



MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

**PEMATUHAN TEMPOH  
MASA KELULUSAN  
KEBENARAN MERANCANG  
(KM) SEBAGAIMANA  
MANUAL OSC 3.0 PLUS**

*JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MBJB*

28 MAC 2022

# KATEGORI PERMOHONAN KM



**SKALA KECIL**



**SKALA SEDERHANA**



**SKALA BESAR (A)**



**SKALA BESAR (B)**



## SKALA KECIL - 38/98 -



1. KEDIAMAN < 4 UNIT (ADA KELULUSAN SUSUNATUR).
2. PEMAJUAN 1 UNIT KEDIAMAN PERSENDIRIAN  
- SELARAS SYARAT NYATA / ADA KELULUSAN SUSUNATUR.
3. PECAH SEMPADAN / CANTUMAN 1 JENIS AKTIVITI & < 2 EKAR.
4. TIADA KEPERLUAN PE / SISTEM RAWATAN KUMBAHAN KECIL.

## SKALA SEDERHANA - 38/99 -



1. PELBAGAI KOMPONEN GUNATANAH / KOMPOSISI GUNA BANGUNAN :
  - I) KURANG 100 HEKTAR / 10 RIBU ORANG.
  - II) KEMUDAHAN INFRASTRUKTUR / AWAM
2. PEMAJUAN SATU / FASA PEMBANGUNAN BAHARU :
  - I) PEMAJUAN SELARAS SYARAT NYATA / ADA KELULUSAN SUSUNATUR
  - II) HAKMILIK INDIVIDU / STRATA
3. SATU / LEBIH KOMPOSISI GUNA BANGUNAN
4. KEMUDAHAN UTILITI : PENCAWANG PPU / SSU / PE / STP / RUMAH PAM

## SKALA BESAR (A) - 38/300 -



1. PEMAJUAN BAHARU MEMERLUKAN NASIHAT MPFN
2. PEMAJUAN SATU ATAU LEBIH KOMPOSISI GUNA BANGUNAN
3. KEMUDAHAN INFRA & UTILITY (STP / PMU 275KV @ 132KV & BEBAN 25MVA)

## SKALA BESAR (B) - 38/115 -



1. PEMAJUAN SATU ATAU LEBIH KOMPOSISI GUNA BANGUNAN
2. KEMUDAHAN INFRA & UTILITY (STP / PMU 275KV @ 132KV & BEBAN 25MVA)

# PENETAPAN BILANGAN HARI ISO KPKT

## CONTOH BAGI PERMOHONAN KM SKALA SEDERHANA :

BIL	PROSEDUR	PROSEDUR ISO KPKT (HARI)		AGENSI
1	Daftar dan Edar	2	2	OSC
2	Ulasan Teknikal / Keluarkan Perakuan	14	16	PBPT DAN AGENSI
3	Arahan Bertulis	7	23	OSC dan PBPT
4	Pematuhan Arahan Bertulis & Kertas Perakuan	6	29	OSC dan PBPT
5	Penyediaan Kertas Kerja dan Pra OSC	8	37	OSC dan PBPT
<b>6</b>	<b>Mesyuarat JK OSC</b>	<b>1</b>	<b>38</b>	<b>OSC</b>
7	Urusetia Selepas Mesyuarat JK OSC	5	43	OSC
<b>9</b>	<b>Jumlah Bil. Hari</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	
10	Patuhi Syarat Pindaan Ke Atas Pelan	28	71	PSP dan PBPT
11	Penyelarasan Kertas Perakuan	5	76	PBPT
12	Urusetia JK OSC	3	79	OSC dan PBPT
<b>13</b>	<b>Mesyuarat JK OSC</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>OSC</b>
14	Urusetia Selepas Mesyuarat JK OSC	5	85	OSC
15	Dokumentasi dan Caj Pemajuan	7	92	PSP
16	Keputusan Rasmi (Cop Lulus)	7	99	PBPT
<b>17</b>	<b>Jumlah Bil. Hari</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	



# PENETAPAN TEMPOH MASA OLEH KPKT YANG PERLU DIPATUHI OLEH PBT

1

MEMBENTANGKAN SETIAP KERTAS KERJA DI DALAM MESYUARAT JAWATANKUASA OSC DALAM TEMPOH **38 HARI** DARI TARIKH PERMOHONAN DITERIMA DI UNIT OSC

2

KELULUSAN RASMI DIBERIKAN KEPADA SETIAP PEMOHONAN DALAM TEMPOH BERIKUT :

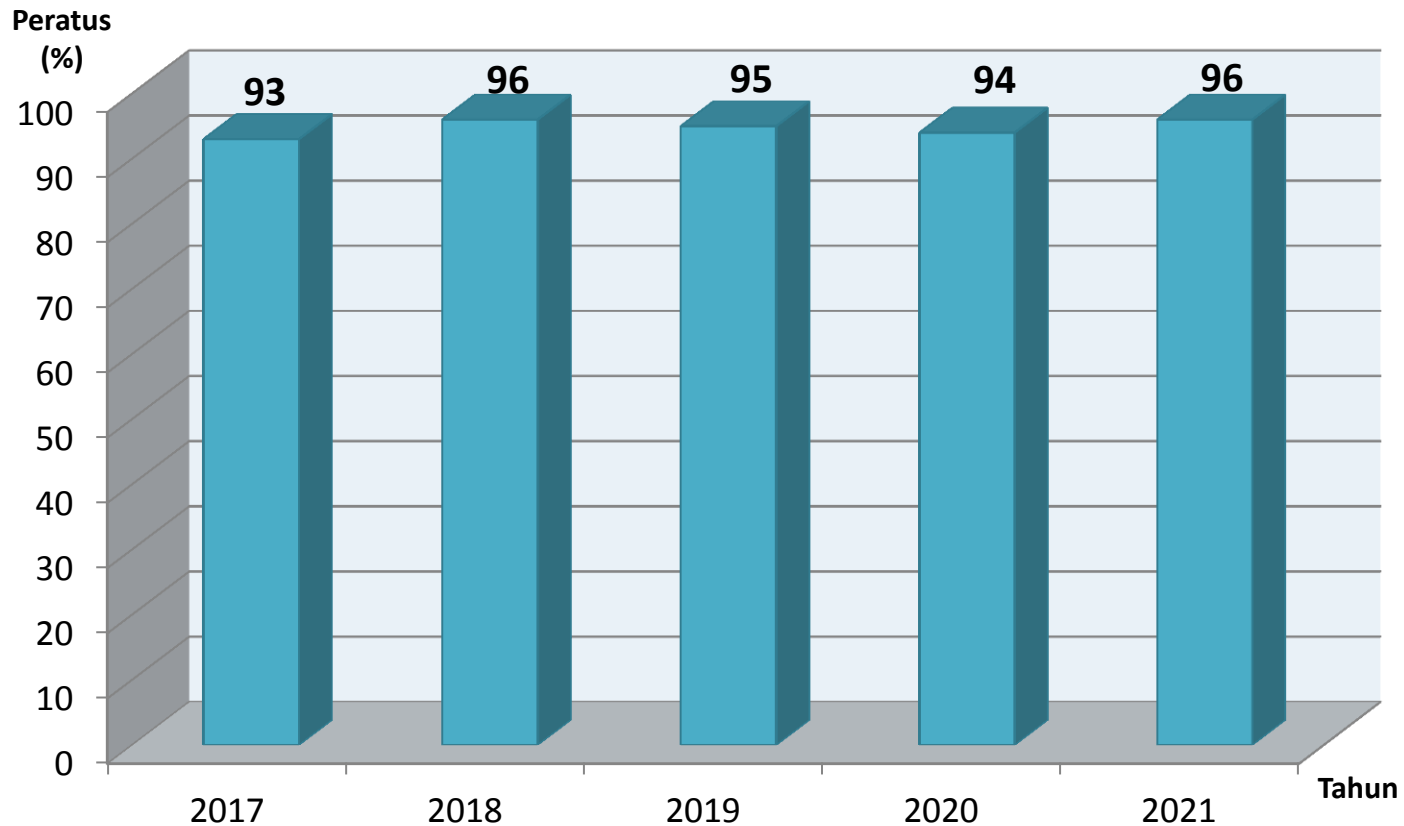
- 98 HARI (PERMOHONAN KM SKALA KECIL)
- 99 HARI (PERMOHONAN KM SKALA SEDERHANA)
- 300 HARI (PERMOHONAN KM SKALA BESAR A)
- 115 HARI (PERMOHOHNAN KM SKALA BESAR B)





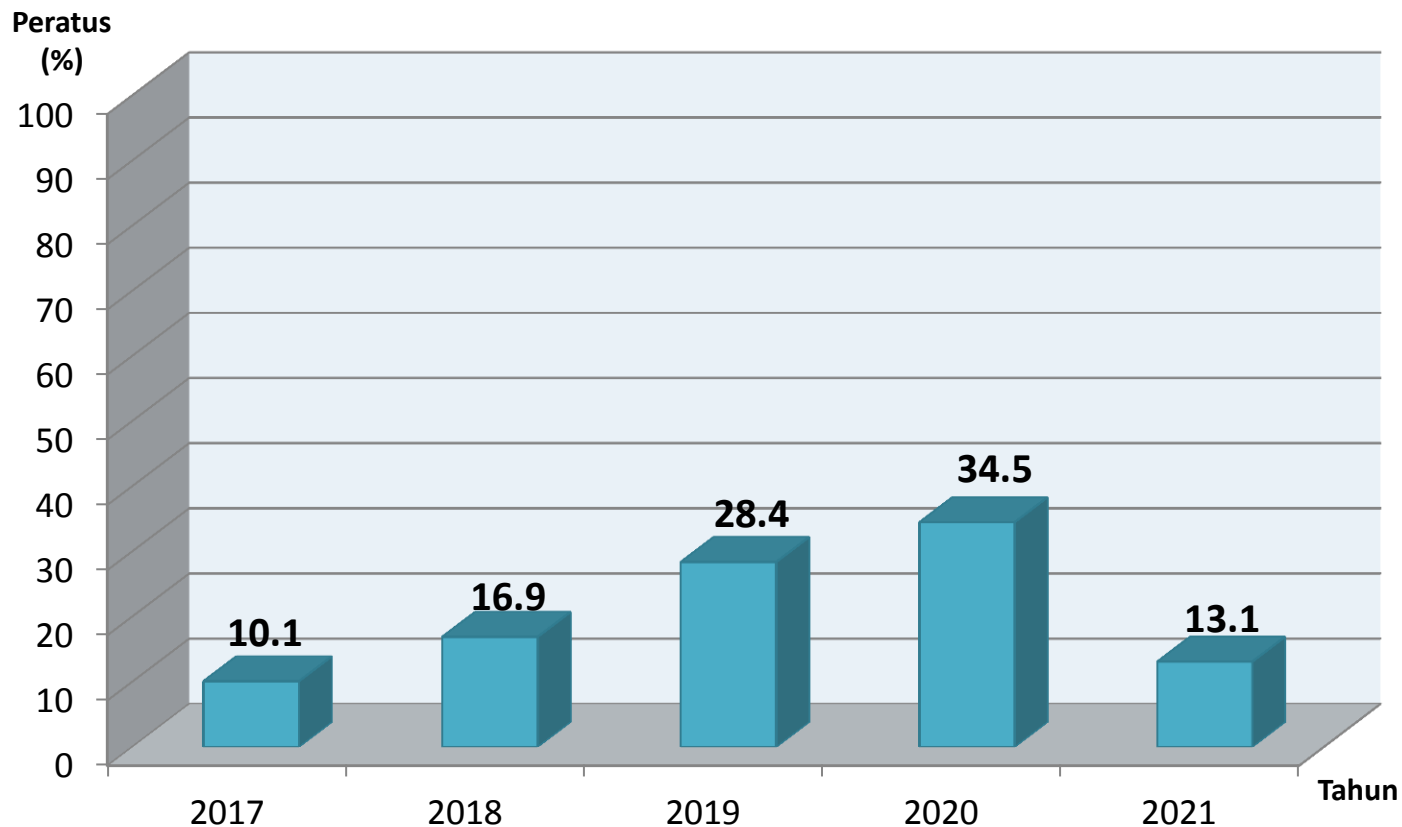
# PRESTASI PEMATUHAN TEMPOH MASA ISO KPKT DALAM TEMPOH 5 TAHUN

*Pencapaian Pematuhan Merujuk Kertas Kerja Kepada Unit OSC  
Dalam Tempoh 38 Hari*



# PRESTASI PEMATUHAN TEMPOH MASA ISO KPKT DALAM TEMPOH 5 TAHUN

*Pencapaian Pematuhan Kelulusan Rasmi Diberikan Dalam  
Tempoh 102 Hari*



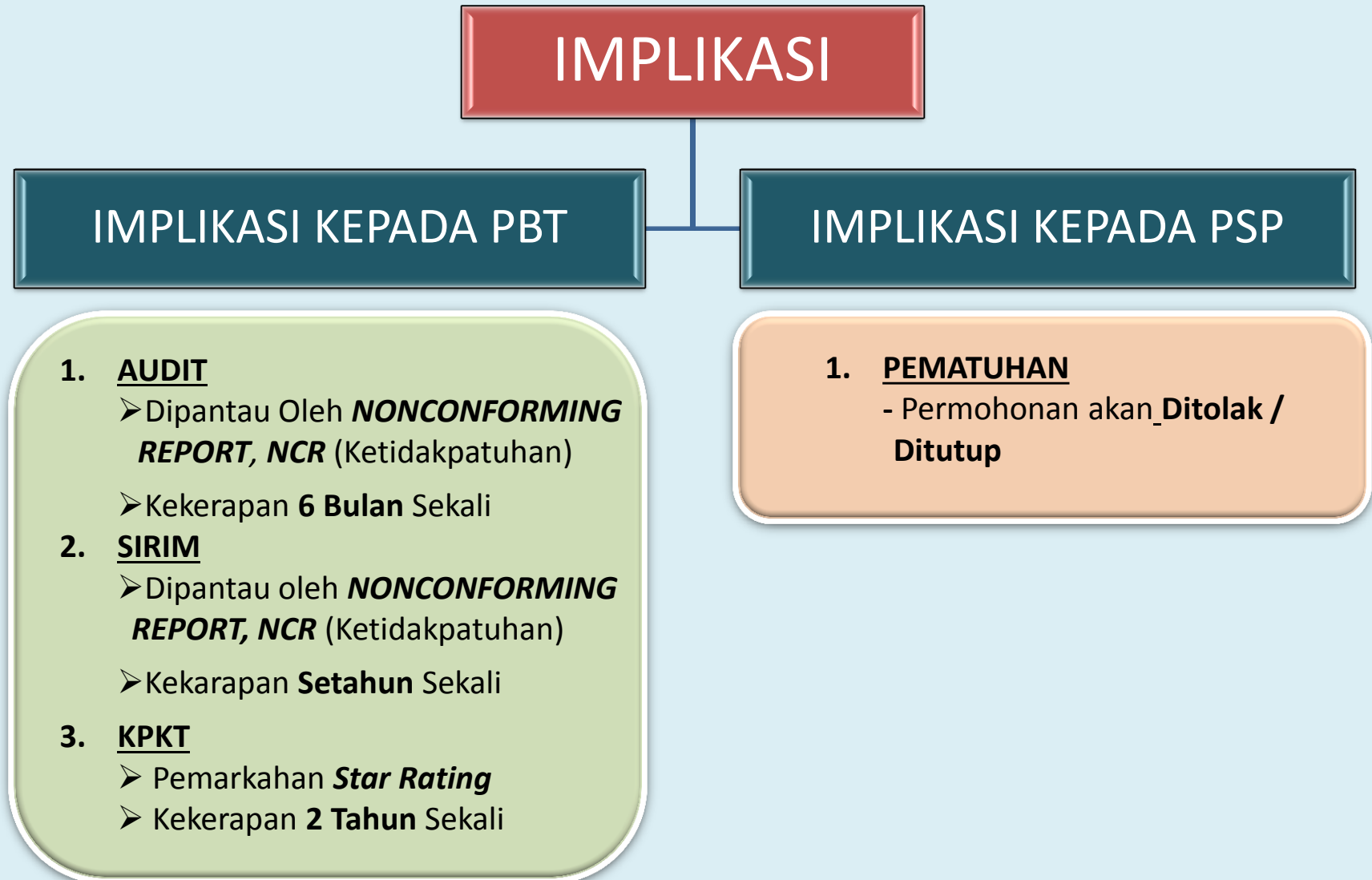
# TEMPOH PEMATUHAN SYARAT PINDAAN KE ATAS PELAN

BIL	PROSEDUR	PROSEDUR ISO KPKT (HARI)		AGENSI
1	Daftar dan Edar	2	2	OSC
2	Ulasan Teknikal / Keluarkan Perakuan	14	16	PBPT DAN AGENSI
3	Arahan Bertulis	7	23	OSC dan PBPT
4	Pematuhan Arahan Bertulis & Kertas Perakuan	6	29	OSC dan PBPT
5	Penyediaan Kertas Kerja dan Pra OSC	8	37	OSC dan PBPT
6	Mesyuarat JK OSC	1	38	OSC
7	Urusetia Selepas Mesyuarat JK OSC	5	43	OSC
9	Jumlah Bil. Hari	43	-	
10	<b>Patuhi Syarat Pindaan Ke Atas Pelan</b>	<b>28</b>	<b>71</b>	<b>PSP dan PBPT</b>
11	Penyelarasan Kertas Perakuan	5	76	PBPT
12	Urusetia JK OSC	3	79	OSC dan PBPT
13	Mesyuarat JK OSC	1	80	OSC
14	Urusetia Selepas Mesyuarat JK OSC	5	85	OSC
15	Dokumentasi dan Caj Pemajuan	7	92	PSP
16	Keputusan Rasmi (Cop Lulus)	7	99	PBPT
17	Jumlah Bil. Hari	99	-	

7 HARI - PEMATUHAN PEMOHON  
 7 HARI - SEMAKAN PELAN  
 7 HARI - PEMATUHAN PEMOHON  
 7 HARI - SEMAKAN PELAN



# IMPLIKASI KEPADA PSP DAN PBT TERHADAP KETIDAKPATUHAN PEKELILING KSU KPKT





MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

# **PERKARA-PERKARA YANG TIDAK BOLEH DIPERTIMBANGKAN OLEH JAWATANKUASA PUSAT SETEMPAT (OSC)**

*JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MBJB*

28 MAC 2022

# ASAS RUJUKAN PERTIMBANGAN KEBENARAN MERANCANG

- AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)
- RANCANGAN PEMAJUAN (RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU & KULAI 2025)
- KAEDAH-KAEDAH YANG DIWARTAKAN :
  - KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN DAN PERANCANGAN AM
  - KAEDAH CAJ PEMAJUAN
- GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN



# PERKARA TIDAK BOLEH DIPERTIMBANGKAN OLEH JAWATANKUASA

1. BERCANGGAH DENGAN AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976 (AKTA 172)
2. BERCANGGAH DENGAN RANCANGAN PEMAJUAN (RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU & KULAI 2025)
3. BERCANGGAH DENGAN KAEDAH-KAEDAH YANG DIWARTAKAN :
  - KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN DAN PERANCANGAN AM
  - KAEDAH CAJ PEMAJUAN



# AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976, (AKTA 172)

## AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976, (AKTA 172)

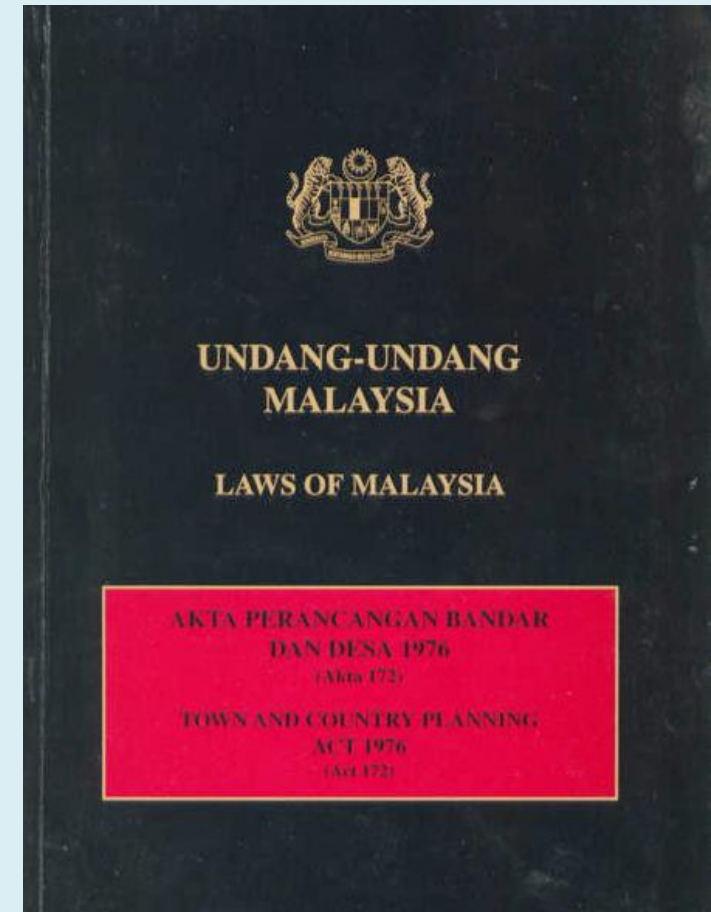
### Seksyen 22 (4)

Pihak berkuasa perancang tempatan tidak boleh memberi kebenaran merancang jika

(a) Pemajuan yang berkenaan dengannya kebenaran itu dipohon akan melanggar dengan apa-apa peruntukan **rancangan pemajuan** itu;

(aa) Pemajuan yang berkenaan dengannya kebenaran itu dipohon akan melanggar dengan peruntukan **perenggan (2)(aa)**; atau

(b) Pemohon untuk kebenaran merancang itu belum membayar **caj pemajuan** yang kena dibayar berkenaan dengan pemajuan itu atau belum mendapat kebenaran pihak berkuasa perancang tempatan di bawah subseksyen 34(1) untuk membayar caj pemajuan secara ansuran.





## RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU & KULAI 2025

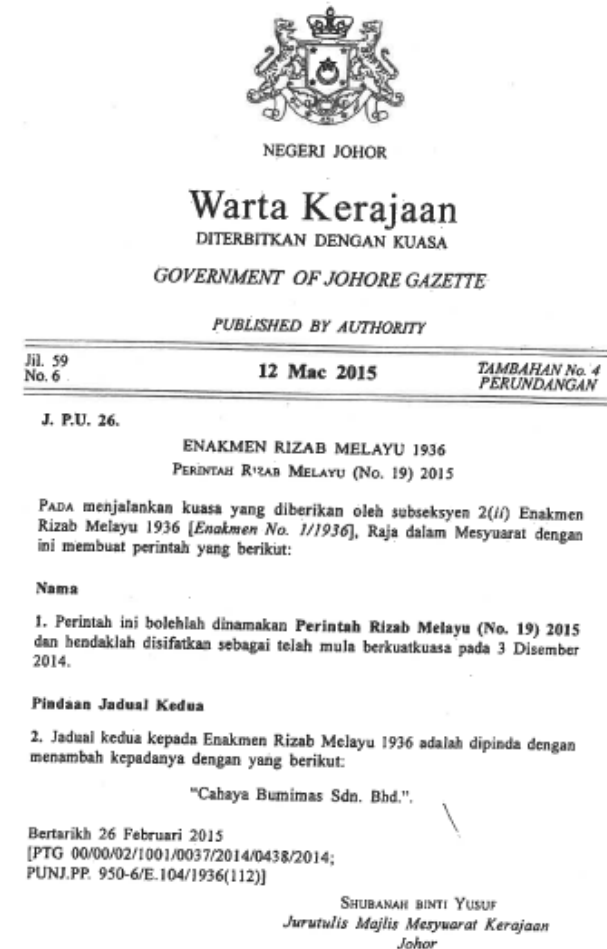
- SEKSYEN 18(1) Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut rancangan tempatan.
- Kandungan utama RT :
  - Zon Guna Tanah
  - Nisbah Plot
  - Densiti
  - Kelas Kegunaan Tanah



# KAEDAH-KAEDAH YANG TELAH DIWARTAKAN

## KAEDAH-KAEDAH PENGAWALAN PERANCANGAN (AM) (NEGERI JOHOR) (PINDAAN) 2014

- *Fee* atau wang proses
- Arahan Bertulis
- Notis-notis
- Borang-borang



# KAEDAH-KAEDAH YANG TELAH DIWARTAKAN

## KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI JOHOR 2021



NEGERI JOHOR

### Warta Kerajaan

DITERBITKAN DENGAN KUASA

GOVERNMENT OF JOHORE GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

Jil. 65  
No. 10

13hb Mei 2021

TAMBAHAN No. 10  
PERUNDANGAN

J. P.U. 22.

AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA 1976

[Akta 172]

KAEDAH-KAEDAH CAJ PEMAJUAN NEGERI JOHOR (PINDAAN) 2021

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 35 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Pihak Berkuasa Negeri Johor membuat kaedah-kaedah yang berikut:

**Tajuk, pemakaian dan permulaan kuat kuasa**

1. (1) Kaedah-kaedah ini hendaklah dinamakan **Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor (Pindaan) 2021**.

(2) Kaedah-Kaedah ini hendaklah dipakai di semua kawasan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan dalam Negeri Johor.

(3) Kaedah-kaedah ini hendaklah berkuat kuasa mulai dari tarikh ianya disiarkan dalam *Warta*.

**Pindaan kaedah 2**

2. Kaedah-Kaedah Caj Pemajuan Negeri Johor 2018 [J.P.U. 67/2018] selepas ini dirujuk sebagai "Kaedah Ibu" adalah dipinda dengan memasukkan tafsiran baru—



JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MBBJ



MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

# PERKARA-PERKARA LAIN

*JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MBJB*

28 MAC 2022

# CARA PENGIRAAN NISBAH PLOT SEBAGAIMANA TEKNIKAL PERANCANGAN

## KIRAAN NISBAH PLOT :

### MBJB

JUMLAH LUAS LANTAI (mp) [KECUALI TLK DALAM BANGUNAN]

1.3 X LUAS TAPAK (mp) [**SEBELUM SERAHAN**]

### PBT SELANGOR / DBKL

JUMLAH LUAS LANTAI (mp) [KECUALI TLK DALAM BANGUNAN]

LUAS TAPAK (mp)

## KIRAAN LUAS LANTAI KASAR ADALAH :

### ➤ TERMASUK

- KESEMUA KAWASAN TERTUTUP, TERMASUK RUANG LANTAI PODIUM YANG BERADA DIBAWAH BLOK BANGUNAN
- RUANG-RUANG YANG DIGUNAKAN LIFT, TANGGA, TANDAS YANG TERLETAK DIDALAM KAWASAN MELETAK KERETA DALAM BANGUNAN

### ➤ TIDAK TERMASUK

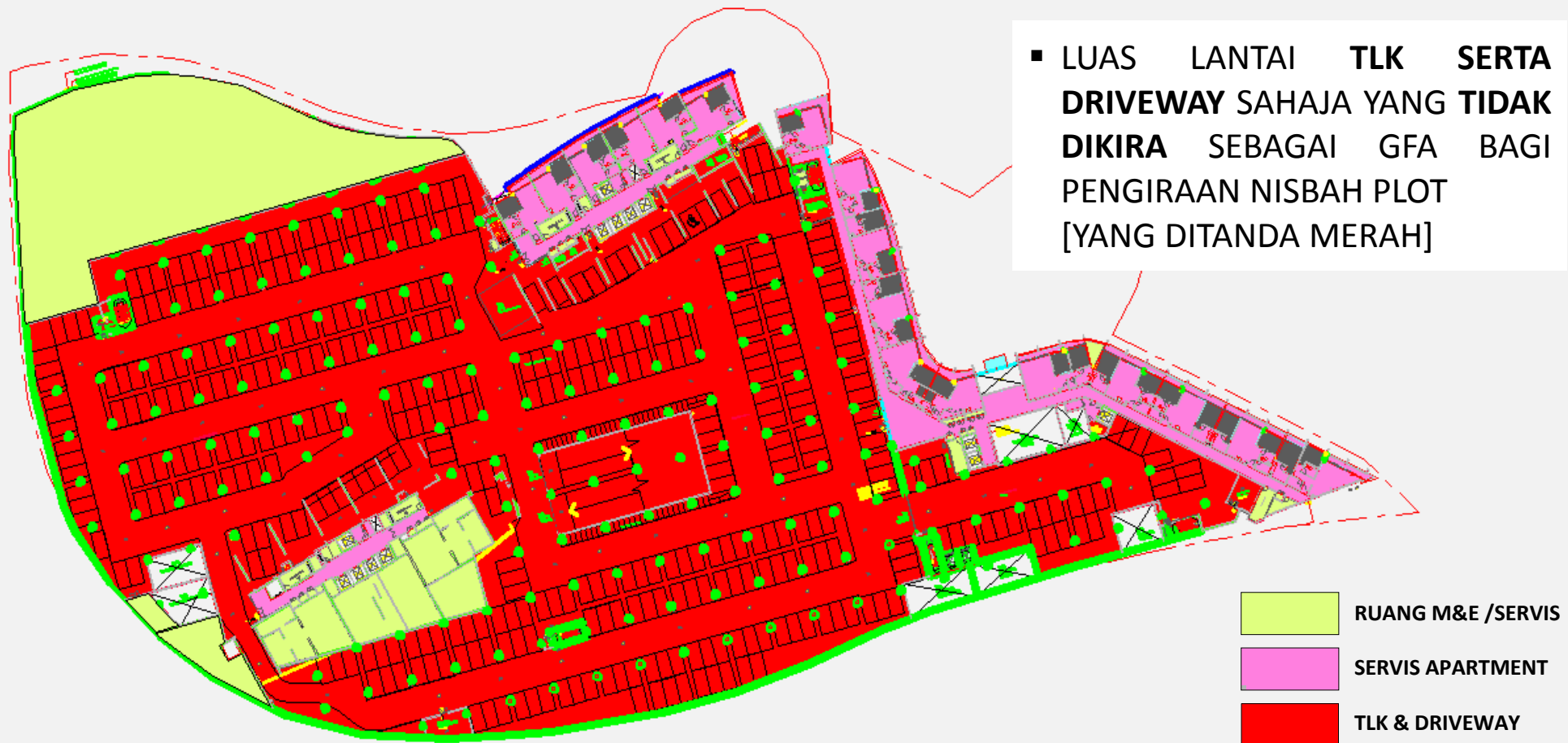
- KAWASAN RUANG LANTAI TERBUKA
- KAWASAN-KAWASAN YANG DIGUNAKAN UNTUK TEMPAT MELETAK KERETA DAN LALUAN KENDERAAN SAMADA TERTUTUP ATAU TERBUKA
- LALUAN PEJALAN KAKI (WALKWAY), KAKILIMA YANG TERLETAK DITINGKAT PERTAMA
- PENCAWANG ELEKTRIK DI TEMPAT PEMBUANGAN SAMPAH YANG TERLETAK DILUAR DARI BANGUNAN UTAMA



# CARA PENGIRAAN NISBAH PLOT SEBAGAIMANA TEKNIKAL PERANCANGAN

## KIRAAN NISBAH PLOT :

CONTOH RUANG LANTAI YANG TIDAK DIAMBILKIRA DALAM PENGIRAAN NISBAH PLOT :



# PERBANDINGAN KAEDAH CAJ PEMAJUAN TAHUN 2018 & TAHUN 2021

KAEDAH CAJ PEMAJUAN TAHUN 2018	KAEDAH CAJ PEMAJUAN TAHUN 2021	FORMULA PENGIRAAN
Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam bentuk hakmilik pada masa <b>Rancangan Tempatan diwartakan</b>	Nilai tanah berdasarkan penggunaan dalam bentuk hakmilik <b>semasa kaedah ini dikuatkuasakan</b>	$RM_w$
Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemaajuan di dalam Rancangan Tempatan	Nilai tanah semasa berdasarkan cadangan pemaajuan di dalam Rancangan Tempatan baharu	$RM_x$
Kenaikan nilai tanah	Kenaikan nilai tanah	$RM_x - RM_w = RM_y$





# TERIMA KASIH

---

*JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN, MBB*