dijadikan panduan perancangan di masa hadapan. Perancangan yang inovatif dan efisien perlu digalakkan, ini termasuklah di dalam usaha memendekkan perjalanan ke tempat kerja atau tempat membeli-belah serta aktiviti harian yang lain. Di samping menjimatkan penggunaan tanah, ia juga dapat meningkatkan imej bandar kerana kawasan bandar akan sentiasa dipenuhi dengan penduduk, peniaga dan pekerja dalam satu-satu masa.

Lanjutan daripada itu juga, PBN semasa menimbang kertas kerja Draf Garis Panduan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan pada 13 Januari 2016 telah mencadangkan supaya satu kajian terhadap pelaksanaan pembangunan bercampur (*mixed use development*) diperhalusi sebagai salah satu alternatif pembangunan di Negeri Johor.

### 3.0 OBJEKTIF

Objektif penyediaan garis panduan adalah sebagaimana berikut:

- a. Memastikan kelangsungan pembangunan di Negeri Johor sebagai satu insentif gantian kepada pembangunan pangsapuri perkhidmatan.
- b. Menerap dan melaksanakan pendekatan baru bagi menggalakkan penempatan kawasan kediaman, tempat bekerja dan aktiviti riadah di dalam kawasan yang sama.
- c. Mewujudkan bandar padat dan cekap, selesa dan menarik dengan memastikan setiap pusat bandar atau bandar di sekeliling pusat bandar utama menjadi tempat yang berdaya maju untuk didiami, bekerja dan beriadah.
- d. Menggalakkan pembangunan bercampur untuk mengurangkan jarak perjalanan dan menggalakkan aktiviti mesra rakyat di dalam persekitaran bandar dengan menumpukan kepada pelbagai kemudahan dan aktiviti yang mudah diakses.
- e. Pembangunan bercampur berkepadatan tinggi disepadukan dengan sistem pengangkutan awam secara transit yang cekap berkonsepkan *Transit Oriented Development* (TOD) bagi memastikan pemaju mengambilkira keperluan pejalan kaki dan kemudahan akses kepada pengangkutan awam, khususnya dari kediaman ke tempat kerja.

### 4.0 SKOP GARIS PANDUAN

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

- a. Garis panduan umum berkaitan definisi, ciri-ciri, kategori pembangunan bercampur, konsep pembangunan, lokasi, zon perancangan dan aktiviti yang dibenarkan; dan
- b. Garis panduan khusus (piawaian) berkaitan intensiti, rangkaian jalanraya, anjakan bangunan, kemudahan, tempat letak kereta, penyediaan rumah kos rendah dan sebagainya.

## 5.0 GARIS PANDUAN UMUM

### 5.1 Definisi

Pembangunan bercampur adalah suatu pembangunan yang membenarkan lebih daripada satu kegunaan/aktiviti bagi sesuatu bangunan atau sekelompok bangunan dalam satu plot atau lot tanah yang dibangunkan. Aktiviti atau kegunaan yang dibenarkan mestilah bersesuaian (*compatible*) antara satu sama lain.

### 5.2 Ciri-Ciri Pembangunan Bercampur

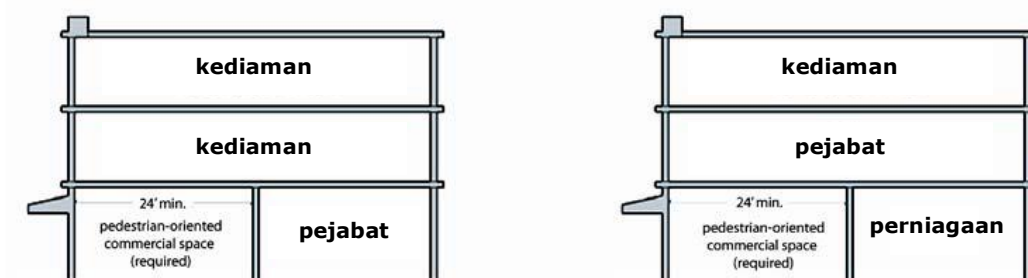
Ciri-ciri asas pembangunan bercampur adalah seperti berikut:

- a. Terletak di dalam pusat bandar utama yang turut dilengkapi dengan pelbagai kemudahan termasuklah sistem pengangkutan awam yang efisien.
- b. Terletak di atas zon perancangan perniagaan dengan aktiviti utama adalah berkaitan perniagaan dan perumahan jenis apartmen.
- c. Mengandungi pelbagai aktiviti/kegunaan di dalam satu lot bangunan atau satu plot pembangunan.
- d. Tertakluk kepada Akta Hak Milik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*] dan Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*].

### 5.3 Konsep Pembangunan

Selaras dengan peruntukan perundangan semasa dan definisi yang telah ditetapkan, konsep pembangunan bercampur adalah sebagaimana berikut:

- a. Konsep pembangunan – Suatu pemajuan harta tanah berbilang tingkat yang dibangunkan dengan aktiviti perniagaan sebagai aktiviti dominan dan apartmen sebagai aktiviti sokongan. Aktiviti-aktiviti yang dicadangkan hendaklah saling bersesuaian dan melengkapinya antara satu dengan yang lain.



**Rajah 1 :** Konsep pembangunan bercampur dalam satu bangunan

Sumber : <http://centraleastaustin.org>



- b. Kawalan perancangan – Menggunapakai piawaian perancangan nisbah plot sebagaimana pembangunan perniagaan.
- c. Unit apartmen merupakan entiti yang berbeza dan berasingan dengan aktiviti perniagaan yang lain serta mempunyai laluan khas atau eksklusif dari pembangunan bercampur yang lain.
- d. Kadar cukai harta/tanah dan caj utiliti adalah mengikut aktiviti/kegunaan tanah di mana bagi apartmen hendaklah dikira sebagai perumahan atau caj domestik.
- e. Pemajuan *Small Office and Home Office* (SOHO), *Small Office and Flexible Office* (SOFO), *Small Office and Cyber Office* (SOCO), *Small Office and Multiple Office* (SOMO), *Small Office and Versatile Office* (SOVO) dan lain-lain yang dibangunkan untuk pejabat tidak dikelaskan sebagai perumahan di bawah garis panduan ini.

#### 5.4 Kategori Pembangunan Bercampur

Dengan mengambilkira kebolehpayaan kepelbagaian reka bentuk pembangunan bercampur, jenis pembangunan bercampur dapat dibahagikan kepada 2 kategori iaitu:


##### a. Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Lot Bangunan



#### Keterangan :

- a. Pembangunan bercampur yang melibatkan hanya satu blok bangunan di dalam satu *main title*.
- b. Aktiviti perniagaan lebih dominan daripada perumahan
- c. Keluasan tapak yang terhad
- d. Mempunyai akses terus dari jalan utama.
- e. Agihan ruang lantai adalah 70% perniagaan dan 30% perumahan.

## b. Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Plot Pembangunan

 <p>Sumber : <a href="https://www.google.com/image">https://www.google.com/image</a></p>	<p><b>Keterangan :</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Pembangunan bercampur yang dibangunkan dalam satu plot pembangunan.</li><li>Aktiviti perniagaan lebih dominan daripada perumahan.</li><li>Melibatkan keluasan tapak yang luas dan sesuai bagi pembangunan <i>green field</i>.</li><li>Aktiviti perumahan berasingan dengan aktiviti perniagaan yang lain.</li><li>Mempunyai akses terus dari jalan utama dan dikongsi bersama.</li><li>Agihan ruang lantai adalah 70% perniagaan dan 30% perumahan.</li></ol> <p><i>*Agihan aktiviti samada bersekali dalam satu plot pembangunan (satu main title perniagaan) atau dipecah plot mengikut aktiviti.</i></p>
---	--

### 5.5 Zon Perancangan Yang Dibenarkan.

Terpakai bagi kawasan yang dizonkan sebagai perniagaan di bawah Rancangan Tempatan Daerah (RTD) atau Rancangan Kawasan Khas (RKK) yang digunapakai oleh PBT.

Walau bagaimanapun kawasan yang sesuai bagi pembangunan bercampur perlu dilihat dengan lebih terperinci dengan tumpuan utama adalah di kawasan yang mengalami tekanan pembangunan sangat pesat di dalam satu-satu perbandaran.

### 5.6 Lokasi Yang Dibenarkan

Pembangunan bercampur perlu tertumpu di kawasan *transport nodes* yang turut bercirikan TOD dengan tersedia kemudahan dan sistem trafik yang cekap. Oleh itu, kawasan yang berpotensi dan dibenarkan untuk pembangunan bercampur adalah seperti berikut:

- Zon antarabangsa sebagaimana sempadan yang telah ditentukan di dalam Kajian Koridor Pembangunan Selat Johor (KPSJ 2025).
- Kawasan pusat bandar (merujuk kepada sempadan pusat bandar dalam RTD).
- Kawasan zon perancangan transit (radius 400 meter daripada stesen transit utama atau kawasan pembangunan berorientasikan TOD).
- Kawasan koridor pengangkutan yang telah diterjemahkan di dalam pelan induk pengangkutan awam.

---

## 5.7 Lokasi Yang Dibenarkan Di Dalam Daerah Johor Bahru

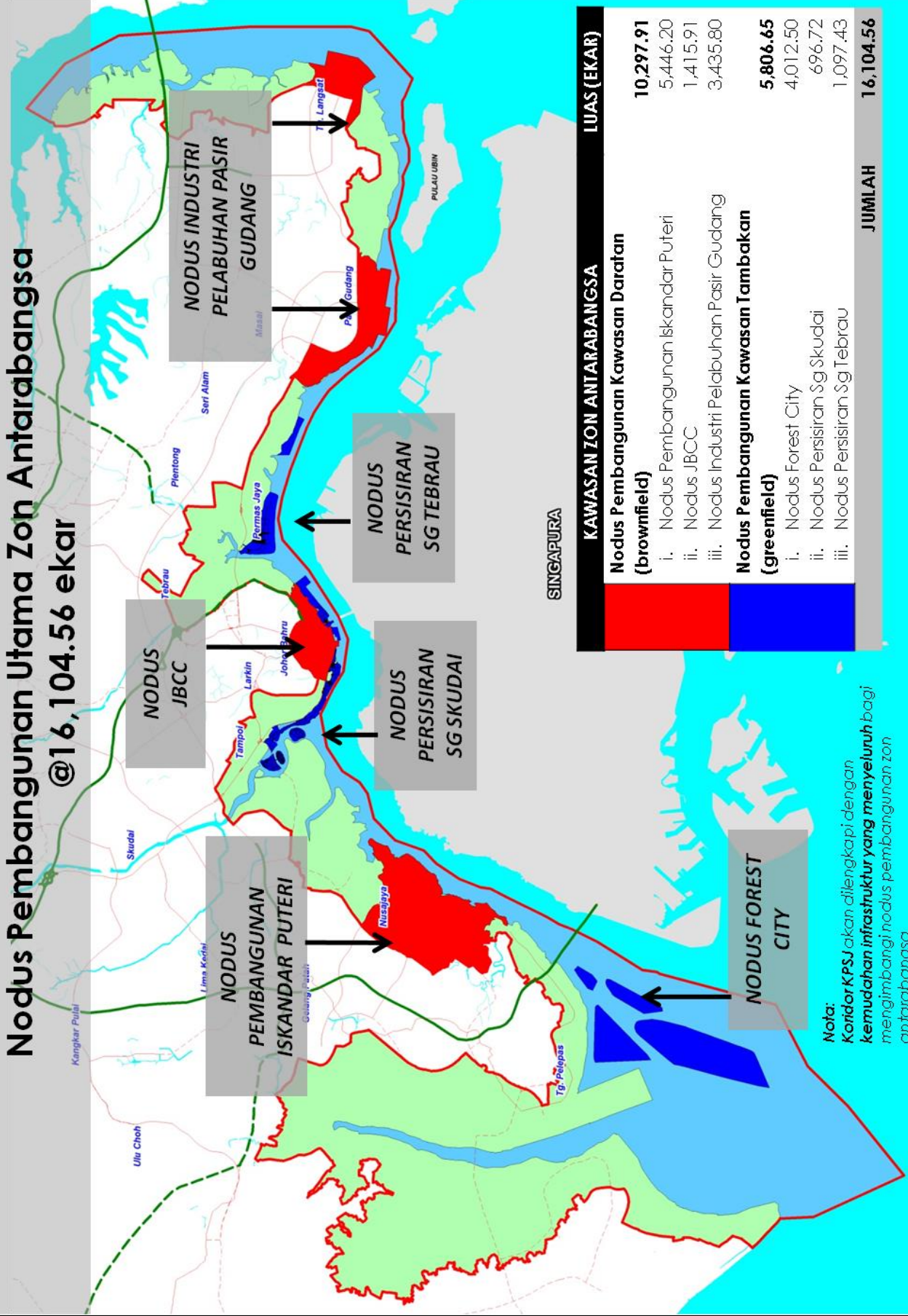
Kawasan-kawasan yang dibenarkan bagi pembangunan bercampur hendaklah dinyatakan di dalam Kelas Penggunaan Tanah RTD. Sehubungan itu, kawasan-kawasan yang sesuai bagi pembangunan bercampur terutamanya di dalam Daerah Johor Bahru yang akan diambil kira di dalam RTD Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian) adalah sebagaimana berikut:

- a. Nodus pembangunan zon antarabangsa
- b. 9 pusat bandar utama merangkumi Daerah Sentral, Dato' Onn, Setia Tropika, Tampoi, Larkin, Permas, Jalan Dato' Abdullah Tahir, MEDINI dan Puteri Harbour.
- c. Kawasan *transport nodes* yang bercirikan TOD iaitu Terminal Iskandar Sentral, JB CIQ Sentral, Iskandar Puteri Sentral, Pasir Gudang Sentral, dan Senai Sentral.

# KAWASAN 1:

## Nodus-nodus Pembangunan Zon Antarabangsa

Nodus Pembangunan Utama Zon Antarabangsa  
@16,104.56 ekar

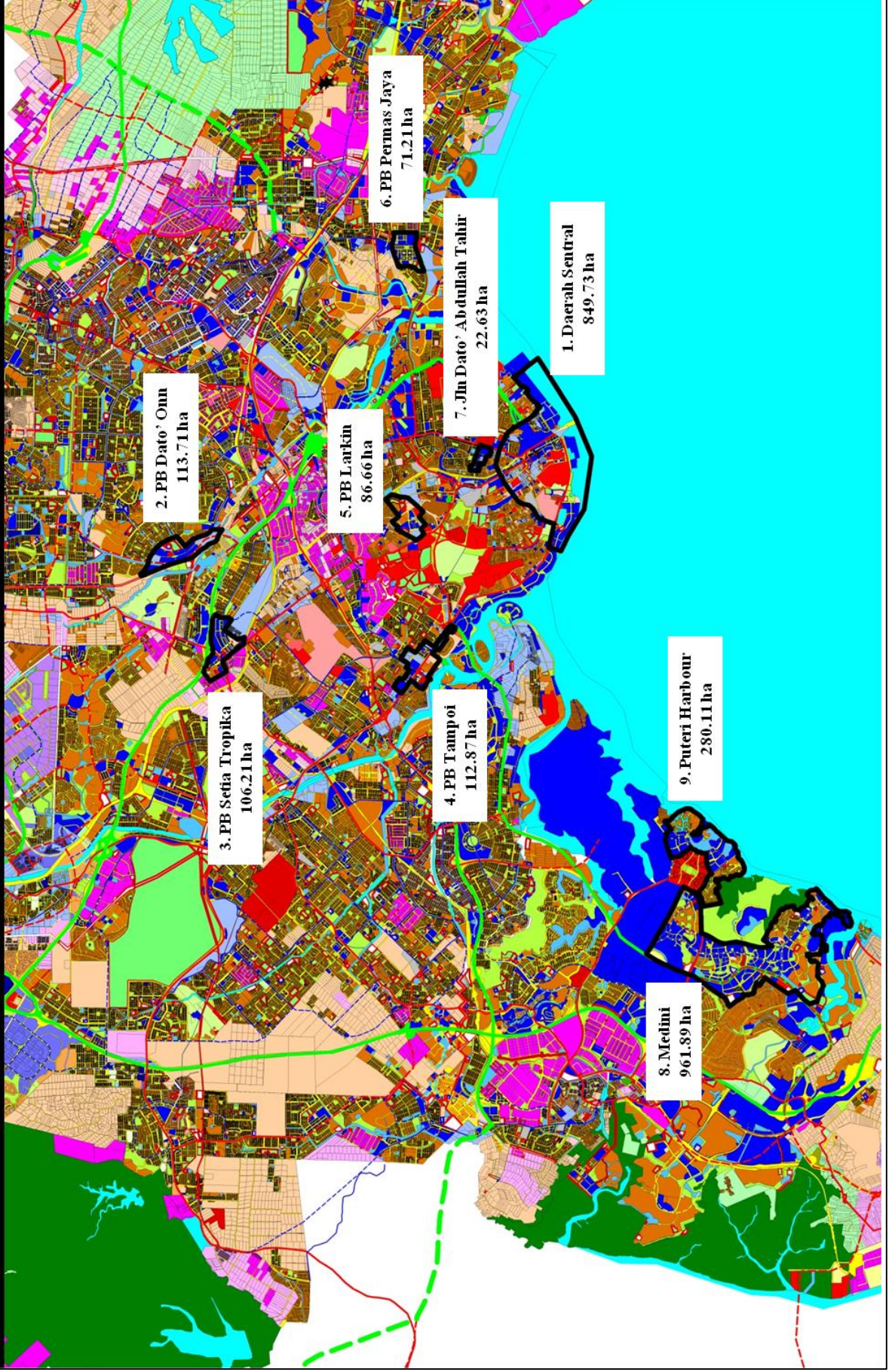


KAWASAN ZON ANTARABANGSA		LUAS (EKAR)
<b>Nodus Pembangunan Kawasan Daratan (brownfield)</b>		<b>10,297.91</b>
i.	Nodus Pembangunan Iskandar Puteri	5,446.20
ii.	Nodus JBCC	1,415.91
iii.	Nodus Industri Pelabuhan Pasir Gudang	3,435.80
<b>Nodus Pembangunan Kawasan Tambakan (greenfield)</b>		<b>5,806.65</b>
i.	Nodus Forest City	4,012.50
ii.	Nodus Persisiran Sg Skudai	696.72
iii.	Nodus Persisiran Sg Tebrau	1,097.43
<b>JUMLAH</b>		<b>16,104.56</b>

**Nota:**  
Koridor KPSJ akan dilengkapi dengan kemudahan infrastruktur yang menyeluruh bagi membangunkan nodus pembangunan zon antarabangsa

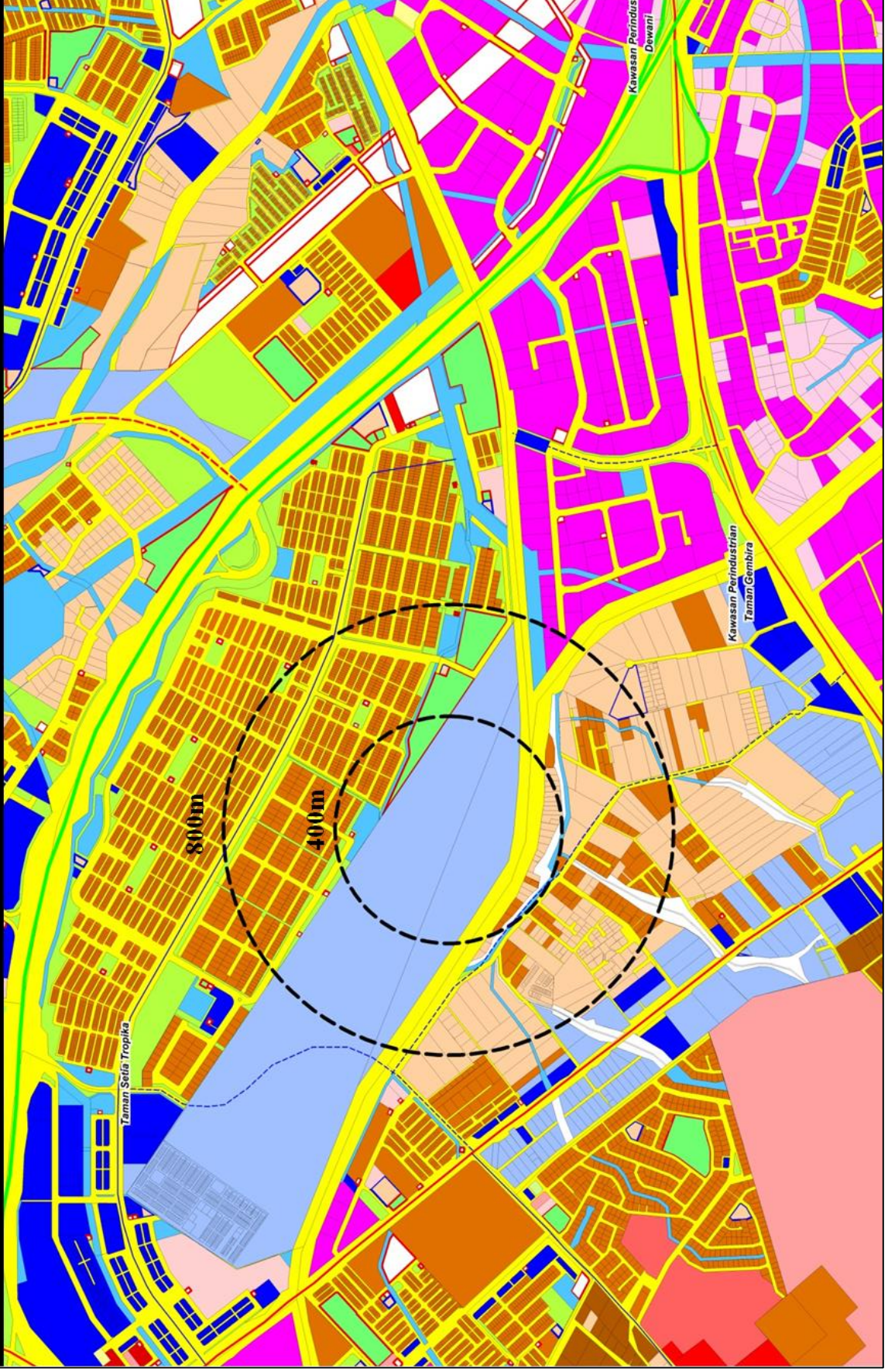


**KAWASAN 2:  
KAWASAN PUSAT BANDAR (9 Kawasan) – 2,604.35 ha**



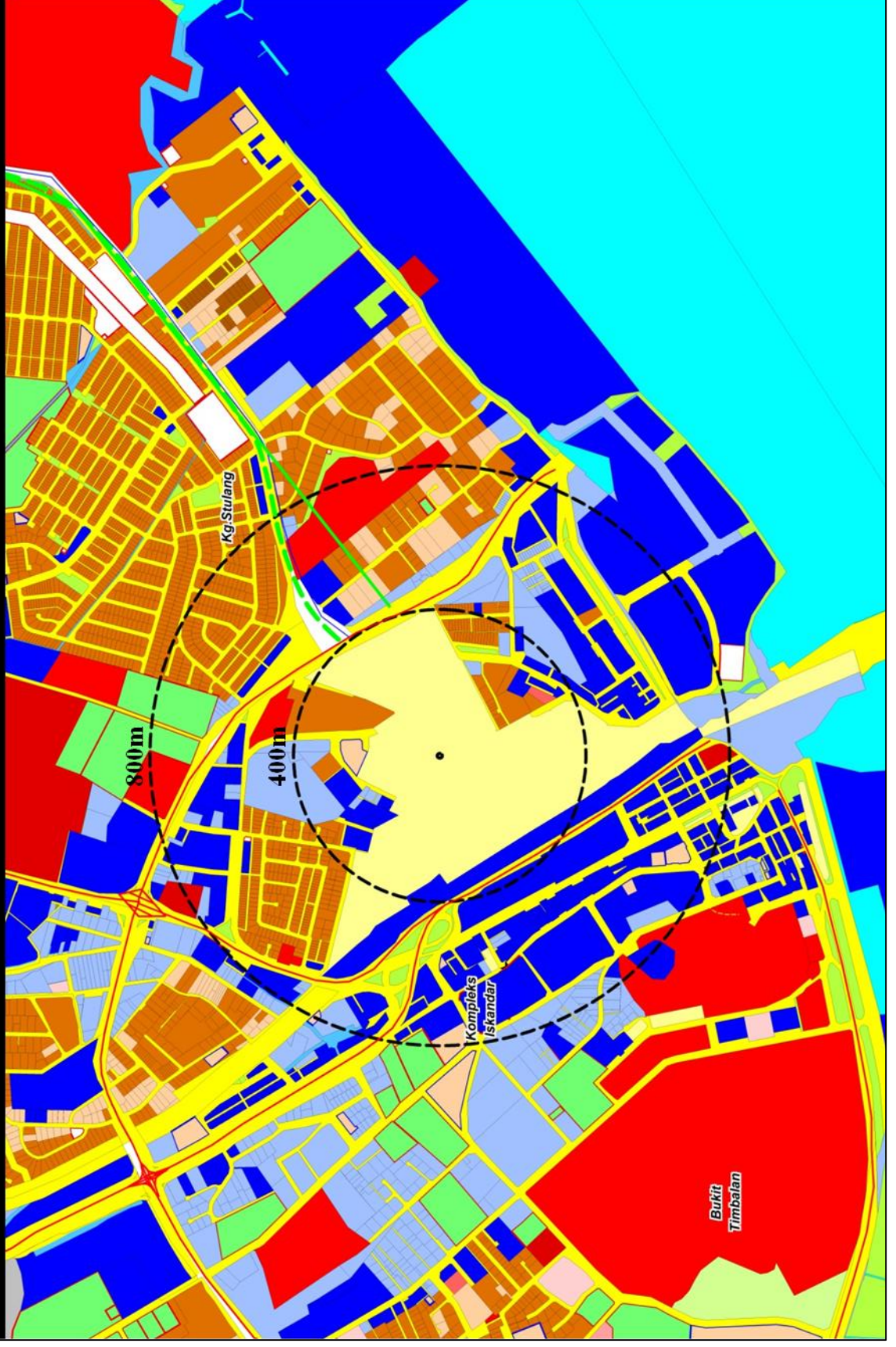


# KAWASAN TOD 1: TOD Terminal Iskandar Sentral





**KAWASAN TOD 2:  
TOD JB CIQ Sentral**



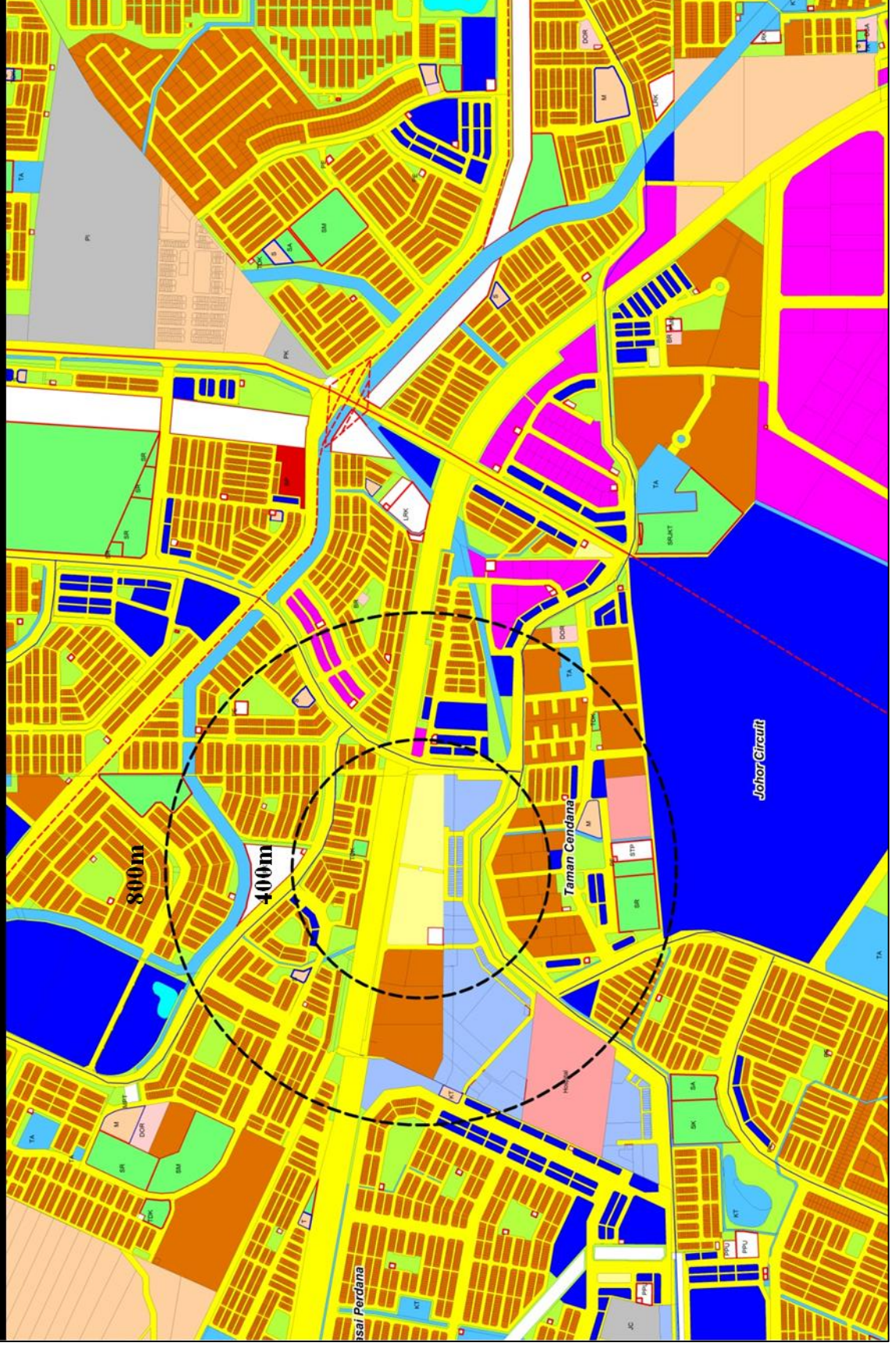


**KAWASAN TOD 3:  
TOD Iskandar Puteri Sentral**





# KAWASAN TOD 4: TOD Pasir Gudang Sentral





**KAWASAN TOD 5:  
TOD Senai Sentral**



## 5.8 Aktiviti Yang Dibenarkan Dalam Satu Bangunan atau Sekelompok Bangunan

Aktiviti yang dibenarkan hendaklah bersesuaian dan saling melengkapi antara satu dengan yang lain serta tidak menimbulkan percanggahan kegunaan tanah yang ketara. Oleh itu, indikator kesesuaian aktiviti yang dibenarkan bergantung kepada luas tapak, lokasi dan jenis pembangunan. Sebagai panduan kepada PBT, aktiviti yang dibenarkan dan tidak dibenarkan untuk pembangunan bercampur perumahan dan pembangunan bercampur perniagaan adalah sebagaimana berikut:

B : Dibenarkan	T : Tidak Dibenarkan	S : Dengan Syarat
Jenis Kegunaan	Kelas Kegunaan Tanah	
	Pembangunan Bercampur Perumahan	Pembangunan Bercampur Perniagaan
Hotel	B	B
Hypermarket	B	B
Perniagaan am (runcit)	B	B
Pejabat	B	B
Pangsapuri perkhidmatan	S	B
Minuman dan makanan	B	B
Teknologi dan pembangunan	B	B
Pendidikan	S	B
Penyelidikan	S	B
Kegunaan sivik	S	B
Institusi swasta	S	B
Klinik/ pusat rawatan kesihatan	S	B
Taman tema dalam bangunan	T	B
Kedai perkhidmatan dan urusan pengebumian.	T	T
Kegiatan jualan borong dan aktiviti penyimpanan dan pengedaran	T	T
Jualan kereta dan motorsikal yang melibatkan aktiviti servis kenderaan	T	T
Aktiviti kitaran semula	T	T
Stesen minyak	T	T
Industri perkhidmatan dan pembuatan	T	T
Aktiviti percetakan	T	T
Bengkel membaiki kereta dan motorsikal	T	T

*Catatan : Kebenaran bersyarat ke atas aktiviti adalah mengambilkira implikasi aktiviti yang dicadangkan dengan pembangunan bercampur perumahan tersebut.*

## 6.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

### 6.1 Intensiti Pembangunan

a)	<b>Nisbah Plot</b>	Tertakluk kepada kawalan nisbah plot yang ditetapkan mengikut Blok Perancangan (BP), Blok Perancangan Kecil (BPK) atau zon tertentu di dalam RTD atau RKK.
b)	<b>Saiz Tapak</b>	Saiz tapak (minimum) yang dibenarkan bagi pembangunan bercampur adalah 2 ekar bagi mana-mana tapak yang dikelaskan sebagai <i>brownfield</i> dan 10 ekar di atas tapak <i>greenfield</i> atau pusat bandar baharu.
c)	<b>Plinth Area</b>	Kawasan liputan ( <i>plinth area</i> ) yang dibenarkan adalah sebagaimana pembangunan perniagaan iaitu maksimum 60% daripada keluasan bersih tapak pembangunan.

### 6.2 Keluasan Ruang Lantai

a)	<b>Keluasan Ruang Lantai</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bagi mewujudkan kepelbagaian saiz dan harga unit yang dijual, pengenalan rumah dengan 1 atau 2 bilik dibenarkan dengan tumpuan memberi peluang kepada generasi muda/keluarga kecil dalam pemilikan rumah di dalam bandar.</li><li>2. Keluasan lantai satu unit perumahan 1 atau 2 bilik adalah 400 hingga 650 kaki persegi dan dibina tidak melebihi 30% daripada keseluruhan unit perumahan.</li><li>3. Keluasan lantai satu unit perumahan 3 bilik minima 750 kaki persegi (69.67 meter persegi) dan mematuhi garis panduan dan spesifikasi perumahan yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara (JPN) dan JPBD Semenanjung Malaysia.</li></ol>
----	------------------------------	--

### 6.3 Rangkaian Jalan Raya

a)	<b>Rangkaian Jalan Raya</b>	Plot pembangunan bercampur boleh di akses secara terus daripada rizab jalan utama (berhadapan dengan pintu masuk ke tapak) sekurang-kurangnya selebar 20.2 meter (66 kaki).
----	-----------------------------	---

## 6.4 Anjakan Bangunan

a)	<b>Anjakan Bangunan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anjakan bangunan dari sempadan gunasama adalah seperti berikut:             <ol style="list-style-type: none"> <li>i. 4 tingkat - ke bawah = 10 kaki</li> <li>ii. 5 tingkat = 15 kaki</li> <li>iii. 6 tingkat ke atas = 20 kaki</li> </ol> </li> <li>2. Bangunan yang dicadangkan hendaklah mematuhi kawalan ketinggian sedia ada di sesebuah kawasan tersebut sebagaimana yang ditetapkan dalam RTD (jika ada).</li> <li>3. Mematuhi jarak antara bangunan dengan bangunan minima 40 kaki.</li> </ol>
----	-------------------------	--

## 6.5 Kemudahan Masyarakat

a)	<b>Kemudahan Masyarakat</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kadar penghunian (<i>occupancy rates</i>) adalah 5 orang setiap unit perumahan. Tidak termasuk pemajuan rumah kedai.</li> <li>2. Penyediaan kemudahan masyarakat hendaklah disediakan secara fizikal dan tawaran sumbangan kewangan sebagai ganti tidak dibenarkan. Pengiraan seperti berikut:             <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Bil.</th> <th style="text-align: center;">Kemudahan masyarakat</th> <th style="text-align: center;">Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">i.</td> <td style="text-align: center;">Kawasan lapang</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 mp/orang.</li> <li>▪ 10% daripada keluasan kawasan lapang yang perlu disediakan hendaklah di atas tanah terbuka. Kelebaran bukaan kawasan lapang minima 40 kaki.</li> <li>▪ Baki keluasan kawasan lapang dibenarkan disediakan di paras bumbung podium 6 tingkat.</li> <li>▪ Tidak dibenarkan di paras bumbung blok bangunan.</li> <li>▪ Kawasan lapang yang mencapai keluasan seluas 0.5 ekar (101 unit perumahan dan ke atas) hendaklah menyediakan 100% di atas tanah secara berpusat dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> </li> </ol>	Bil.	Kemudahan masyarakat	Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)	i.	Kawasan lapang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 mp/orang.</li> <li>▪ 10% daripada keluasan kawasan lapang yang perlu disediakan hendaklah di atas tanah terbuka. Kelebaran bukaan kawasan lapang minima 40 kaki.</li> <li>▪ Baki keluasan kawasan lapang dibenarkan disediakan di paras bumbung podium 6 tingkat.</li> <li>▪ Tidak dibenarkan di paras bumbung blok bangunan.</li> <li>▪ Kawasan lapang yang mencapai keluasan seluas 0.5 ekar (101 unit perumahan dan ke atas) hendaklah menyediakan 100% di atas tanah secara berpusat dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri.</li> </ul>
Bil.	Kemudahan masyarakat	Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)						
i.	Kawasan lapang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 mp/orang.</li> <li>▪ 10% daripada keluasan kawasan lapang yang perlu disediakan hendaklah di atas tanah terbuka. Kelebaran bukaan kawasan lapang minima 40 kaki.</li> <li>▪ Baki keluasan kawasan lapang dibenarkan disediakan di paras bumbung podium 6 tingkat.</li> <li>▪ Tidak dibenarkan di paras bumbung blok bangunan.</li> <li>▪ Kawasan lapang yang mencapai keluasan seluas 0.5 ekar (101 unit perumahan dan ke atas) hendaklah menyediakan 100% di atas tanah secara berpusat dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri.</li> </ul>						

Bil.	Kemudahan masyarakat	Keluasan tanah setara setiap orang (mp/orang)
ii.	Pusat masyarakat (dewan komuniti)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0.2 mp/orang</li> <li>▪ Bagi pemajuan mencapai 1000 unit perumahan (0.5 ekar keluasan tapak dewan) maka hendaklah menyediakan bangunan dewan dan diserahkan kepada PBT.</li> </ul>
iii.	Surau	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0.1 mp/orang</li> <li>▪ Disediakan di tapak berasingan dan tidak boleh 'offset' dengan kemudahan lain.</li> <li>▪ Diserah kepada MAIJ</li> </ul>
iv.	Tapak kegunaan/aktiviti lain-lain agama	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0.1 mp/orang</li> <li>▪ Disediakan di tapak berasingan dan tidak boleh 'offset' dengan kemudahan lain.</li> </ul>

3. Kemudahan masyarakat lain seperti tadika, sekolah dan penjaja adalah tertakluk kepada had bilangan unit perumahan yang dicadangkan dalam sesebuah pemajuan. Walau bagaimanapun PBT masih boleh mengenakan syarat tambahan sekiranya ada keperluan.

## 6.6 Tempat Letak Kenderaan

a)	<b>Tempat Letak Kenderaan</b>	<p>1. Mematuhi garis panduan penyediaan tempat letak secara fizikal dan bayaran sumbangan kewangan sebagai ganti tidak dibenarkan.</p> <p>2. Kiraan penyediaan tempat letak kenderaan seperti berikut:</p>						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TLK</th> <th>Perumahan</th> <th>Perniagaan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tempat letak kereta</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 petak tempat letak kereta : 1 unit perumahan.</li> <li>▪ Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit perumahan).</li> </ul> </td> <td>Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garis panduan sedia ada.</td> </tr> </tbody> </table>	TLK	Perumahan	Perniagaan	Tempat letak kereta	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 petak tempat letak kereta : 1 unit perumahan.</li> <li>▪ Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit perumahan).</li> </ul>	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garis panduan sedia ada.
TLK	Perumahan	Perniagaan						
Tempat letak kereta	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 petak tempat letak kereta : 1 unit perumahan.</li> <li>▪ Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit perumahan).</li> </ul>	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garis panduan sedia ada.						

TLK	Perumahan	Perniagaan
Tempat letak motosikal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 petak tempat letak motosikal : 2 unit perumahan.</li> <li>▪ Tambahan 10% untuk pelawat (berdasarkan pada jumlah keseluruhan bilangan cadangan unit perumahan).</li> </ul>	Untuk pemajuan perniagaan penyediaan tempat letak kenderaan adalah mengikut garis panduan sedia ada
<p>3. Ketinggian maksima podium dan tingkat tempat letak kenderaan termasuk cadangan kemudahan masyarakat adalah 6 tingkat dari paras jalan dan 2 tingkat di paras <i>basement</i>.</p> <p>4. Pengiraan ketinggian bangunan adalah termasuk bilangan tingkat tempat letak kereta yang dicadangkan.</p>		

## 6.7 Peruntukan Rumah Mampu Milik

a)	<b>Peruntukan Dasar Perumahan Rakyat Johor</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu menyediakan 40% rumah mampu milik sebagaimana Dasar Perumahan Rakyat Johor (DPRJ) yang merangkumi PKJ A, PKJ B, RMMJ dan Kedai Kos Sederhana.</li> <li>2. Pengiraan keperluan unit rumah mampu milik adalah berdasarkan 40% daripada jumlah unit pembangunan.</li> <li>3. Tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri, pengecualian rumah mampu milik boleh diberi pertimbangan sebagaimana berikut: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Dalam zon antarabangsa : tertakluk kepada pengenaan penalti bagi setiap unit yang tidak dibina dengan kadar bayaran sebagaimana dinyatakan dalam DPRJ.</li> <li>b. Lain-lain kawasan : perlu disediakan di dalam kawasan pembangunan @ di lokasi yang sesuai (dalam DUN/Parlimen yang sama). PBT hendaklah menentukan kesesuaian lokasi yang dicadangkan.</li> </ol> </li> <li>4. Penjualan unit-unit rumah mampu milik termasuk kuota pemilikan adalah tertakluk kepada polisi semasa Pejabat SUK (Bahagian Perumahan).</li> <li>5. Lain-lain kehendak berkaitan penyediaan rumah mampu milik adalah tertakluk kepada garis panduan sedia ada.</li> </ol>
----	--	--



## 6.8 Status Tanah

a)	<b>Status Tanah</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Berdasarkan peruntukan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450], status tanah masih dikategorikan sebagai komersial dan akan berbeza mengikut petak strata yang akan didaftarkan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Johor dengan merujuk aktiviti yang diluluskan di peringkat PBT.</li><li>2. Manakala bagi lain-lain komponen komersial adalah tertakluk kepada aktiviti yang dicadangkan seperti pejabat, kompleks perniagaan, hotel dan lain-lain.</li></ol>
----	---------------------	--

## 6.9 Kadar Percukaian

a)	<b>Kadar Percukaian</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Apabila hakmilik strata telah didaftarkan, maka mana-mana petak yang diklasifikasikan sebagai perumahan akan dikenakan cukai sebagaimana perumahan dan mana-mana petak yang diklasifikasikan sebagai komersial akan dikenakan cukai komersial.</li><li>2. Oleh yang demikian, satu kadar cukai tanah apartmen bagi pembangunan bercampur akan dikenakan pada kadar perumahan.</li><li>3. Manakala kadar bagi cukai harta juga akan turut diselaraskan dengan pelan bangunan yang telah diluluskan di peringkat PBT dan petak strata yang dikeluarkan oleh PTG Johor.</li></ol>
----	-------------------------	---

## 6.10 Caj Utiliti

a)	<b>Caj Utiliti</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Berdasarkan kadar semasa caj utiliti yang dikenakan merangkumi air, elektrik, telekomunikasi dan pembentungan adalah berdasarkan <i>main title</i> hak milik tanah iaitu perniagaan.</li><li>2. Bagi tujuan penyelarasan, pembangunan bercampur yang melibatkan apartmen hendaklah dikenakan caj pada kadar domestik. Manakala bagi lain-lain komponen komersial adalah tertakluk kepada dasar semasa yang digunapakai.</li></ol>
----	--------------------	--



## 6.11 Penyelarasan Tajuk Permohonan Kelulusan Pelan

a)	<b>Tajuk permohonan</b>	<p>Cadangan penggunaan nama tajuk:</p> <p><b>a. Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Lot Bangunan</b></p> <p>Permohonan Kebenaran Merancang Di Bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [Akta 172] Bagi Pemajuan Pembangunan Bercampur Yang Mengandungi :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. 3 Tingkat Ruang Perniagaan Beserta Tempat Letak Kereta</li><li>b. 15 Tingkat Bangunan Pejabat</li><li>c. 20 Tingkat Apartmen (300 Unit)</li></ul> <p>Di Atas PTD 1234, Taman Rinting, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim.</p> <p><b>b. Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Plot Pembangunan</b></p> <p>Permohonan Kebenaran Merancang Di Bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [Akta 172] Bagi Pemajuan Pembangunan Bercampur Yang Mengandungi :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. 1 Menara 20 Tingkat Apartmen (300 Unit)</li><li>b. 1 Menara 20 Tingkat Pangsapuri Perkhidmatan (310 Unit)</li><li>c. 1 Menara 15 Tingkat Bangunan Pejabat</li></ul> <p>Di Atas PTD 1234, Taman Rinting, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim.</p>
----	-------------------------	--

## 7.0 PENUTUP

Garis panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung tafsiran pembangunan bercampur, prinsip-prinsip perancangan serta garis panduan umum, garis panduan khusus dan piawaian perancangan yang perlu dipatuhi. Di dalam merealisasikan pembangunan bercampur yang turut meliputi pembangunan perumahan di atas tanah komersial, Kerajaan Negeri komited menyelaraskan beberapa dasar yang berkaitan agar pembangunan ini dilihat relevan dan mampu bertindak sebagai salah satu alternatif pembangunan pangsapuri perkhidmatan. Beberapa dasar-dasar semasa telah dikaji semula terutamanya yang melibatkan prosedur dan dasar yang sedang digunapakai. Antara perkara-perkara yang diberi tumpuan termasuklah dari hal-hal yang berkaitan dengan status tanah, kadar percukaian dan kadar caj utiliti.

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 bercampur 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 : [jpbdjohor@johor.gov.my](mailto:jpbdjohor@johor.gov.my)  
Laman web : <http://www.jhordt.gov.my/jpbd>