



GARIS PANDUAN PERUMAHAN



PERUMAHAN

A. PERUMAHAN BUKAN STRATA

PR 01	Rumah Sesebuah	1 - 2
PR 02	<i>Zero Lot Boundary</i>	3 - 4
PR 03	Rumah Berkembar	5 - 6
PR 04	Rumah Kluster	7 - 8
PR 05	Rumah Teres	9 - 10
PR 06	Skim Gated & Guarded Neighbourhood sediaada / baru yang bukan dibawah peruntukan Akta Hakmilik Strata	11 - 13

B. PERUMAHAN STRATA

PR 07	<i>Zero Lot Boundary</i>	14 - 15
PR 08	Rumah Bandar	16 - 17
PR 09	Rumah Bandar Kluster	18 - 19
PR 10	Pangsapuri dan Kondominium	20 - 21
PR 11	Perumahan Strata Bertanah	22 - 23

C. PERUMAHAN RAKYAT JOHOR

PR 12	Dasar Rumah Mampu Biaya Johor / Rumah Mampu Biaya Johor	24 - 26
PR 13	Piawaian Perumahan Rakyat Johor	27 - 28



PR 01

PERUMAHAN BUKAN STRATA : RUMAH SESEBUAH

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum) 1 Tingkat Intermediate Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 15.24m x 21.33m (50' x 70') atau 325.160mp (3,500kp) 18.28m x 21.33m (60' x 70') atau 390.19mp (4,200kp) 	<ul style="list-style-type: none"> Khusus bagi pembahagian pecahan lot untuk ahli keluarga sahaja: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Intermediate : 13.71m x 18.28m (45' x 60') atau 250.83mp (2,700kp) ➤ Tepi Rizab Jalan : 16.76m x 18.28m (55' x 60') atau 306.58mp (3,300kp)
2 dan 3 tingkat Intermediate Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 13.71m x 21.33m (45' x 70') atau 292.64mp (3,150kp) 16.76m x 21.33 (55' x 70') atau 357.67mp (3,850kp) 	
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 111.483mp (1,200kp) 	<ul style="list-style-type: none"> 69.677mp (750kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> 3 Tingkat (Termasuk Sub-Basement) 	
Panjang Blok (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> 152.400m (500') 	
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 3 bilik 	
Anjakan Bangunan (Minimum) Hadapan Tepi Rizab Jalan Sisi Belakang	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20') 6.096m (20') 3.048m (10') 3.048m 10') 	Nota : - Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.
Rizab Jalan (Minimum) Jalan Pengumpul Jalan Tempatan Lorong Tepi Lorong Pemisah Potongan Sudut	<ul style="list-style-type: none"> 20.116m (66') 12.192m (40') 6.096m (20') 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang 4.572m x 4.572m (15' x 15') 	Nota : - Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau; - Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.
Jalan Buntu (Cul-De-Sac) Panjang (Maksimum) Ukuran Kepala (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 152.400m (500') 15.24m x 15.24 (50' x 50') 	

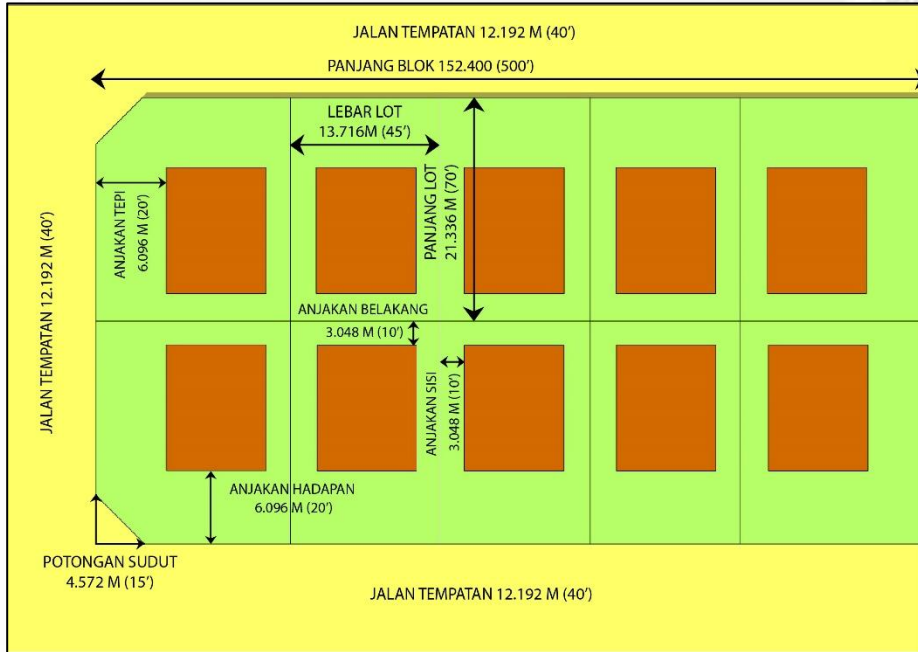
Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap.
- Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED.

Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI RUMAH SESEBUAH**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) RUMAH SESEBUAH**





PR 02

PERUMAHAN BUKAN STRATA : ZERO LOT BOUNDARY

➤ PIAWAIAN

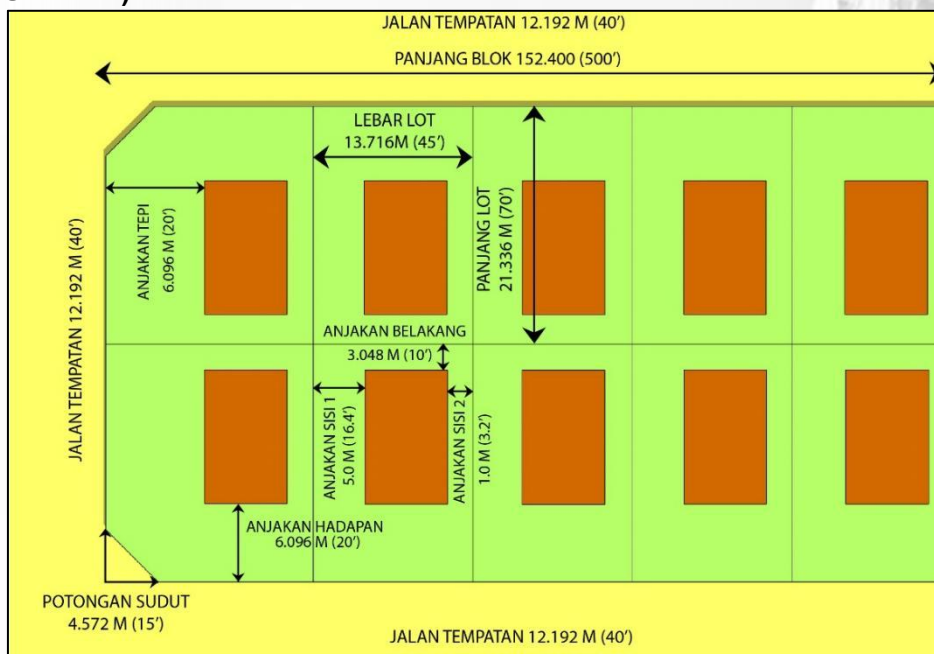
Syarat	<ul style="list-style-type: none"> Konsep <i>Zero Lot Boundary</i> hendaklah dinyatakan dan diluluskan semasa peringkat Kebenaran Merancang Susunatur.
Saiz Lot (Minimum)	
1 Tingkat	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> 15.24m x 21.33m (50' x 70') atau 325.16mp (3,500kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 18.28m x 21.33m (60' x 70') atau 390.19mp (4,200kp)
2 dan 3 tingkat	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> 13.71m x 21.33m (45' x 70') atau 292.64mp (3,150kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 16.76m x 21.33m (55' x 70') atau 357.67mp (3,850kp)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 111.483mp (1,200kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> 3 Tingkat (Termasuk <i>Sub-Basement</i>)
Panjang Blok (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> 152.400m (500')
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 3 bilik
Anjakan Bangunan (Minimum)	
Hadapan	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20')
Tepi Menghadap Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20')
Sisi 1	<ul style="list-style-type: none"> 5.0m (16.4')
Sisi 2	<ul style="list-style-type: none"> 1.0m (3.2') : Penyediaan tingkap tidak dibenarkan di dinding bangunan Sisi 2, Kecuali tingkap tinggi (Tandas)
Belakang	<ul style="list-style-type: none"> 3.048m (10')
Jarak Cucur Atap	<ul style="list-style-type: none"> 0.457m (1.5')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.
Rizab Jalan (Minimum)	
Jalan Pengumpul	<ul style="list-style-type: none"> 20.116m (66')
Jalan Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> 12.192m (40')
Lorong Tepi	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20')
Lorong Pemisah	<ul style="list-style-type: none"> 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang
Potongan Sudut	<ul style="list-style-type: none"> 4.572m x 4.572m (15' x 15')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau; Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.

Jalan Buntu (Cul-De-Sac) Panjang (Maksimum) Ukuran Kepala (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500') • 15.24m x 15.24 (50' x 50')
Kehijauan dan Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$; ➢ Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan); ➢ Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap. • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED.

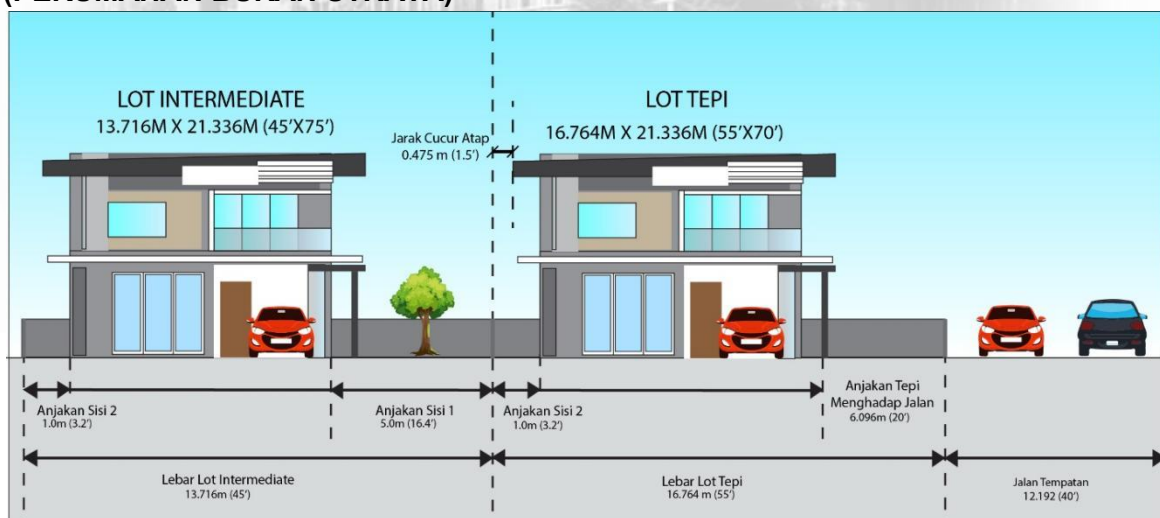
Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI ZERO LOT BOUNDARY (PERUMAHAN BUKAN STRATA)**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) ZERO LOT BOUNDARY (PERUMAHAN BUKAN STRATA)**





PR 03

PERUMAHAN BUKAN STRATA : RUMAH BERKEMBAR

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum) 1 Tingkat Intermediate Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 10.66m x 21.33m (35' x 70') atau 227.61mp (2,450kp) • 13.71m x 21.33m (45' x 70') atau 292.64mp (3,150kp) 	<ul style="list-style-type: none"> • Khusus bagi pembahagian pecahan lot untuk ahli keluarga sahaja: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Intermediate : 9.14m x 18.28m (30' x 60') atau 167.22mp (1,800kp) ➤ Tepi Rizab Jalan : 12.19m x 18.28m (40' x 60') atau 222.96mp (2,400kp)
2 dan 3 tingkat Intermediate Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 9.14m x 21.33m (30' x 70') atau 195.09mp (2,100kp) • 12.19m x 21.33 (40' x 70') atau 260.12mp (2,80kp) 	
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 92.903mp (1,000kp) 	<ul style="list-style-type: none"> • 55.74mp (600kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 Tingkat (Termasuk Sub-Basement) 	
Panjang Blok (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500') 	
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 bilik 	
Anjakan Bangunan (Minimum) Hadapan Tepi Rizab Jalan Sisi Belakang	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20') • 6.096m (20') • 3.048m (10') • 3.048m 10' 	
	Nota : - Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.	
Rizab Jalan (Minimum) Jalan Pengumpul Jalan Tempatan Lorong Tepi Lorong Pemisah Potongan Sudut	<ul style="list-style-type: none"> • 20.116m (66') • 12.192m (40') • 6.096m (20') • 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang • 4.572m x 4.572m (15' x 15') 	
	Nota : - Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau; - Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.	
Jalan Buntu (Cul-De-Sac) Panjang (Maksimum) Ukuran Kepala (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500') • 15.24m x 15.24 (50' x 50') 	

Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap.
- Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED.

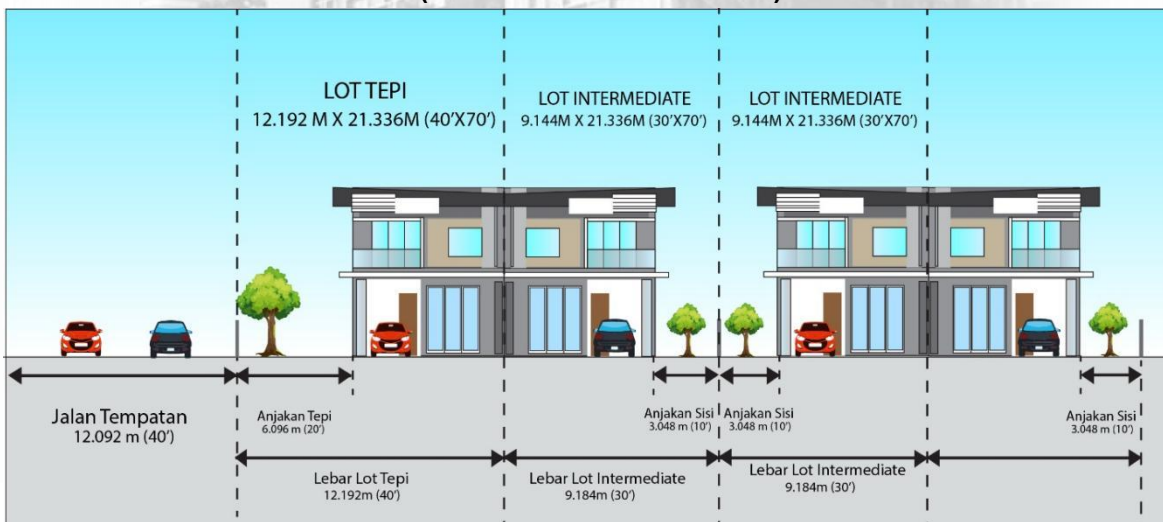
Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI RUMAH BERKEMBAR**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) RUMAH BERKEMBAR**





PR 04

PERUMAHAN BUKAN STRATA : RUMAH KLUSTER

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum)	
1 Tingkat	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> • 10.668m x 21.33m (35' x 70') atau 227.612mp (2,450kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 13.716m x 21.336m (45' x 70') atau 292.645mp (3,150kp)
2 dan 3 tingkat	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> • 9.144m x 21.336m (30' x 70') atau 195.096mp (2,100kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 12.192m x 21.336m (40' x 70') atau 260.129mp (2,800kp)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 116.125mp (1,250kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 Tingkat (Termasuk <i>Sub-Basement</i>)
Panjang Blok (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500')
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 bilik
Anjakan Bangunan (Minimum)	
Hadapan	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20')
Tepi Menghadap Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20')
Sisi	<ul style="list-style-type: none"> • 3.048m (10')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.
Rizab Jalan (Minimum)	
Jalan Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> • 12.192m (40')
Lorong Tepi	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20')
Lorong Pemisah	<ul style="list-style-type: none"> • 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang
Jalan Pengumpul	<ul style="list-style-type: none"> • 20.116m (66')
Potongan Sudut	<ul style="list-style-type: none"> • 4.572m x 4.572m (15' x 15')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau; - Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.
Jalan Buntu (Cul-De-Sac)	
Panjang (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500')
Ukuran Kepala (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 15.24m x 15.24 (50' x 50')

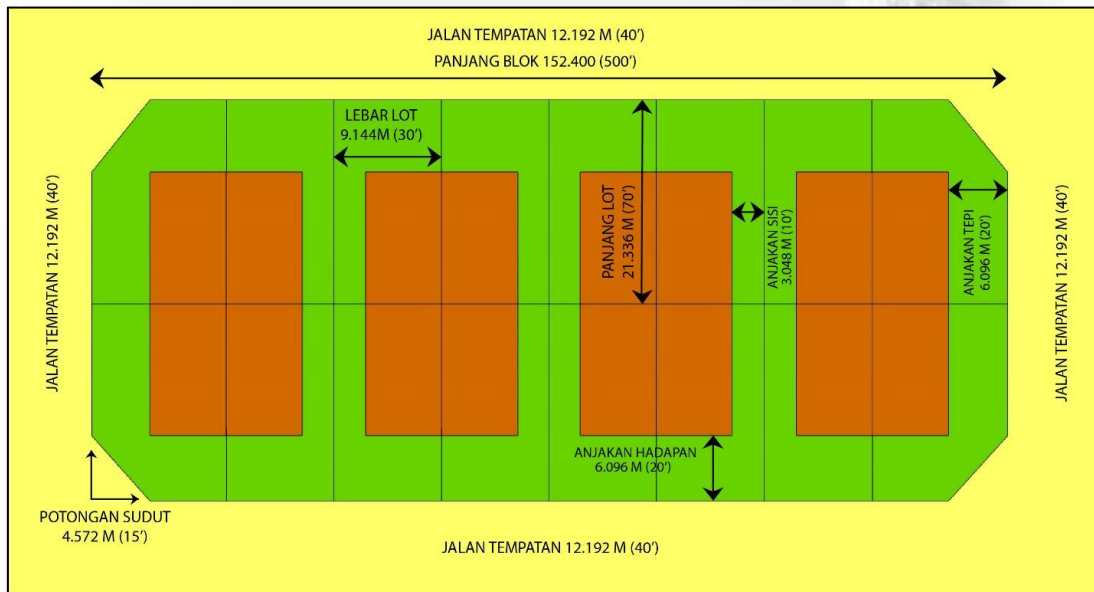
Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap.
- Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED.

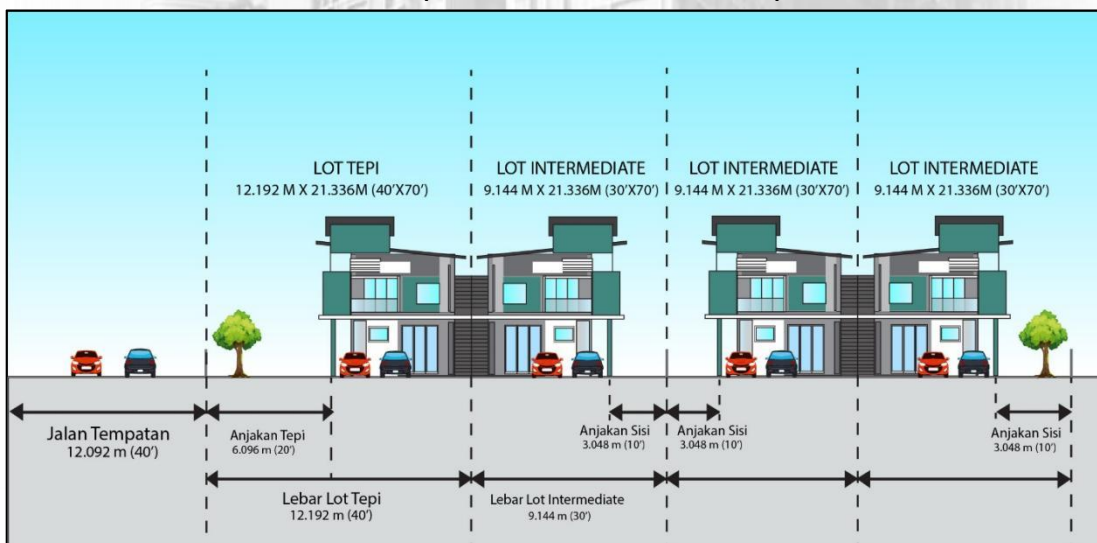
Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI RUMAH KLUSTER**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) RUMAH KLUSTER**





KS 05

PERUMAHAN BUKAN STRATA : RUMAH TERES

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum)	
1 Tingkat	
Intermediate	• 6.096m x 21.336m (20' x 70') atau 130.064mp (1,400kp)
Tepi Rizab Jalan	• 12.192m x 21.336m (40' x 70') atau 260.129mp (2,800kp)
2 dan 3 tingkat	
Intermediate	• 5.486m x 19.812m (18' x 65') atau 108.697mp (1,170kp)
Tepi Rizab Jalan	• 11.582m x 19.812m (38' x 65') atau 229.471mp (2,470kp)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	• 92.903mp (1,000kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	• 3 Tingkat (Termasuk <i>Sub-Basement</i>)
Panjang Blok (Maksimum)	• 91.440m (300')
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	• 3 bilik
Anjakan Bangunan (Minimum)	
Hadapan	• 6.096m (20')
Tepi Menghadap Jalan	• 6.096m (20')
	Nota :
	- Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.
Rizab Jalan (Minimum)	
Jalan Pengumpul	• 20.116m (66')
Jalan Tempatan	• 12.192m (40')
Lorong Tepi	• 6.096m (20')
Lorong Pemisah	• 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang
Lorong Belakang	• 6.096m (20')
Potongan Sudut	• 4.572m x 4.572m (15' x 15')
	Nota :
	- Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau;
	- Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.
Jalan Buntu (Cul-De-Sac)	
Panjang (Maksimum)	• 152.400m (500')
Ukuran Kepala (Minimum)	• 15.24m x 15.24 (50' x 50')

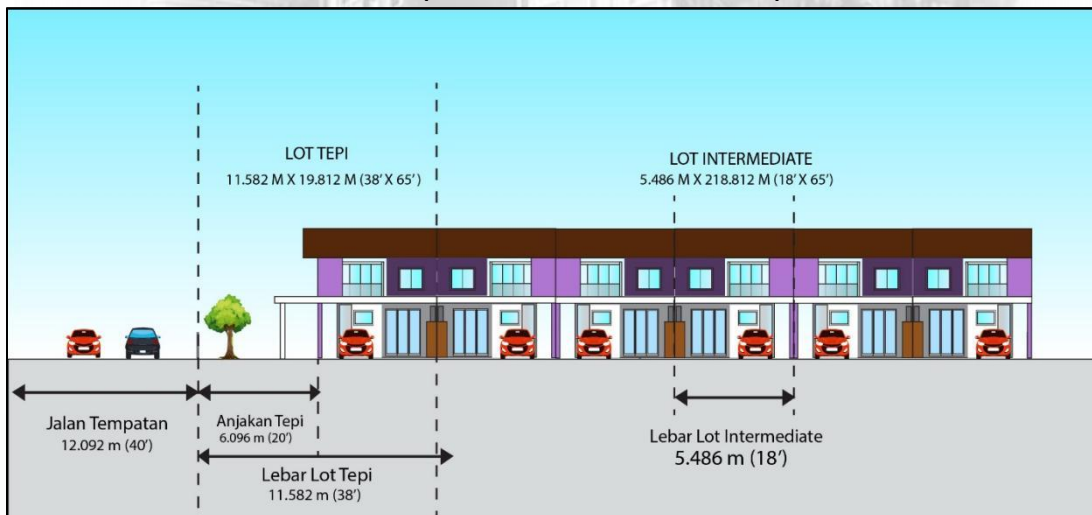
Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap.
- Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED.

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI RUMAH TERES**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) RUMAH TERES**



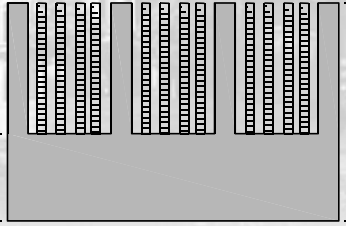


PR 06

SKIM GATED & GUARDED NEIGHBOURHOOD SEDIA ADA / BARU YANG BUKAN DIBAWAH PERUNTUKAN AKTA HAKMILIK STRATA

➤ PIAWAIAN

Permohonan yang perlu dikemukakan	i. Jabatan Perancangan Pembangunan, MBBJ	<ul style="list-style-type: none"> • Ulasan awal perancang untuk kelulusan <i>Gated Community</i> atau <i>Guarded Neighbourhood</i> • Ulasan terhadap permohonan LPS dan Permit Sementara sahaja
	ii. Pentadbir Tanah Johor Bahru	Kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) bagi peletakan pondok pengawal
	iii. Jabatan Bangunan, MBBJ	Kelulusan Permit Sementara bagi: <ul style="list-style-type: none"> • Pondok pengawal • Pemasangan pagar '<i>perimeter fencing</i>'
	iv. Jabatan Pengangkutan Bandar, MBBJ	<ul style="list-style-type: none"> • Kelulusan bagi sekatan jalan / <i>speed breaker / boomgate</i> • Ulasan terhadap permohonan Permit Sementara • Mendapat sokongan Bomba dan Hospital (laluhan Ambulan)
	GATED COMMUNITY	GUARDED NEIGHBOURHOOD
Syarat - syarat Utama	a. Bilangan kediaman setiap skim antara 200-500 unit; b. Tidak mempunyai kemudahan yang berkongsi seperti sekolah, dewan orang ramai, rizab agama islam / bukan islam, sekolah, padang bola (kecuali taman kejiranan); c. Bukan laluan pengangkutan bas awam.; d. Mempunyai jalan alternatif untuk berhubung dengan kawasan-kawasan di lapisan kedua..	
Persetujuan Penduduk	Persetujuan penduduk / penyewa 100%	Persetujuan penduduk / penyewa 85%
Orang yang Mengemukakan Permohonan	<u>Perumahan Sediada</u> <ul style="list-style-type: none"> • Dikemukakan oleh Persatuan Penduduk (RA) yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (RoS) • Senarai persetujuan penduduk perlu mengikut format yang disediakan. • Tiada unsur paksaan kepada setiap penghuni untuk menyertai skim ini. • Persatuan Penduduk (RA) perlu menyediakan sesalinan deklarasi statutori dengan disahkan oleh Pesuruhjaya Sumpah. <u>Perumahan Baru</u> <ul style="list-style-type: none"> • Dikemukakan oleh Pemaju • Satu dokumen perjanjian berasingan perlu disediakan oleh pemaju bagi memaklumkan kepada pembeli berkenaan penyediaan komuniti berpagar / berpagawal. 	
Laluan Keluar Masuk	2 laluan keluar masuk iaitu: <ul style="list-style-type: none"> • Laluan keluar masuk utama • Laluan keluar masuk kecemasan 	

Pembinaan Pagar (Perimeter Fencing)	Dibenarkan pemasangan pagar (<i>Perimeter fencing</i>) mengelilingi kawasan sempadan skim kejranaan (bersifat sementara dan perlu mendapat kelulusan MBBJ)	Tidak dibenarkan pemasangan pagar (<i>Perimeter fencing</i>) mengelilingi kawasan sempadan skim kejranaan
Saiz dan Peletakan Pondok Pengawal	a. Saiz maksimum pondok pengawal (termasuk kemudahan tandas) : - 1.8 meter x 2.4 meter (rizab jalan 40 kaki) - 2.4 meter x 3.5 meter (rizab jalan 66 kaki) b. Lokasi pondok pengawal hendaklah di bahu jalan (<i>road shoulder</i>) dan tidak menghalang lalulintas. c. Penyediaan pondok pengawal ditengah jalan hanya dibenarkan dengan syarat lebar laluan keluar masuk minimum 66 kaki.	
Kawalan Keselamatan	Penghalang automatik dibenarkan dengan penggunaan kad <i>access</i> (dibenarkan beroperasi dari jam 10:00 malam hingga jam 6:00 pagi)	Halangan dalam bentuk sekatan fizikal secara sementara seperti manual <i>boom gate</i> , kon dan papan tanda keselamatan adalah dibenarkan dengan syarat pengawal keselamatan bertugas untuk mengawal sekatan/ halangan tersebut selama 24 jam serta menyediakan bonggol 1 unit mengikut spesifikasi MBBJ <ul style="list-style-type: none"> • Sekiranya terdapat aktiviti seperti tadika, taska dan pusat jagaan yang beroperasi di kawasan kediaman dalam komuniti berpagar hendaklah membenarkan ibu bapa/ penjaga menghantar dan mengambil penumpang dengan diberikan pas atau pelekat khas. • Digalakkan pemasangan CCTV di pondok pengawal dan di laluan keluar masuk
Syarat - Syarat Umum Pembinaan Pondok Pengawal	a. Lokasi dan rekabentuk pondok pengawal hendaklah ditunjukkan di dalam pelan semasa permohonan pelan bangunan / permit sementara. b. Rekabentuk bumbung dan fasad perlu harmoni dengan pembangunan sekitar. c. Kemudahan tandas perlu disediakan jika tiada tandas awam berhampiran. d. Penyelenggaraan pondok pengawal adalah dibawah tanggungjawab Persatuan Penduduk. e. Bekalan air dan elektrik hendaklah dipohon oleh Persatuan Penduduk	
Pembinaan Pagar (Fencing)	a. Ketinggian maksimum pagar adalah 2.75 meter (9 kaki) b. Keseluruhan pagar perlu terbuka dan dapat dilihat daripada luar c. Penyelenggaraan pagar dibawah tanggungjawab persatuan penduduk Ilustrasi rekabentuk pagar yang mempunyai kesan daya kenampakan yang tinggi 	
Kawalan Keselamatan	a. Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik perlu berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri (KDN). b. Pengawal Keselamatan tidak boleh pada bila-bila masa: <ul style="list-style-type: none"> • Menghalang mana-mana kenderaan untuk keluar / masuk ke skim perumahan • Memegang/ mengambil apa-apa dokumen pengenalan diri penduduk / pelawat yang ingin memasuki ke skim perumahan tersebut untuk tujuan semakan atau sebarang tujuan lain. • Tidak dibenarkan mengimbas sebarang dokumen penduduk / pelawat • Menggunakan anjing untuk tujuan rondaan / kawalan 	

Pembubaran Status Skim	Cadangan pelepasan atau pembubaran status skim ' <i>Gated Community</i> ' (komuniti berpagar) / ' <i>Guarded Neighbourhood</i> ' (komuniti berpengawal) kepada status asal oleh persatuan penduduk / pemaju hendaklah dimaklumkan kepada MBBJ secara bertulis.
Syarat Umum	<ol style="list-style-type: none"> a. Tempoh sah adalah untuk tempoh 5 tahun mengikut tahun kalendar dan diselaraskan dengan kelulusan Permit Sementara. b. Selepas tamat tempoh, persatuan penduduk perlu mengemukakan permohonan baru dengan mendapatkan semula persetujuan penduduk / penyewa. c. Pihak berkuasa boleh memasuki kawasan pada bila-bila masa. d. Tiada halangan masuk untuk kerja-kerja penyelenggaraan dan pungutan sampah. e. Pihak Majlis boleh menarik balik kelulusan jika terdapat bantahan / aduan penduduk, kacau ganggu atau permasalahan selepas pelaksanaan skim '<i>Gated Community</i>' atau '<i>Guarded Neighbourhood</i>' f. Tidak dibenarkan mendirikan pagar kekal pada laluan jalan sediada (tiada istilah jalan mati) g. Pembinaan halangan di atas jalan perlu mendapat kelulusan dan mengikut spesifikasi MBBJ dan hanya 2 sahaja di jalan masuk dan keluar.





PR 07

PERUMAHAN STRATA :
ZERO LOT BOUNDARY➤ **PIAWAIAN**

Umum	<ul style="list-style-type: none"> Konsep 'zero lot boundary' hendaklah dinyatakan dan diluluskan semasa peringkat Kebenaran Merancang Susunatur.
Saiz Lot (Minimum)	
1 Tingkat	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> 15.24m x 21.33m (50' x 70') atau 325.16mp (3,500kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 18.28m x 21.33m (60' x 70') atau 390.19mp (4,200kp)
2 dan 3 tingkat	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> 13.71m x 21.33m (45' x 70') atau 292.64mp (3,150kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 16.76m x 21.33m (55' x 70') atau 357.67mp (3,850kp)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 111.483mp (1,200kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> 3 Tingkat (Termasuk <i>Sub-Basement</i>)
Panjang Blok (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> 152.400m (500')
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> 3 bilik
Anjakan Bangunan (Minimum)	
Hadapan	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20')
Tepi Menghadap Jalan	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20') : Penyediaan tingkap tidak dibenarkan di dinding bangunan Sisi 2, Kecuali tingkap tinggi (Tandas)
Sisi 1	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20')
Sisi 2	<ul style="list-style-type: none"> -
Belakang	<ul style="list-style-type: none"> 3.048m (10')
Jarak Cucur Atap	<ul style="list-style-type: none"> -
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan. Penyediaan pagar tidak dibenarkan di setiap lot.
Rizab Jalan (Minimum)	
Jalan Pengumpul	<ul style="list-style-type: none"> 20.116m (66')
Jalan Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> 12.192m (40')
Lorong Tepi	<ul style="list-style-type: none"> 6.096m (20')
Lorong Pemisah	<ul style="list-style-type: none"> 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang
Potongan Sudut	<ul style="list-style-type: none"> 4.572m x 4.572m (15' x 15')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau; Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.



Jalan Buntu (Cul-De-Sac)

- Panjang (Maksimum) • 152.400m (500')
- Ukuran Kepala (Minimum) • 15.24m x 15.24 (50' x 50')

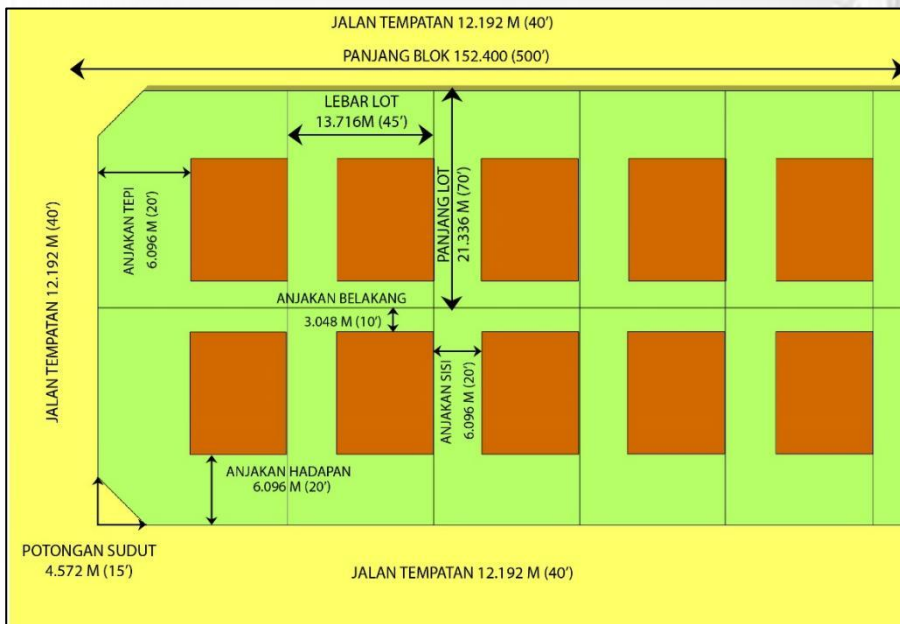
Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau.

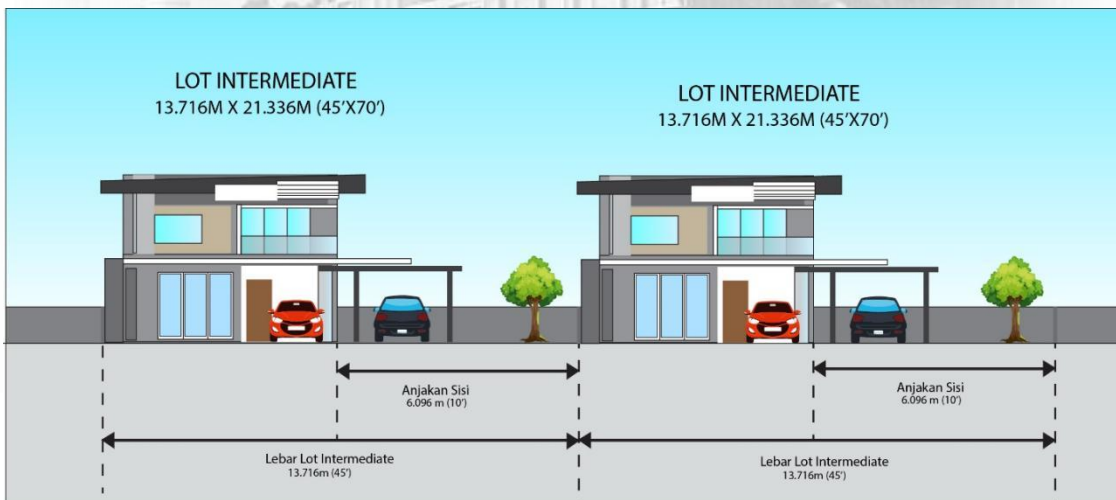
Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI ZERO LOT BOUNDARY (PERUMAHAN STRATA)**
(Penyediaan pagar tidak dibenarkan di setiap lot)



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) ZERO LOT BOUNDARY (PERUMAHAN STRATA)**





PR 08

PERUMAHAN STRATA : RUMAH BANDAR

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum)	
2 Tingkat	• 6.096m x 21.33m (20' x 70') atau 130.064mp (1,400kp)
3 Tingkat	• 9.144m x 21.33m (30' x 70') atau 195.095mp (2,100kp)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	• 92.903mp (1,000kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	• 3 Tingkat (Termasuk <i>Sub-Basement</i>) • 2 unit dalam 1 plot
Panjang Blok (Maksimum)	• 152.400m (500')
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	• 3 bilik
Anjakan Bangunan (Minimum)	
Hadapan	• 6.096m (20')
Tepi Menghadap Jalan	• 6.096m (20')
	Nota :
	- Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.
	- Penyediaan pagar tidak dibenarkan dalam setiap lot
Tempat Letak Kenderaan	
TL Kereta	• 1.5 TLK / 1 unit kediaman + 10% untuk pelawat
TLK OKU	• 2% daripada jumlah TLK
	Nota :
	- Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan.
Rizab Jalan (Minimum)	
Jalan Pengumpul	• 20.116m (66')
Jalan Tempatan	• 12.192m (40')
Lorong Tepi	• 6.096m (20')
Lorong Pemisah	• 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang
Lorong Belakang	• 6.096m (20')
Potongan Sudut	• 4.572m x 4.572m (15' x 15')
	Nota :
	- Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau;
	- Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.
Jalan Buntu (Cul-De-Sac)	
Panjang (Maksimum)	• 152.400m (500')
Ukuran Kepala (Minimum)	• 15.24m x 15.24 (50' x 50')

Kemudahan

- Perlu disediakan pejabat pengurusan dan pondok pengawal (saiz maksimum 2.5m x 5.0m)

Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan keajiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau.

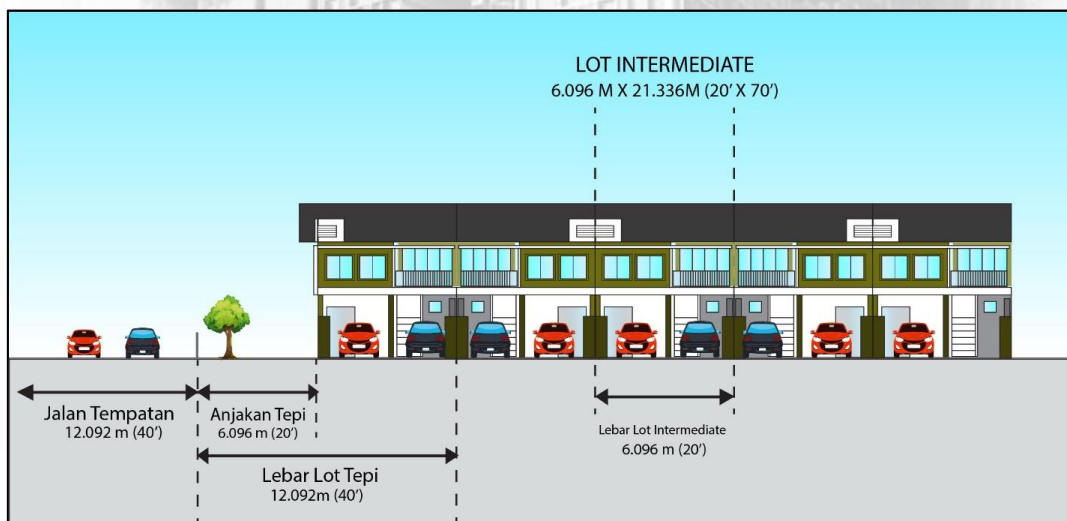
Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI RUMAH BANDAR**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) RUMAH BANDAR**





PR 09

PERUMAHAN STRATA : RUMAH BANDAR KLUSTER

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum)	
Intermediate	<ul style="list-style-type: none"> • 9.144m x 21.336m (30' x 70') atau 195.096mp (2,100kp)
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 12.192m x 21.336m (40' x 70') atau 260.129mp (2,800kp)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 125.419mp (1,350kp)
Bilangan Tingkat (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 Tingkat (Termasuk <i>Sub-Basement</i>) • 2 unit 1 plot
Panjang Blok (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500')
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 bilik
Anjakan Bangunan (Minimum)	
Hadapan	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20')
Tepi Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20')
Sisi	<ul style="list-style-type: none"> • 3.048m (10')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bagi mana-mana lot yang terlibat Jalan Buntu (<i>Cul-De-Sac</i>) dibenarkan anjakan hadapan diselaraskan dengan garisan bangunan lot bersebelahan. - Penyediaan pagar tidak dibenarkan di setiap lot.
Tempat Letak Kenderaan	
TL Kereta	<ul style="list-style-type: none"> • 1.5 TLK / 1 unit kediaman + 10% untuk pelawat
TLK OKU	<ul style="list-style-type: none"> • 2% daripada jumlah TLK
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Digalakkan menyediakan TLK secara berpusat
Rizab Jalan (Minimum)	
Jalan Pengumpul	<ul style="list-style-type: none"> • 20.116m (66')
Jalan Tempatan	<ul style="list-style-type: none"> • 12.192m (40')
Lorong Tepi	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20')
Lorong Pemisah	<ul style="list-style-type: none"> • 3.048m (10') bagi lot yang terletak bersebelahan dengan rizab awam/ utiliti/ kawasan lapang
Potongan Sudut	<ul style="list-style-type: none"> • 4.572m x 4.572m (15' x 15')
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau;</i> - <i>Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama.</i>
Jalan Buntu (Cul-De-Sac)	
Panjang (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 152.400m (500')
Ukuran Kepala (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 15.24m x 15.24 (50' x 50')



Kemudahan

- Perlu disediakan plot pejabat pengurusan dan pondok pengawal (saiz maksimum 2.5m x 5.0m)

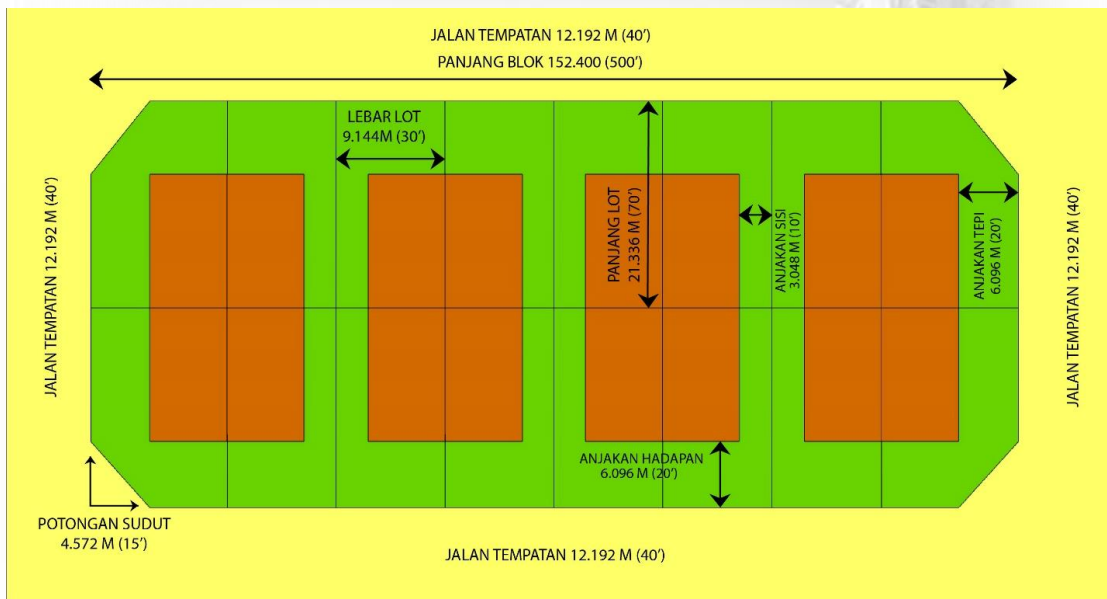
Kehijauan dan Keselamatan

- Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan :
 - Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$;
 - Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan);
 - Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap.
- Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED.

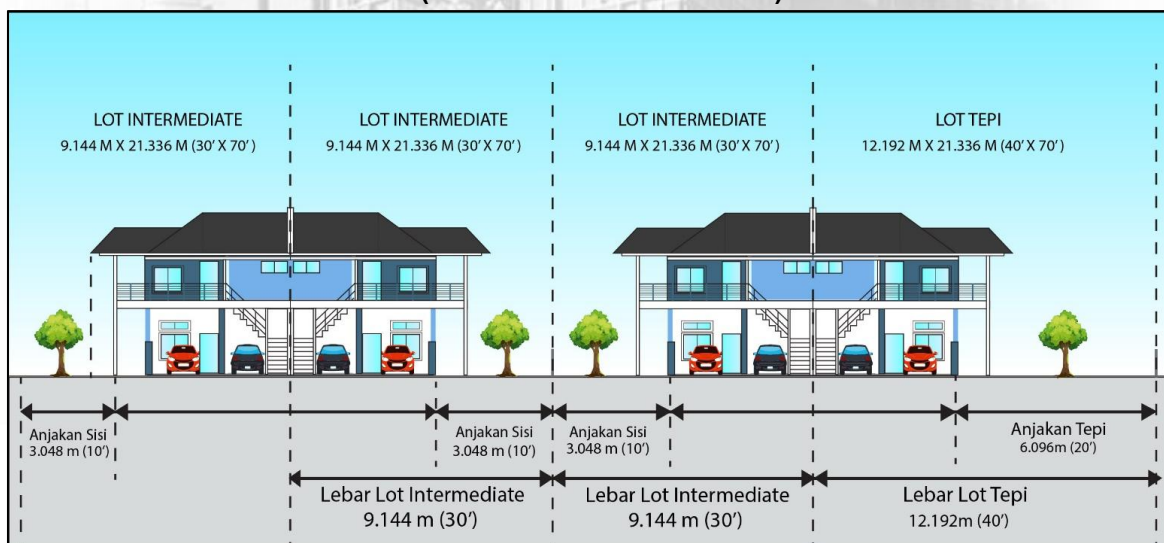
Nota :

i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

➤ **LAKARAN ANJAKAN PELAN LANTAI RUMAH BANDAR KLUSTER**



➤ **CONTOH KERATAN RENTAS (PANDANGAN HADAPAN) RUMAH BANDAR KLUSTER**





PR 10

PERUMAHAN STRATA : PANGSAPURI DAN KONDOMINIUM

➤ PIAWAIAN

Saiz Lot (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 0.4 hektar (1.0 ekar)
Luas Ruang Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • $\geq 850\text{kp}$
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 bilik
Kawasan Tepu Bina (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 60% daripada keluasan tapak pembangunan
Kepadatan (Maksimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 40 unit / ekar i. Kepadatan maksimum 60 unit/ekar hanya dibenarkan bagi kawasan perumahan/pembangunan yang mempunyai kelulusan leaut di mana keseluruhan pembangunan masih mengekalkan kepadatan 40 unit/ekar sebagaimana ketetapan RTDJB; ii. Bagi pembangunan secara 'infill' dikekalkan kepadatan sebagaimana ketetapan Rancangan Tempatan.
Anjakan Bangunan (Minimum) Anjakan ke rizab jalan	<ul style="list-style-type: none"> • 7.5m @ 30% daripada ketinggian bangunan (Pilih yang mana lebih besar dan maksimum adalah 15.2m (50 kaki); • Sekiranya pangsapuri berkenaan menghadap rizab jalan dengan sudut lengcongan melebihi 30 darjah dari garisan selari, anjakan bangunan dikehendaki 25% ketinggian bangunan atau 7.5m. (Pilih yang mana lebih besar dan maksimum adalah 15.2m (50 kaki);
Anjakan depan bangunan ke sempadan lot	<ul style="list-style-type: none"> • 4 tingkat pertama 7.5m; • Tambahan 0.5m bagi setiap tingkat seterusnya @ maksimum 15.2m.
Belakang / Tepi ke Sempadan Lot dengan tingkap	<ul style="list-style-type: none"> • 4 tingkat pertama 4.0m; • Tambahan 0.5m bagi setiap tingkat seterusnya @ maksimum 12.0m.
Jarak antara bangunan (Menara/Blok)	<ul style="list-style-type: none"> • Purata anjakan sebagaimana di atas. Minimum 12.0m (40 kaki) dan maksimum 20.1m (66 kaki)
Jarak antara podium	<ul style="list-style-type: none"> • 7.5m;
Anjakan Bawah Tanah	<ul style="list-style-type: none"> • 1.5m (5 kaki) dan struktur asas berada di dalam lot pemohon.
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Depan Bangunan : Tempat yang mana ruang tamu membuka; - Tepi Bangunan : Tepi bangunan yang mana tidak ada tingkap. Kalau ada tingkapnya terletak 1.5 meter dari paras lantai setiap aras dan tidak mempunyai langkau, tangga awam dan koridor; - Belakang Bangunan : Belakang bangunan terletak bilik-bilik tidur, dapur atau tempat cucian baju serta bangunan yang tidak termasuk di dalam kategori 'depan' atau 'tepi bangunan'. - Slab Blok : 1 blok pangsapuri yang mengandungi lebih 2 unit pangsapuri diatarkan dalam satu barisan dan satu arah melebihi 40 meter panjang; - Point Blok : Satu blok pangsapuri yang mana 2 unit pangsapuri atau kurang diatarkan di mana-mana satu arah dengan purata panjang 36 meter atau kurang untuk pelan bentuk 'H' biasa dan tidak melebihi 40 meter di mana-mana satu arah untuk pelan bentuk biasa; - Jarak dan Bangunan : Jarak antara bangunan diukur tegak antara muka luar dinding luar Bangunan termasuk langkan-langkan, koridor luar awam dan tangga tetapi termasuk lif dan gelongsor sampah.



Tempat Letak Kenderaan			
TL Kereta	<ul style="list-style-type: none"> • 2 TLK / 1 unit kediaman + 10% untuk pelawat 		
TL Motosikal	<ul style="list-style-type: none"> • 10% daripada jumlah TLK 		
TLK OKU	<ul style="list-style-type: none"> • 2% daripada jumlah TLK 		
Rizab Jalan (Minimum)			
Jalan Pengumpul	<ul style="list-style-type: none"> • 20.116m (66') 		
Bukaan Laluan Keluar Masuk	<ul style="list-style-type: none"> • 15.24m (50') diturap sepenuhnya 		
Jalan Dalaman Berturap	<ul style="list-style-type: none"> • 6.096m (20') : Sehalu • 7.315m (24') : Dua Hala 		
	<p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan laluan utiliti 3.048m (10') bagi setiap kiri dan kanan jalan sekiranya jalan tersebut berkelebaran 80' ke atas atau; - Jalan 66' yang berfungsi sebagai jalan penghubung utama. 		
Kemudahan Orang Kelainan Upaya (OKU)	<ul style="list-style-type: none"> • Rujuk Garis Panduan Kemudahan Sosial dan Masyarakat (KM 22 : Kemudahan Golongan Kelainan Upaya) 		
Tanah Lapang & Rekreasi / Landskap	<ul style="list-style-type: none"> • 10% dikira daripada luas kawasan tapak <ul style="list-style-type: none"> ➢ 7% tanah lapang berfungsi; ➢ 3% termasuk perimeter planting, zon penampakan, rizab-rizab utiliti, landskap antara tingkat / atas bangunan dan lain-lain kawasan yang tidak dimanfaatkan. 		
Kawasan Lapang Berkongsi (Communal Open Space)	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan yang dikira sebagai kawasan lapang berkongsi (<i>Communal Open Space</i>) <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kebun dan kawasan landskap dalam luas tapak bersih untuk keselesaan penghuni kondominium / pangsapuri; ➢ 'Pavalion' terbuka dan tempat-tempat berteduh; ➢ Kolam mandi, bilik persalinan dan tandas; ➢ Tapak permainan berpasir, pancuran air dan lain-lain kemudahan rekreasi. • Kawasan ini tidak termasuk <ul style="list-style-type: none"> ➢ Tempat letak kereta berteduh dan tidak berteduh; ➢ Jalan dan lorong; ➢ Pencawang Elektrik; ➢ Tangki Najis; ➢ Tempat pembuangan sampah dan lain-lain Kawasan Perkhidmatan. 		
Kemudahan Sokongan	<table border="1"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Pejabat Pengurusan; • Ruang Solat/ Musala berasingan lelaki dan perempuan minimum 3.0m x 4.0m setiap satu dan lengkap dengan tempat wuduk dan arah kiblat tidak menghadap pintu masuk; wuduk; • Ruang Komuniti / Serbaguna; • Lot Permainan Kanak-Kanak; • Ruang Peti Pos; • Rumah Sampah; • Tadika / Taska </td> <td> <p><u>Kemudahan Eksklusif</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kolam Renang dan Bilik Persalinan; • Gimnasium; • Rumah Kelab; • Gelanggang Permainan indoor dan outdoor; • Kedai </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • Pejabat Pengurusan; • Ruang Solat/ Musala berasingan lelaki dan perempuan minimum 3.0m x 4.0m setiap satu dan lengkap dengan tempat wuduk dan arah kiblat tidak menghadap pintu masuk; wuduk; • Ruang Komuniti / Serbaguna; • Lot Permainan Kanak-Kanak; • Ruang Peti Pos; • Rumah Sampah; • Tadika / Taska 	<p><u>Kemudahan Eksklusif</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kolam Renang dan Bilik Persalinan; • Gimnasium; • Rumah Kelab; • Gelanggang Permainan indoor dan outdoor; • Kedai
<ul style="list-style-type: none"> • Pejabat Pengurusan; • Ruang Solat/ Musala berasingan lelaki dan perempuan minimum 3.0m x 4.0m setiap satu dan lengkap dengan tempat wuduk dan arah kiblat tidak menghadap pintu masuk; wuduk; • Ruang Komuniti / Serbaguna; • Lot Permainan Kanak-Kanak; • Ruang Peti Pos; • Rumah Sampah; • Tadika / Taska 	<p><u>Kemudahan Eksklusif</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kolam Renang dan Bilik Persalinan; • Gimnasium; • Rumah Kelab; • Gelanggang Permainan indoor dan outdoor; • Kedai 		
Kehijauan dan Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$; ➢ Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan); ➢ Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap. • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED. 		

Nota :


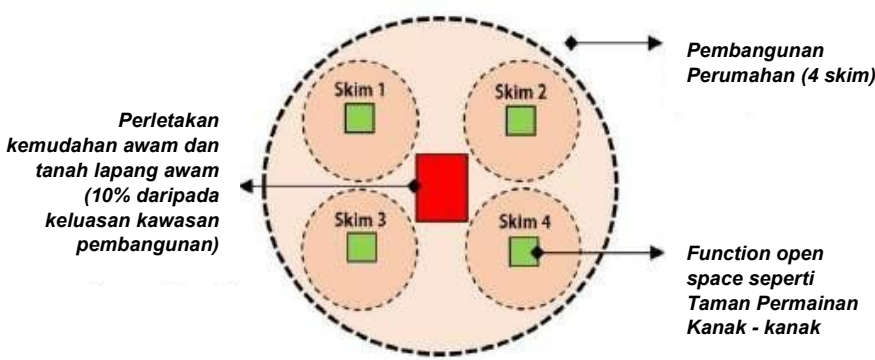
i. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;

PR 11

PERUMAHAN STRATA : PERUMAHAN STRATA BERTANAH

➤ PIAWAIAN

Luas Tapak	<ul style="list-style-type: none"> • 1.0 hektar (2.471 ekar) minimum • 10 ekar (24.71 ekar) maksimum atau 200 - 500 unit kediaman setiap skim 	
Jenis Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan bertanah seperti Rumah Sesebuah, <i>Zero Lot Boundary</i>, Rumah Berkembar, Rumah Kluster, Rumah Bandar dan Teres boleh dibangunkan secara bercampur dengan kediaman berbilang tingkat di dalam satu skim. 	
Anjakan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Mengikut jenis pembangunan yang akan dilaksanakan. 	
Rizab Jalan (Minimum) Jalan Dalaman	<ul style="list-style-type: none"> • Laluan keluar masuk 2 lorong 12.192m (40') meliputi : <ul style="list-style-type: none"> ➢ 7.315m (24') untuk laluan 2 hala / 4.572m (15') untuk laluan sehalu; ➢ 2.5m untuk laluan pejalan kaki ➢ 2.5m untuk utiliti dan longkang 	
Jalan Pengumpul	<ul style="list-style-type: none"> • 20.116m (66') 	Rajah 1.22 : Contoh hierarki jalan dalam kawasan perumahan
Kemudahan Sokongan Laluan Keluar Masuk	<ul style="list-style-type: none"> • Sekurang-kurangnya 2 laluan keluar masuk dan lebar jalan minimum 20.116m (66'); • Rekabentuk laluan keluar masuk perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan melalui penyediaan <i>road hump</i> dan pemasangan <i>CCTV</i> digalakkan; • Pemasangan <i>boom gate</i> di pintu masuk adalah tidak dibenarkan jika ia melibatkan jalanraya awam (Jalan Persekutuan / Jalan Negeri). 	 <p>Contoh laluan keluar masuk disediakan bagi memenuhi keperluan masa kecemasan mengikut keperluan bomba.</p>
Pembinaan Pagar / Tembok	<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian maksimum 2.743m (9'); • 50% pagar perlu terbuka : dapat dilihat daripada luar dan tidak mengganggu kenampakan.; • 50% pagar selebihnya dibenarkan tertutup; • Pagar persendirian kekal bagi setiap petak tanah tidak dibenarkan. 	 <p>Rajah 1.23 : Ilustrasi rekabentuk pagar yang mempunyai daya kenampakan yang tinggi</p> <p>Contoh reka bentuk pagar / tembok</p>

<p>Pondok Pengawal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Saiz maksimum 2.5m x 5.0m • Kedudukan / anjakan pondok pengawal dari jalan utama hendaklah tidak kurang daripada 6.096m (20') • Mengambil kira ruang bekerja dan tandas • Lokasi dan rekabentuk pondok pengawal hendaklah ditunjukkan di dalam pelan semasa permohonan Kebenaran Merancang (Pembinaan). 	 <p><i>Contoh rekabentuk pondok pengawal</i></p>
<p>Lain - lain Kemudahan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Setiap skim perlu menyediakan sekurang-kurangnya 1 plot kawasan lapang / rekreasi dengan saiz yang sesuai. Contohnya : Taman Permainan Kanak-kanak; • Penyediaan kemudahan perlu disediakan mengikut jumlah penduduk; • Bagi pembangunan yang mempunyai lebih daripada 1 skim, perlu menyediakan kemudahan masyarakat secara integrasi (masjid, sekolah, padang bola dan lain-lain) dan mesti diletakkan diluar skim atau diluar kawasan berpagar. 	 <p>Rajah 1.24 : Ilustrasi perletakan kawasan kemudahan dan rekreasi dalam kawasan <i>gated community</i>.</p>
<p>Kehijauan dan Keselamatan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan kejiranan hijau bagi setiap pembangunan melalui pendekatan : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Menggalakkan pemasangan SPAH yang mempunyai bumbung $\geq 100\text{mp}$; ➢ Menggalakkan penggunaan solar (tenaga), kitar semula (sisa pepejal) dan pengkomposan (sisa makanan); ➢ Menggalakkan persekitaran hijau iaitu menyediakan kawasan hijau berlandskap. • Penerapan elemen-elemen bandar selamat melalui Prinsip CPTED. 	

Nota :

- SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012;
- Perlu dirujuk bersama Garis Panduan Perancangan Gated Community and Guarded Neighbourhood, 2010.

PR 12

PERUMAHAN RAKYAT JOHOR : DASAR PERUMAHAN RAKYAT JOHOR / RUMAH MAMPU BIAYA JOHOR

➤ PIAWAIAN

Dasar Perumahan Rakyat Johor (DPRJ) yang telah diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) dalam R/M Bil : 2347/2011 bertarikh 7 Disember 2011

Dasar Perumahan Rakyat Johor (Edisi 1), 2019 telah diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) dalam R/M Bil : 626/2019 bertarikh 27.3.2019

Keperluan Penyediaan Rumah Kos Rendah

- Kurang daripada 3 ekar : Dikecualikan
- 3 ekar sehingga 5 ekar : 20 peratus
- 5 ekar dan ke atas : 40 peratus

Pembinaan Rumah Kos Rendah juga dikecualikan bagi tanah yang terletak dalam Rizab Melayu yang luasnya tidak lebih dari 5 ekar

Tanah Rizab Melayu

- Tiada syarat kos rendah sekiranya kurang dari 2 ekar
- 3 ekar dan lebih dikecualikan sekiranya Pihak Berkuasa Negeri bersetuju

Pembinaan Rumah-rumah Kos Rendah adalah dikecualikan bagi tanah yang dimiliki oleh Ahli-ahli keluarga yang terdiri daripada ahli-ahli keluarga yang terdekat sahaja iaitu anak beranak dan adik-beradik. Kelonggaran tersebut adalah diberi sekiranya jumlah plot adalah cukup untuk diagihkan kepada anggota keluarga dan tanah tidak lebih daripada 3 ekar.

KOMPOSISI JENIS PERUMAHAN (DASAR PERUMAHAN RAKYAT JOHOR)

Jenis	Pecahan	Luas Lantai	Saiz Plot	Jenis	Harga Jualan
Perumahan Komuniti Johor (PKJ) Jenis A	5%	720 kp	NA	Strata	RM42,000.00
Perumahan Komuniti Johor (PKJ) Jenis B	10%	850 kp	NA	Strata	RM80,000.00
			16'x55'	Bertanah Rumah Teres Berlaman	
Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)	20%	1000 kp	18'x60'	Bertanah Rumah Teres Berlaman	RM120,000.00 ke RM150,000.00
			20'x70'	Rumah Bandar	
			NA	Strata (Dalam Zon Flagship Sahaja)	
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200 kp	NA	Bertanah	RM200,000.00
JUMLAH	40%	Daripada keseluruhan pembangunan			


KOMPOSISI JENIS PERUMAHAN (DASAR PERUMAHAN RAKYAT JOHOR EDISI 1, 2019)

Jenis	Pecahan	Luas Lantai	Saiz Plot	Jenis	Harga Jualan
Rumah Mampu Biaya Johor A (RMBJ A)	5%	720 kp	NA	Strata	RM42,000.00
Rumah Mampu Biaya Johor B (RMBJ B)	10%	850 kp	NA	Strata	RM80,000.00
			16'x55'	Bertanah	
Rumah Mampu Biaya Johor C (RMBJ C)	10%	1000 kp	NA	Strata	RM150,000.00
			18'x60'	Bertanah	
			20'x70'	Town House	
Rumah Mampu Biaya Johor D (RMBJ D)	10%	1400 kp	NA	Strata	RM300,000.00
			20'x70'	Bertanah	
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200 kp	NA	Bertanah	RM200,000.00
JUMLAH	40%	Daripada keseluruhan pembangunan			

Caj Gantian Bagi Menukar Komposisi	<p>a. RM40,000.00 (seunit) [Dibayar secara 'lumpsum' bersekali dengan bayaran premium SBKS dan lain - lain bayaran yang dikenakan di dalam Borang Notis 5A]</p> <p>b. RM60,000.00 (seunit) [Dibayar secara berperingkat sebanyak 4 kali bayaran]</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">25%</td> <td>Ketika kelulusan (bersekali dengan Notis 5A – Premium SBKS)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">25%</td> <td>Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">25%</td> <td>Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">25%</td> <td>Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani</td> </tr> </tbody> </table>	25%	Ketika kelulusan (bersekali dengan Notis 5A – Premium SBKS)	25%	Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani	25%	Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani	25%	Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani
25%	Ketika kelulusan (bersekali dengan Notis 5A – Premium SBKS)								
25%	Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani								
25%	Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani								
25%	Dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian ditandatangani								
Syarat-Syarat Untuk Menukar Komposisi Rumah Mampu Biaya Johor	<p>i. Hanya Rumah Mampu Biaya Johor A (RMB A) dan Rumah Mampu Biaya Johor B (RMB B) sahaja dibenarkan untuk ditukar kepada kategori Rumah Mampu Biaya Johor C (RMB C) dan Rumah Mampu Biaya Johor D (RMB D) dengan membayar caj gantian.</p> <p>ii. Bagaimanapun, syarat penyediaan komposisi minimum Rumah Mampu Biaya Johor iaitu 40% bagi tanah pembangunan melebihi 5 ekar dan 20% bagi tanah pembangunan 3 hingga 5 ekar adalah wajib dipatuhi.</p>								
Syarat-Syarat Pengecualian Dari Membina Rumah Mampu Biaya Johor Dan Ingin Menyerah Tanah	<p>i. Mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri</p> <p>ii. Pembangunan bersaiz 30 ekar dan ke atas.</p> <p>iii. Menjelaskan segala kos penyediaan pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor beserta kos penyediaan kemudahan awam dan infrastruktur.</p>								



PROSES PERMOHONAN CAJ GANTIAN RUMAH MAMPU BIAYA JOHOR



- Pemohon / Pemaju perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang mendirikan bangunan dan pelan bangunan secara serentak di antara pembangunan selain Rumah Mampu Biaya Johor dengan pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor.
- Progress pembangunan selain Rumah Mampu Biaya Johor perlu setara dengan pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor;
- Bagi pembangunan secara berfasa, pemohon / pemaju hendaklah memastikan:
 - Setiap fasa perlu mempunyai Rumah Mampu Biaya Johor;
 - Tiada lagi pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor dibina pada fasa akhir pembangunan.



PR 13

PERUMAHAN RAKYAT JOHOR : PIAWAIAN PERUMAHAN RAKYAT JOHOR

➤ PIAWAIAN

PERKARA	RMBJ A & RMBJ B (STRATA)	RMBJ B (BERTANAH)	RMB C & RMBJ D
Keluasan Minimum Tapak	Strata : 1.0 ekar (0.4 hektar)	Bertanah : 4.876 m x 16.764 m (16 kaki x 55 kaki)	Strata : 1.0 ekar (0.4 hektar) Bertanah : 5.486 m x 18.288 m (18 kaki x 60 kaki) Rumah Bandar : 6.096 m x 21.336 m (20 kaki x 70 kaki)
Kepadatan	: 70 unit / ekar	-	Rumah Bandar : 25 unit / ekar Strata : 60 unit / ekar
Ketinggian Bangunan (Maksimum)	: 12 tingkat	: 2 tingkat	Bertanah : 2 tingkat Rumah Bandar : 3 Tingkat Strata : 12 tingkat
Kawasan Lapang (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • 10% kawasan lapang di bawah seliaan MC • Siap dengan taman permainan kanak-kanak 	<ul style="list-style-type: none"> • 10% dari keseluruhan pembangunan • Laman / courtyard tidak termasuk dalam pengiraan 10% kawasan lapang 	
Kawasan Tepu Bina (Maksimum)	: 60%	-	: Strata - 60%
Anjakan Bangunan			
Bangunan ke rizab jalan	5 Tingkat : 6.096 m (20 kaki) > 5 Tingkat : 9.144 m (30 kaki)	6.096 m (20 kaki)	Bertanah : 6.096 m (20 kaki) 5 Tingkat : 6.096 m (20 kaki) > 5 Tingkat : 9.144 m (30 kaki)
Bangunan ke sempadan lot	5 Tingkat : 6.096 m (20 kaki) > 5 Tingkat : 9.144 m (30 kaki)	-	5 Tingkat : 6.096 m (20 kaki) > 5 Tingkat : 9.144 m (30 kaki)
Jarak antara bangunan	: 12.12 m (40 kaki)		: 12.12 m (40 kaki)
Tepi ke rizab jalan	-	<ul style="list-style-type: none"> • Penjuru : 6.096 m (20 kaki) • Tepi : 15 kaki 	: 6.096 m (20 kaki)
Tapak Lot Hujung Bersebelahan rizab kemudahan	-	: 3.048 m (10 kaki)	: 3.048 m (10 kaki)



PERKARA	RMBJ A & RMBJ B (STRATA)	RMBJ B (BERTANAH)	RMB C & RMBJ D
Panjang Blok Teres	-	: 8 unit kediaman	Bertanah : 8 unit kediaman (16 unit / kelompok) : Langkau Api 15 kaki Rumah Bandar : 91.44 m (300 kaki)
Rizab Jalan (Minimum)			
Jalan Masuk / Tempatan	: 20 .117 m (66 kaki)	: 12 .192 m (40 kaki)	<ul style="list-style-type: none"> • Bertanah - 15. 24m (50 kaki) • Strata - 20 .117 m (66 kaki)
Lorong Belakang	-	: 6.096 m (20 kaki) <ul style="list-style-type: none"> • Lorong belakang tidak terpakai untuk teres 'Courtyard' • Bagi lorong belakang 15 kaki perlu menyediakan anjakan belakang 2.5 kaki ke sempadan lot. 	
Potongan Sudut	-	: 15 kaki x 15 kaki	: 15 kaki x 15 kaki
'Cul De Sac'	-	: 50 kaki x 50 kaki	: 50 kaki x 50 kaki
Keluasan Lantai (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • RMBJ A : 720 kp • RMBJ B : 850 kp 	<ul style="list-style-type: none"> • 850 kp <i>(Keluasan ruang lantai adalah tidak termasuk car porch).</i>	<ul style="list-style-type: none"> • RMBJ C : 1,000 kp • RMBJ D : 1,400 kp <i>(Keluasan ruang lantai adalah tidak termasuk car porch).</i>
Bilangan Bilik Tidur (Minimum)	: 3 bilik	: 3 bilik	: 3 bilik
Saiz Bilik Tidur (Minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • Bilik Tidur Utama : 10mp (10' x 10') • Bilik Tidur ke-2 : 9.3mp • Bilik Kediaman ke-3 : 6.5mp 		
Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> • 1.5 TLK : 1 unit kediaman • Tambahan 10% pelawat • 1 TLM : 2 unit kediaman • TLK OKU : Termasuk 2% dari jumlah TLK <p>Nota : (RMBJ A & B digalakkan menyediakan tempat letak lori)</p>		
Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> • Bertanah : Menyediakan kemudahan Garis Panduan Kemudahan Sosial dan Masyarakat • Strata <ul style="list-style-type: none"> - 50% daripada aras bawah hendaklah dikosongkan. Baki 50% boleh digunakan untuk kediaman OKU, tadika, dewan serbaguna, pejabat pengurusan. - Bangunan Surau disediakan berasingan 		
Tapak Penjaja	<ul style="list-style-type: none"> • Tapak Penjaja : 150 unit kediaman : 5 unit rizab penjaja (7' x 12') • Medan Selera / Terbuka : 500 unit kediaman : 0.5 ekar 		

Nota:

- i. Perlu dirujuk bersama Dasar Perumahan Rakyat Johor, 2019
- ii. SPAH hendaklah merujuk sepertimana Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan), 2012