



MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN

MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU



[www.mbjb.gov.my](http://www.mbjb.gov.my)



[facebook.com/mbjbrasmi](https://facebook.com/mbjbrasmi)



[@mbjbrasmi](https://instagram.com/mbjbrasmi)





## PEMBERITAHUAN

Garis Panduan Majlis Bandaraya Johor Bahru ini hendaklah dibaca bersama dengan kandungan Rancangan Pemajuan, khususnya Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas.

Garis Panduan Majlis Bandaraya Johor Bahru ini tidak mengatasi mana-mana garis panduan lain, sama ada dari segi subjek atau pun pertapakan yang disediakan di bawah peruntukan perundangan oleh mana-mana pihak.

Garis Panduan Majlis Bandaraya Johor Bahru ini hendaklah dibaca bersama dengan beberapa garis panduan lain yang disediakan dibawah peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172) dan undang-undang sedia ada yang berkaitan dan telah dipersetujui Pihak Berkuasa Negeri.

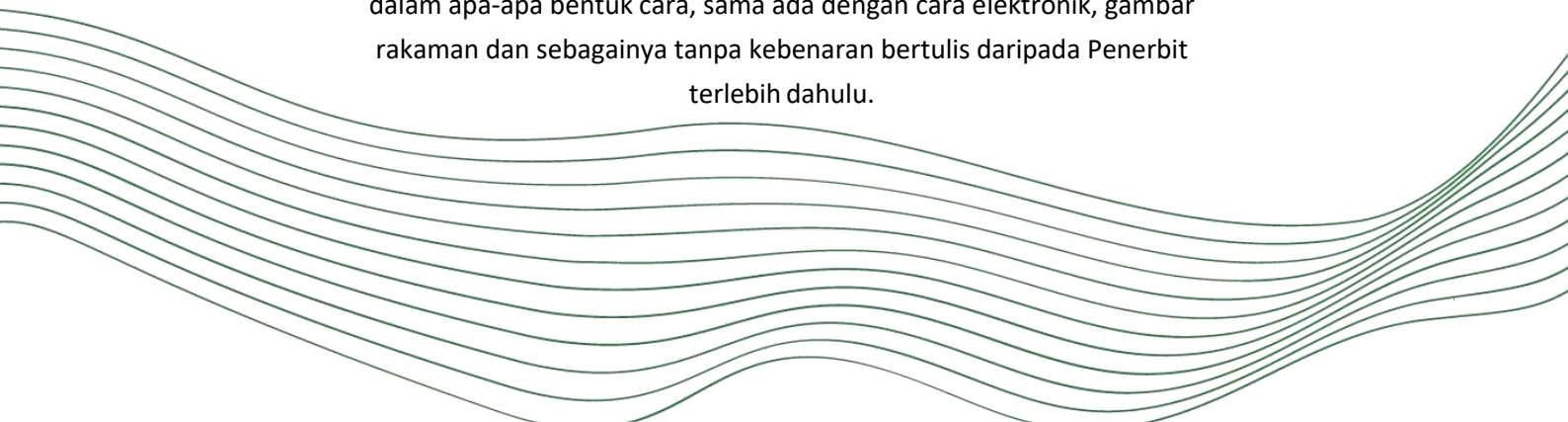
Januari 2023

© Hakcipta

Jabatan Perancangan Pembangunan  
Majlis Bandaraya Johor Bahru

Hakcipta Terpelihara

Mana-mana bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam apa-apa bentuk cara, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis daripada Penerbit terlebih dahulu.





# Prakata

**Garis Panduan Perancangan Majlis Bandaraya Johor Bahru** merupakan Garis Panduan Perancangan yang telah ditambah baik daripada Manual Piawaian dan Garis Panduan Perancangan Negeri Johor Edisi 2014 [Dipersetujui pemakaiannya oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Johor Bil. 02/2013 pada 3 Ogos 2013] dan Garis Panduan Perancangan Negeri Johor Edisi 2019 [Dipersetujui pemakaiannya oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Johor Bil. 03/2019 pada 3 September 2019]. Penambahbaikan yang dicadangkan di dalam garis panduan ini adalah seiring dengan persetujuan yang telah diberikan oleh pihak majlis dengan mengambil kira objektif didalam matlamat Pembangunan Mampan (*Sustainable Development Goals - SDGs*) ini termasuk dengan mengambil kira komponen Bandar Pintar, Rendah Karbon dan Bandar Selamat.

Garis Panduan Perancangan Majlis Bandaraya Johor Bahru ini merangkumi semua aspek utama perancangan dan pemajuan hartanah yang terdiri dari Perumahan, Perniagaan, Industri, Institusi dan Kemudahan Masyarakat dan Infrastruktur dan Utiliti. Selain itu, disertakan juga dasar-dasar perancangan dan penambahbaikan yang telah diluluskan di peringkat Majlis Bandaraya Johor Bahru.

Adalah diharapkan Garis Panduan ini akan menjadi rujukan utama di dalam proses kawalan perancangan khususnya dalam memberi kelulusan kebenaran merancang serta panduan kepada pihak-pihak berkepentingan termasuk jabatan /agensi teknikal, perunding perancang bandar, pemaju hartanah, ahli akademik dan orang perseorangan.

Garis Panduan Perancangan Majlis Bandaraya Johor Bahru ini secara dasarnya telah dipersetujui pemakaiannya di Majlis Bandaraya Johor Bahru oleh **Majlis Mesyuarat Bulanan, Majlis Bandaraya Johor Bahru pada 30 Januari 2021.**

**JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN  
MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU**





## MAKLUMAT BERKAITAN KEBENARAN MERANCANG (KM)

### 1. **AKTIVITI-AKTIVITI PEMBANGUNAN ATAU PEMAJUAN YANG MEMERLUKAN KEBENARAN MERANCANG**

Semua aktiviti "*Pembangunan*" atau "*Pemajuan*" yang ditafsirkan dibawah subseksyen 2(1) Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976 (Akta 172), perlu mendapatkan kelulusan kebenaran merancang iaitu :

- a. "*Kerja bangunan*" meliputi meruntuh, mendirikan semula atau meluaskan sesuatu bangunan atau sebahagian daripada :
  - Apa-apa tambahan pada tinggi atau luas lantai sesuatu bangunan.
  - Membuat bumbung atau membuat semula bumbung sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya.
  - Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang menyentuh atau mungkin menyentuh susunan parit, kebersihan dan keteguhannya.
  - Apa-apa kerja tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan (samada sebelum atau selepas bangunan itu dibina) yang bercanggah dengan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan yang diperolehi daripada pihak berkuasa tempatan.
  - Apa-apa tambahan atau perubahan kepada sesuatu bangunan yang menyentuh secara matan atau mungkin akan menyentuh secara matan bangunan berkenaan dan;
  - Apa-apa kerja lain yang biasanya diusahakan oleh seseorang yang menjalankan urusan pembinaan bangunan.
  
- b. "*Kerja kejuruteraan*" termasuk membentuk dan meratakan tanah, membentuk atau menyusun jalan masuk ke sesuatu jalan atau menyusun kabel atau sesalur atau bekalan air perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain seumpamanya.
  
- c. Perubahan matan tentang penggunaan tanah;
  - Tempat pembuangan sampah dan;
  - Penggunaan tanah yang tidak memenuhi peruntukan rancangan pemajuan.



- d. Perubahan matan tentang penggunaan tanah;
  - Apa-apa tambahan pada bilangan unit dalam sesuatu bangunan lebih daripada bilangan yang diluluskan oleh sesuatu pihak berkuasa;
  - Penggunaan suatu bangunan yang bukan asalnya dibina untuk kediaman manusia sebagai rumah tempat tinggal;
  - Apa-apa perubahan atau tambahan kepada bahagian bangunan (sama ada bahagian di sebelah dalam yang bercantum dengan bahagian luar bangunan) sebagaimana yang ditetapkan atau diiktirafkan dalam mana-mana undang-undang bertulis berkenaan dengan penggunaan bangunan;
  - Apa-apa penggunaan sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya bertentangan atau bercanggah dengan sesuatu peruntukan pemajuan.
  - Penggunaan sesuatu bangunan atau sebahagian daripadanya yang mulanya dibina sebagai rumah tinggal bagi maksud-maksud lain.

## **2. *AKTIVITI-AKTIVITI PEMBANGUNAN ATAU PEMAJUAN YANG TIDAK MEMERLUKAN KEBENARAN MERANCANG***

- a. Kerja-kerja bahagian dalaman Bangunan;
- b. Kerja-kerja yang dijalankan oleh pihak berkuasa yang menyediakan kemudahan awam;
- c. Kerja-kerja pertanian;
- d. Penggunaan yang sementara tidak melebihi tempoh satu bulan atau suatu tempoh yang dibenarkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan seperti panggung wayang, taman hiburan, pesta ria, pameran sementara, istiadat atau kebesaran sementara yang bercorak agama, sosial dan lain-lain;
- e. Bangunan untuk pekerja yang terlibat dalam pembinaan atas tanah itu;
- f. Kegunaan tanah dalam perkarangan rumah semata-mata untuk menikmati rumah tinggal itu
- g. Membuat perubahan matan kepada penggunaan tanah atau bangunan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri baginya kebenaran merancang tidak perlu. *[Seksyen 19(2), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172]*





### 3. **PENGECUALIAN KEBENARAN MERANCANG (ExPA- EXEMPTION FROM PLANNING APPROVAL)**

#### a. Prinsip Utama Pengecualian

- Cadangan pemajuan telah mendapat kelulusan kebenaran merancang di peringkat pelan susunatur atau;
- Telah mendapat kelulusan SBKS Peringkat ke-2 iaitu perihal tanah seperti ubah syarat, pecah sempadan, cantuman tanah, pecah bahagian atau Pengambilan Balik Tanah (PBT) telah diselesaikan.
- Rangkaian infrastruktur dan utiliti terutamanya bekalan elektrik, air, jalan masuk yang sempurna dan sistem saluran telah ditentukan di peringkat pelan susunatur.

#### b. Jenis-Jenis Pemajuan

BIL	JENIS PEMAJUAN	CIRI-CIRI PENGECUALIAN
1.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Rumah Kediaman</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumah Kediaman Berbentuk 'Horizontal' ('Landed') seperti Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Sesebuah, Rumah Kluster.</li> <li>- Ketinggian Bangunan tidak melebihi 3 tingkat</li> </ul> <p>[Dibenarkan sekiranya tiada kelulusan susunatur atau SBKS ke-2 tetapi telah ada hakmilik tanah, selaras dengan rancangan tempatan dan tidak melebihi 4 unit]</p>
2.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Kedai / Pejabat Jenis Teres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak melebihi 4 tingkat.</li> </ul> <p>[Syarat: Telah mengemukakan cadangan susunan tempat letak kereta dinyatakan ruang lantai cadangan, saiz dan kelebaran driveway semasa kelulusan pelan susunatur).</p>
3.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Stesen Minyak</b>	<p>Stesen minyak dan kedai serbaneka sahaja.</p> <p>[Selaras dengan syarat nyata tanah dan rancangan tempatan]</p>



BIL	JENIS PEMAJUAN	CIRI-CIRI PENGECUALIAN
4.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Bangunan Utiliti.</b>	Bangunan utiliti seperti Pencawang Masuk Utama (PMU), Pencawang Pembahagi Utama (PPU), Sub-Station Utama (SSU), Pencawang Elektrik (PE), Menara Telekomunikasi, Loji Rawatan Kumbahan, Rumah Pam dan Tangki Air.
5.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Kilang</b>	Semua jenis industri (Tiada kawalan dari segi keluasan dan bilangan tingkat).
6.	<b>Pendirian Atau Pendirian Semula Bangunan Perniagaan.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bangunan berbentuk 'showroom'.</li> <li>- Tidak melebihi 2 tingkat atau keluasan tapak kurang 0.5 ekar.</li> <li>- Rumah kediaman yang dizonkan perniagaan di dalam rancangan tempatan.</li> </ul> <p>[Selaras dengan syarat nyata tanah dan rancangan tempatan]</p>
7.	<b>Pendirian Atau Pendirian Semula Bangunan Harta Bersama Di Dalam Kawasan Perumahan Strata (Dewan, Surau, Tempat Letak Kereta Bertingkat, Pondok Pengawal, Gimnasium, Rumah Kelab, Tadika Dan Lain-lain)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak mengubah jalan masuk dan infrastruktur tapak sedia ada.</li> <li>- Mengekalkan kegunaan di atas tapak yang asal.</li> <li>- Mendapat persetujuan MC / JMB.</li> </ul>
8.	<b>Pengubahan untuk Menaiktaraf dan Membaikpulih Fasad Bangunan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak melibatkan perubahan struktur dan orientasi Bangunan.</li> <li>- Bukan bangunan warisan yang perlu dikekalkan mengikut rancangan tempatan.</li> <li>- Bangunan tidak ditetapkan sebagai bangunan yang memerlukan kawalan fasad.</li> <li>- Lebih kepada penambahbaikan rekabentuk serta imej bangunan.</li> </ul>
9.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Bangunan Ibadat Islam dan Bukan Islam</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat.</li> <li>- Telah mendapat kelulusan JKKN (bagi rumah ibadat bukan Islam).</li> </ul>
10.	<b>Pendirian atau Pendirian Semula Bangunan Kemudahan (Dibangunkan oleh Kerajaan atau Swasta)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dewan Serbaguna, Tadika, Perpustakaan, Pasar.</li> <li>- Ketinggian tidak melebihi 2 tingkat.</li> </ul>



BIL	JENIS PEMAJUAN	CIRI-CIRI PENGECUALIAN
11.	<b>Ubahan tambahan atau pindaan ke atas pelan lulus (Kebenaran Merancang)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penambahan ruang lantai kasar tidak melebihi 600 meter persegi.</li> <li>- Tidak melibatkan perubahan struktur dan orientasi Bangunan.</li> <li>- Tidak melibatkan tambahan tingkat, penurunan tingkat dan penambahan ketinggian Bangunan.</li> <li>- Lebih kepada penambahbaikan rekabentuk bangunan atau pematuhan keperluan agensi teknikal (M&amp;E /Services/ Sirkulasi).</li> <li>- Tidak melibatkan perubahan aktiviti, penambahan/pengurangan unit/bilik perubahan bentuk/jenis unit/bilik, penambahan '<i>nett floor area</i>'.</li> <li>- Sekiranya terdapat pindaan selain daripada yang dinyatakan di atas, pemohon hendaklah mengemukakan semula permohonan Kebenaran Merancang baru untuk pertimbangan.</li> <li>- Sekiranya pindaan lebih dari sekali, penambahan ruang lantai keseluruhan pindaan hendaklah tidak melebihi 600 meter persegi.</li> </ul>
		<p><b>Ubahan Tambahan ke Atas Bangunan Institusi Pendidikan Awam dan Swasta (melebihi 600mp)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadangan tambahan melengkapkan fungsi sedia ada (Contoh: makmal sekolah, dewan, mini stadium)</li> <li>- Tidak melibatkan aktiviti yang menyebabkan pertambahan PE, Tempat Letak Kereta, kapasiti tampungan.</li> </ul>
		<p><b>Kerja-kerja Merobohkan Bangunan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kerja-kerja merobohkan bangunan yang telah diberi pengecualian mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang sebagaimana dasar yang diluluskan pada 23 April 2012 tidak perlu mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang.</li> <li>- Sekiranya kerja-kerja meroboh melibatkan bangunan warisan perlu mendapatkan ulasan bertulis daripada Jabatan Perancang.</li> </ul>

[Nota: Lulus JPN Bil 2/2011 Bertarikh 9.8.2011 Dan Dipersetujui Diterimapakai Oleh Majlis Mesyuarat Bulana MBJB Pada 23.4.2012 Dan Penambahbaikan Kedua Pada 5.8.2018]





#### **4. DENDA BAGI PEMAJUAN TANPA KEBENARAN MERANCANG ATAU BERLAWANAN DENGAN KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG**

Menurut seksyen 26(1)(b), seseorang yang sama ada atas kehendaknya sendiri atau kehendak orang lain “memulakan, mengusaha, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemuajuan dengan melanggar seksyen 19 atau seksyen 20 apabila disabitkan, dikenakan denda tidak lebih daripada **lima ratus ribu (RM 500,000)** atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi dua tahun atau kedua-dua dan sekiranya diteruskan denda tambahan sehingga **lima ribu ringgit (RM 5,000.00)** bagi tiap-tiap hari kesalahan itu berterusan.

#### **5. RAYUAN TERHADAP KEPUTUSAN KEBENARAN MERANCANG**

Sekiranya pemilik tanah/ pemaju terkilang dengan keputusan ke atas penolakan Kebenaran Merancang yang disebabkan oleh percanggahan ke atas gunatanah/ kepadatan/ nisbah plot sebagaimana ketetapan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru 2020 atau merayu ke atas syarat-syarat kelulusan Kebenaran Merancang hendaklah mengemukakan rayuan tersebut kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri Johor dalam tempoh 1 bulan dari tarikh kelulusan atau penolakan Kebenaran Merancang disampaikan [Subseksyen 23(l)(a), Akta 172]

#### **6. TEMPOH SAH KEBENARAN MERANCANG**

Tempoh sah Kebenaran Merancang adalah **dua belas (12) bulan** selepas tarikh ia diberi.

#### **7. PELANJUTAN KEBENARAN MERANCANG**

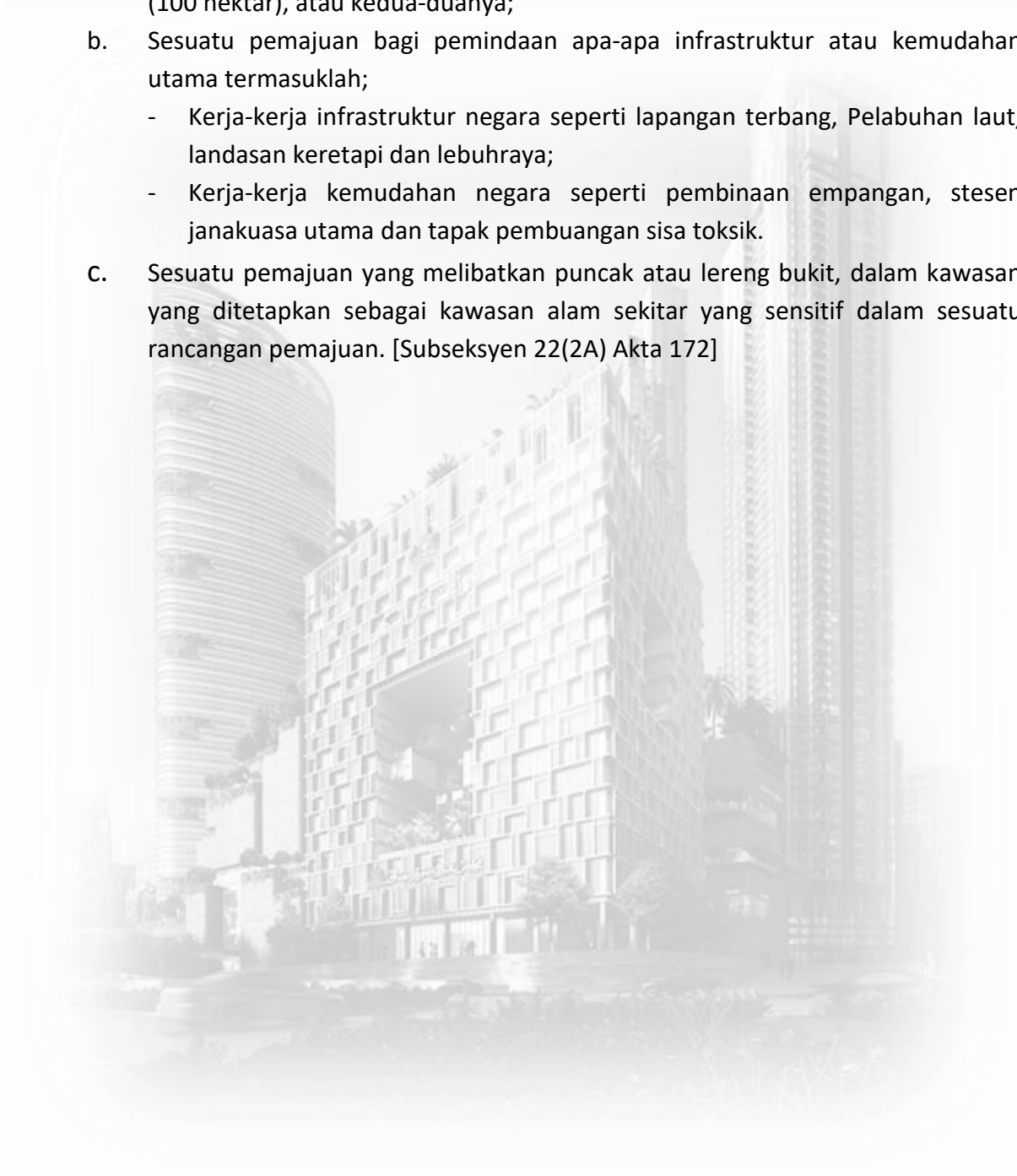
Pelanjutan atau pelanjutan tambahan Kebenaran Merancang (Borang B) perlu dikemukakan kepada pihak Majlis **dua (2) bulan** sebelum tarikh luput Kebenaran Merancang.

Pelanjutan Kebenaran Merancang adalah terkecuali jika :

- a. Kebenaran Merancang yang diberikan tidak melibatkan apa-apa kerja bangunan (Kebenaran Merancang Susunatur).
- b. Aktiviti pembangunan yang diberi Kebenaran Merancang telah dimulakan di tapak (Kerjatanah atau kerja bangunan) dalam tempoh kelulusan sebagaimana maksud Kebenaran Merancang itu diberikan.

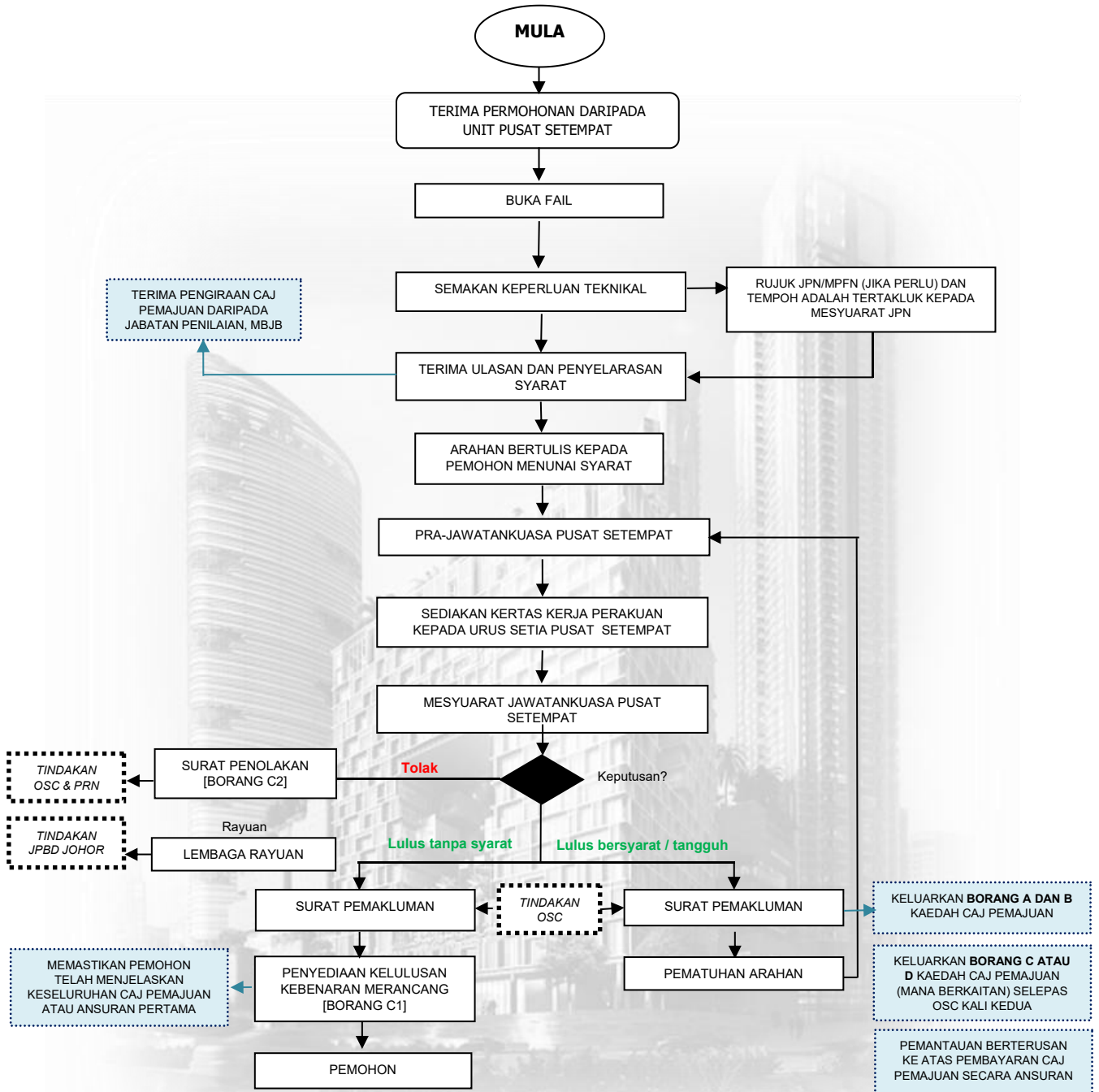
## 8. PERMOHONAN YANG PERLU DIRUJUK KEPADA MPFN

- a. Pembangunan sesuatu perbandaran baru bagi penduduk yang melebihi sepuluh ribu (10,000 orang) atau meliputi suatu Kawasan yang melebihi seratus (100 hektar), atau kedua-duanya;
- b. Sesuatu pemajuan bagi pemindaan apa-apa infrastruktur atau kemudahan utama termasuklah;
  - Kerja-kerja infrastruktur negara seperti lapangan terbang, Pelabuhan laut, landasan keretapi dan lebuh raya;
  - Kerja-kerja kemudahan negara seperti pembinaan empangan, stesen janakuasa utama dan tapak pembuangan sisa toksik.
- c. Sesuatu pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit, dalam kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan alam sekitar yang sensitif dalam sesuatu rancangan pemajuan. [Subseksyen 22(2A) Akta 172]





### CARTA ALIR PROSES KEBENARAN MERANCANG







## GLOSARI

### **ANJAKAN BANGUNAN**

Jarak di antara bangunan dengan sempadan garisan bangunan, rizab atau bangunan lain di mana sebarang pembinaan tidak dibenarkan.

### **ANJAKAN BANGUNAN BELAKANG**

Jarak antara belakang bangunan / yang bersempadanan dengan rizab jalan yang menunjukkan jarak bangunan bahagian belakang ke bangunan lain / rizab jalan

### **ANJAKAN BANGUNAN HADAPAN**

Anjakan / jarak bangunan yang menghadap jalan / berhadapan jalan

### **ANJAKAN BANGUNAN TEPI**

Anjakan tepi penjur / corner lot yang menunjukkan jarak bangunan bahagian tepi ke sempadan rizab jalan tepi

### **ANJAKAN BANGUNAN SISI**

Jarak bangunan yang bersempadanan dengan bangunan lain / sempadan lot tanah

### **ASRAMA PEKERJA**

Premis yang digunakan sebagai tempat tinggal pekerja

### **BADAN AIR**

Mana-mana alur, tasik, kolam, tanah perairan, perairan pantai dan badan air lain, sama ada semulajadi atau buatan dan termasuklah mana-mana badan air yang ditetapkan.

### **BAZAR / ARKED**

Premis perniagaan yang ditempatkan di dalam lorong berbumbung atau di dalam bangunan yang menempatkan aktiviti perniagaan kecil-kecilan dan berbentuk tidak formal.

### **CHALET ATAS AIR**

Rumah peranginan atas air yang disewakan untuk penginapan pelancong

### **DEPARTMENTAL STORE**

Gedung dengan pelbagai saiz ruang lantai perniagaan yang menjual pelbagai jenis barangan pengguna yang dibahagikan mengikut jantina, umur dan barangan keperluan rumah, melalui layan diri atau dengan jurujual, secara amnya di bawah satu pengurusan.

### **GERAI**

Aktiviti perniagaan informal yang wujud di pusat bandar, pusat kejurangan, kawasan perumahan, kawasan perindustrian dan kawasan institusi yang menjual pelbagai barangan, minuman dan makanan dalam ruang yang disediakan secara tetap atau sementara dan lebih kecil daripada kedai.

### **GERAI STATIK**

Gerai atau kelompok gerai yang dibina di luar dari medan selera. Tapak yang terhad terutama sekali di pusat bandar atau dibina bersekali dengan perhentian bas atau di atas lot persendirian

**GEREJA**

Tempat keagamaan untuk agama Kristian yang meliputi gereja katolik roma, gereja protestan (aliran anglikanisme, reformasi, luteran, methodis, injili dan pentekostalisme) dan gereja charismatic.

**HOTEL**

Aktiviti perdagangan yang menyediakan kemudahan penginapan.

**HYPERMARKET**

Gedung perniagaan layandiri dalam bangunan sesebuah yang menjual pelbagai jenis barangan pengguna, merangkumi barangan makanan dan bukan makanan, dalam pelbagai saiz, kuantiti dan bentuk pembungkusan.

**INDUSTRI**

Sebarang aktiviti yang berkaitan dengan penghasilan produk atau barangan secara komersial serta aktiviti penyelidikan dan pembangunan berkaitan perindustrian.

**KAWASAN TADAHAN AIR**

Mana-mana kawasan daripada mana-mana sumber sesuatu sumber air menerima aliran permukaan yang berasal dari hujan dan termasuklah mana-mana kawasan tadahan air yang ditentukan.

**KAWASAN TEPUBINA / PLINTH**

Bagian kawasan daripada mana-mana lot yang akan diliputi oleh bangunan. Luas tapak bagi tujuan pengiraan kawasan plinth hendaklah berdasarkan keluasan tapak bersih tidak termasuk tapak-tapak yang akan diserahkan untuk tujuan awam atau dikeluarkan plot berasingan.

Struktur Bangunan yang dikira sebagai plinth adalah:

- Bangunan utama
- Bangunan tambahan (attach block)
- Podium
- Bangunan tempat letak kereta
- Bangunan kemudahan yang berbumbung dan berdinging

Struktur Bangunan yang tidak dikira sebagai plinth adalah:

- Struktur terbuka bagi tujuan rekreasi (gazebo, pergola, wakaf)
- Bangunan utiliti di luar bangunan (pencawang TNB, rumah pam, rumah sampah)
- Pondok Pengawal
- Anjung Kereta
- Balkoni
- Cucur Atap
- Kolam renang, fish pond, fountain pada aras tanah
- Struktur tembok penahan

Cara Pengiraan:

(Keluasan tapak diliputi Bangunan / keluasan tapak) x 100

**KEDAI**

Premis perdagangan yang menjalankan kegiatan aktiviti perniagaan dan perkhidmatan yang khusus seperti kedai buku, kedai runcit, kedai makan, bakeri, dobi dan sebagainya.

**KEDAI PEJABAT**

Premis perdagangan yang mempunyai dua fungsi berbeza iaitu untuk perniagaan dan pejabat.



### **KENDERAAN BERAT**

Kenderaan perdagangan atau kenderaan barangan dengan berat dalam muatan (bdm) yang melebihi 5,000 kilogram (5 tan).

### **KEPADATAN**

Keamatan penggunaan tanah yang dihitung atau dinyatakan mengikut bilangan orang, unit kediaman, atau bilik yang boleh didiami. Bilik yang boleh didiami tidaklah termasuk dapur, bilik stor, bilik utility, tandas, bilik mandi, atau garaj.

Cara Pengiraan:

$$\text{Kepadatan Penduduk} = \frac{\text{Jumlah Penduduk}}{\text{Luas tapak cadangan}}$$

- Keluasan tapak cadangan mengambilkira keluasan serahan tanah dan tidak mengambilkira kawasan serahan tanah yang melibatkan pengambilan balik tanah (pembayaran pampasan)

### **KOMPLEKS PERDAGANGAN**

Satu pusat pembangunan perniagaan yang dibangunkan secara komprehensif di mana ianya merangkumi pelbagai jenis ruang perniagaan seperti pusat membeli-belah, butik, arked, bazar, studio fesyen, restoran, medan selera, pejabat, hotel dan sebagainya.

### **KOLOMBARIUM**

Struktur kompartmen bagi menyimpan abu mayat yang telah dibakar dalam sesuatu bekas.

### **KREMATORIUM**

Bangunan yang dilengkapi kemudahan bagi membakar mayat

### **KUIL**

Semua tempat keagamaan mengikut aliran untuk agama hindu yang meliputi kuil, kovil dan mandir hindu untuk berbilang dewa-dewi seperti mariamman, subramaniam, vishnu, siva, genesa, murugan dan lain-lain

### **LUAS LANTAI KASAR DAN BERSIH**

Luas lantai kasar – Jumlah luas lantai di dalam satu-satu bangunan yang diukur dari sebelah luar dinding atau berkenaan dinding berkongsi diukur dari tengah-tengah dinding itu.

Kiraan Luas Lantai Kasar adalah :

Termasuk:

- Kesemua kawasan tertutup, termasuk ruang lantai podium yang berada di bawah blok bangunan
- Ruang-ruang yang digunakan untuk lif, tangga, tandas yang terletak di dalam kawasan meletak kereta dalam bangunan

Tidak Termasuk:

- Kawasan ruang lantai terbuka
- Kawasan-kawasan yang digunakan untuk tempat meletak kereta dan laluan kenderaan sama ada tertutup atau terbuka
- Laluan pejalan kaki (walkway), kaki lima yang terletak di tingkat pertama
- Pencawang elektrik dan tempat pembuangan sampah yang terletak diluar bangunan utama

Luas lantai bersih – lebihan luas lantai Bangunan setelah ditolak dengan tempat letak kereta dalam Bangunan dan 'neutral area' dari luas lantai kasar.





### MASJID

Bangunan bagi orang islam beribadat dan pusat aktiviti kemasyarakatan setempat

### MEDAN SELERA DALAM BANGUNAN

Kelompok gerai-gerai di dalam bangunan yang dilengkapi dengan semua kemudahan sokongan.

### MEDAN SELERA LUAR BANGUNAN

Gabungan beberapa buah gerai statik dan dilengkapi dengan pelbagai kemudahan sokongan.

### MENARA TELEKOMUNIKASI

Struktur yang dibina oleh pemaju atau pemberi kemudahan rangkaian atas muka bumi (self-supporting structure) dan tidak atas bangunan

### NISBAH PLOT

*Nisbah antara jumlah luas lantai suatu bangunan dengan luas plot bangunan sebagaimana yang diukur antara garisan sempadan ukur atau, jika tidak ada garisan sempadan ukur, antara garisan sempadan sementara.*

Keluasan Tapak yang termasuk dalam pengiraan nisbah plot:

- Kawasan tapak kasar termasuk bahagian yang terlibat dengan serahan tanah (pembesaran jalan dan jalan susur).
- Tanah kerajaan yang akan dipohon untuk tujuan dicantum dengan tanah pemaju sebagai sebahagian pembangunan.

*Keluasan Tapak yang tidak termasuk dalam pengiraan nisbah plot:*

- *Tapak yang terlibat dengan Pengambilan Balik Tanah (PBT)*

Ruang lantai yang tidak termasuk dalam pengiraan nisbah plot:

- Ruang lantai tempat letak kereta
- Ruang terbuka atau berbumbung tanpa dinding seperti bumbung podium, 'breezeway', column, beranda, 'cantilever' atau ruang rekreasi.
- Pencawang elektrik dan tempat pembuangan sampah yang terletak diluar bangunan utama.

Cara Pengiraan:

Jumlah luas lantai kasar (mp) (kecuali TLK dalam Bangunan)

$$1.3 \times \text{luas tapak (mp)}$$

Cara Pengiraan ruang lantai kasar (GFA) yang dibenarkan kecuali TLK dalam Bangunan:

$$\text{GFA} = 1.3 \times \text{luas tapak (mp)} \times \text{nisbah plot yang dibenarkan}$$

### PADANG GOLF

Kawasan lapangan untuk bermain golf

### PANGSAPURI PERKHIDMATAN

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.

**PASARAYA (SUPERMARKET)**

Perniagaan runcit bersaiz sederhana besar yang menjual pelbagai jenis barangan yang beroperasi dalam premis perniagaan dan ruang niaga.

**PASAR**

Menempatkan aktiviti penjualan barangan makanan harian seperti ikan, sayur-sayuran, buah-buahan dan sebagainya.

**PASAR BORONG**

Menempatkan aktiviti jual beli barangan secara pukal.

**PASAR MALAM, PASAR MINGGU DAN PASAR TANI**

Kawasan menjaja berkelompok dalam satu jumlah yang besar.

**PASAR PERAYAAN**

Aktiviti perniagaan yang mengikut musim tertentu seperti pasar ramadhan.

**PEJABAT**

Bangunan yang menempatkan aktiviti perkhidmatan seperti bank, insurans dan perkhidmatan-perkhidmatan lain.

**PEMBANGUNAN BERCAMPUR BERTINGKAT**

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.

**PENJAJA BERGERAK**

Perniagaan yang bergerak dari satu kawasan ke kawasan lain sama ada menggunakan karavan, troli atau kereta tolak yang boleh ubah alih dengan mudah

**PERUMAHAN BERBILANG TINGKAT**

Pembangunan perumahan melebihi daripada 2 tingkat dengan pemberian hakmilik strata individu kepada pecahan-pecahan unit di dalam bangunan.

**PERUMAHAN BERTANAH**

Pembangunan perumahan yang tidak melebihi 4 tingkat dengan pemberian hakmilik individu kepada setiap pecahan tanah (lot kediaman).

**PRA SEKOLAH**

Kemudahan pendidikan untuk golongan kanak-kanak yang berumur 5-6 tahun dengan saiz kelas untuk 25 orang kanak-kanak.

**PUSAT JAGAAN HARIAN**

Premis yang menerima empat atau lebih penghuni yang bukan mempunyai pertalian saudara dengan pengendali untuk tempoh masa tidak kurang dari 3 jam setiap hari, tiga hari seminggu (Sumber : Akta Pusat Jagaan 1993 Dan Peraturan-Peraturan Pusat Jagaan 1994)

**PUSAT PENJAJA**

Kawasan yang menempatkan penjaja dan pemilik gerai untuk menjalankan aktiviti perniagaan terutamanya perniagaan makanan.

**RESTORAN**

Aktiviti perdagangan yang menyediakan dan menghidang makanan dan minuman kepada pelanggan.

**RIZAB SUNGAI**

Had dataran banjir menghala ke darat yang terletak dalam jarak 50 meter dari tanda air pasang biasa sungai itu atau jarak lain yang diperuntukkan oleh lembaga urus air selangor dan termasuklah mana-mana rizab sungai yang ditetapkan.

**SEKOLAH INTEGRASI**

Sekolah integrasi merujuk kepada pengintegrasian sekolah rendah dan sekolah menengah dengan penyediaan kemudahan sokongan seperti padang dan dewan adalah secara perkongsian / gunasama.

**SIAR KAKI**

Lorong kaki-lorong kaki dan jalan kaki lima-jalan kaki lima di sisijalan.

**TANAH LAPANG**

Mana-mana tanah sama ada dikepong atau tidak yang disusun atur atau dirizabkan untuk disusun atur keseluruhannya atau sebahagiannya sebagai suatu taman bunga awam, taman awam, padang sukan dan rekreasi awam, tempat makan angin awam, tempat jalan kaki awam atau sebagai suatu tempat awam. Kawasan tanah lapang hendaklah diserahkan kepada kerajaan negeri untuk diwartakan sebagai tanah lapang, dan diselenggarakan oleh pihak berkuasa tempatan berkenaan.

**TANAH PERKUBURAN**

Kawasan tempat mengebumikan orang-orang yang telah meninggal dunia dalam tanah.

**TASKA**

Mana-mana premis di mana empat atau lebih kanak-kanak di bawah umur empat tahun dari lebih daripada satu isi rumah diterima masuk untuk dijaga dengan upah (Akta Asuhan Kanak-Kanak, 1984 & 2007).

**TEMPAT IBADAT ISLAM**

Tempat yang suci bagi orang islam untuk mengerjakan ibadat solat dan juga menjadi pusat kegiatan masyarakat islam.

**TERMINAL KENDERAAN BERAT**

Tempat atau kawasan persinggahan yang menghubungkan lori-lori perkhidmatan pengangkutan jarak jauh antara bandar (intra-city line-haul) dengan lori-lori perkhidmatan pengumpulan dan penghantaran dalam bandar atau dengan rangkaian lalu lintas pengedaran di luar bandar

**TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)**

Pembangunan yang menyokong kepada penggunaan pengangkutan awam dengan berintensiti tinggi di dalam lingkungan jarak berjalan kaki dari stesen transit dengan pembangunan bercampur dan bangunan pelbagai guna mengandungi aktiviti kediaman, pekerjaan, tempat membeli belah dan berinteraksi.



### TEMPAT LETAK KERETA

TLK ialah ruang atau kawasan khas atau lot atau petak yang disediakan secara terancang dan tersusun sebagai tempat untuk meletak kenderaan. TLK juga perlu disokong dengan penyediaan elemen lain seperti landas angkat (ramp), laluan bagi orang kurang upaya (OKU)/ warga emas/ golongan khas lain, papan tanda, laluan pejalan kaki dan susunatur landskap.

Cara Pengiraan:

Luas lantai kasar (meter persegi) – 30% utiliti

Kadar yang ditetapkan

Bagi aktiviti industri, peratusan utiliti adalah 20%

### ZON PENAMPAN

Kawasan yang memisahkan dua aktiviti guna tanah yang bercanggah, contohnya kawasan perumahan dan industri. Kebiasaannya terdiri daripada kawasan hijau.

