

PERUMAHAN

Kandungan

- KOMPOSISI JENIS PERUMAHAN BAGI NEGERI JOHOR
- SELAIN WILAYAH ISKANDAR MALAYSIA
- PERUMAHAN BERTANAH

1 PERUMAHAN

Pekeliling UPEN(0) Bil : 24/12/31 bertarikh 24 Disember 2013 telah memaklumkan mengenai kajian semula yang dibuat oleh Kerajaan Negeri kepada Dasar Rumah Rakyat Johor (PKJ) yang telah diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) dalam R/M Bil : 2347/2011 bertarikh 7 Disember 2011 berkaitan pembinaan Rumah Rakyat Johor adalah seperti berikut :-

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 terlekat 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.

1.1 Komposisi Jenis Perumahan Rakyat Johor

- a) **Komposisi Penyediaan Dasar Rumah Rakyat Johor Luar Iskandar Malaysia**
 (i) **Majlis Perbandaran / Majlis Daerah**

Jenis	Pecahan	Luas Lantai	Saiz Plot	Jenis	Harga Jualan
PKJ Jenis A	10%	720 kp	16'x60'	Bertanah/ Strata	RM42,000.00
PKJ Jenis B	15%	850 kp	18'x60'	Bertanah/ Strata	RM80,000.00
Rumah Mampu Milik(RMMJ)	10%	1000 kp	20'x 70'	Bertanah (Rumah Teres)	RM140,000.00/ RM150,000.00
Kedai Kos Sederhana	5%	1,200 kp	NA	Bertanah	RM150,000.00/ RM170,000.00

Sumber : SUKJ – 100 – 1/7/1 PEKELILING AM KERAJAAN JOHOR BILANGAN 1 TAHUN 2014
 (Garis Panduan ini tidak terpakai d Dalam kawasan Medini dan Puteri Harbour)

Dasar Baru Komposisi Jenis Perumahan Bagi Kawasan Iskandar Malaysia

- (ii) Setiap Pembangunan Baru di Kawasan Iskandar Malaysia wajib memenuhi kriteria sebagaimana di bawah ini :

Jenis	Pecahan	Luas Lantai	Saiz Plot	Jenis	Harga Jualan
PKJ Jenis A	5%	720 kp	NA	Strata	RM42,000.00
PKJ Jenis B	10%	850 kp	NA	Strata	RM80,000.00
			16'x55'	Bertanah Rumah Teres	
				Berlaman	
Rumah Mampu Milik(RMMJ)	20%	1000 kp	18'' x 60'	Strata	RM120,000.00 ke
			20' x 70'	Bertanah Rumah Teres	RM150,000.00
Kedai Sederhana	5%	1,200 kp		Bertanah	RM200,000.00
JUMLAH	40%				

Pilihan kepada pemaju sekiranya memohon sebarang pengecualian kepada dasar baru

PKJ Jenis A	5%	720 kp	RM42,000.00	Bertanah/ Strata	Pilihan 1 : 15% Komponen PKJ ditukar kepada RMMJ dan wang penalti RM 40K bagi setiap unit PKJ tidak terbina. Pilihan 2 : Menyerahkan tanah yang diperuntukan untuk komponen PKJ dengan kadar bayaran RM40K bagi setiap unit PKJ yang tidak terbina. *Digunapakai bagi pembangunan melebihi 30 ekar sahaja
PKJ Jenis B	10%	850 kp	RM80,000.00	Bertanah/ Strata	
Rumah Mampu Milik(RMMJ)	20%	1000 kp	RM120,000.00 ke	Bertanah ((Rumah Teres)	Wajib Bina
Kedai Sederhana	5%	1,200 kp	RM150,000.00	Bertanah	Wajib Bina
JUMLAH	40%				

Nota: Perubahan Dasar Perumahan Rakyat Johor adalah tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri

Perumahan Bertanah

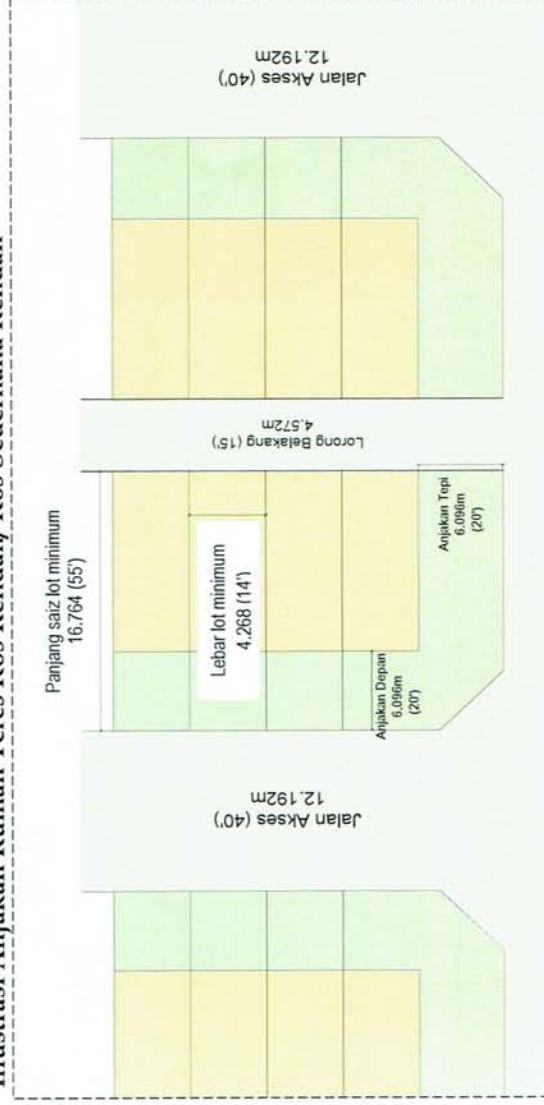
1.1.1 Rumah Teres

	Rumah Teres
	Kos Biasa/Tinggi
	Meter/ kaki
<i>a. Lot Minimum</i>	5.486 m x 19.812 m 18' x 65'
<i>b. Luas Ruang Lantai Minimum</i>	1170 kp
<i>c. Bilangan Tingkat Maksimum</i>	
<i>e. Anjakan Bangunan</i>	▪ (Rujuk Rajah 1.1 dan 1.2)
• Anjakan hadapan	▪ 6.096 m (20')
• Tepi	▪ 6.096 m (20')
• Belakang	-
• Sempadan Bersama (sisi dan belakang)	-
• Anjakan Belakang (tingkat atas)	-
• Tapak Lot Hujung Bersebelahan	
- Tapak Rawatan Kumbahan	▪ 3.048m (10')
- Kawasan Lapang	
- Pencawang Elektrik/ Gas	
<i>f. Panjang Blok teres</i>	▪ 91.44 m (300')
<i>g. Lorong Belakang</i>	▪ 3.048 m (10') ▪ 6.096 m (20')
<i>h. Lorong Tepi/Pemisah</i>	▪ 3.048 m (10') ▪ 6.096 m (20')
<i>i. Rizab Jalan Perumahan</i>	Nota: `property break` tidak dibenarkan
• Jalan Tempatan	
-Lebar Minimum	▪ 12.12 m (40')
-Potongan Sudut	▪ 4.5 m (15') x4.5 m (15')
-Darjah	▪ 45 darjah

<ul style="list-style-type: none"> • Jalan Pengumpul 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20 .117m (66')
<ul style="list-style-type: none"> • 'Single Carriageway' -Lebar Minimum -Potongan sudut 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 24.39 m (80') ▪ 4.5 m (15') x 4.5 m (15')
<ul style="list-style-type: none"> • 'Double Carriageway' -Lebar Minimum -Potongan sudut 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30.487 m (100') ▪ 6 .096 m x 6.096 m (20'x20')
<i>j. 'Cul De Sac'</i>	<i>(Rujuk Rajah 2.5 dan 2.6)</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Panjang Maksimum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 97.5 m (320')
<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran Minimum Kepala 'cul-de-sac' 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15.24 m x 15.24 m (50'x50')

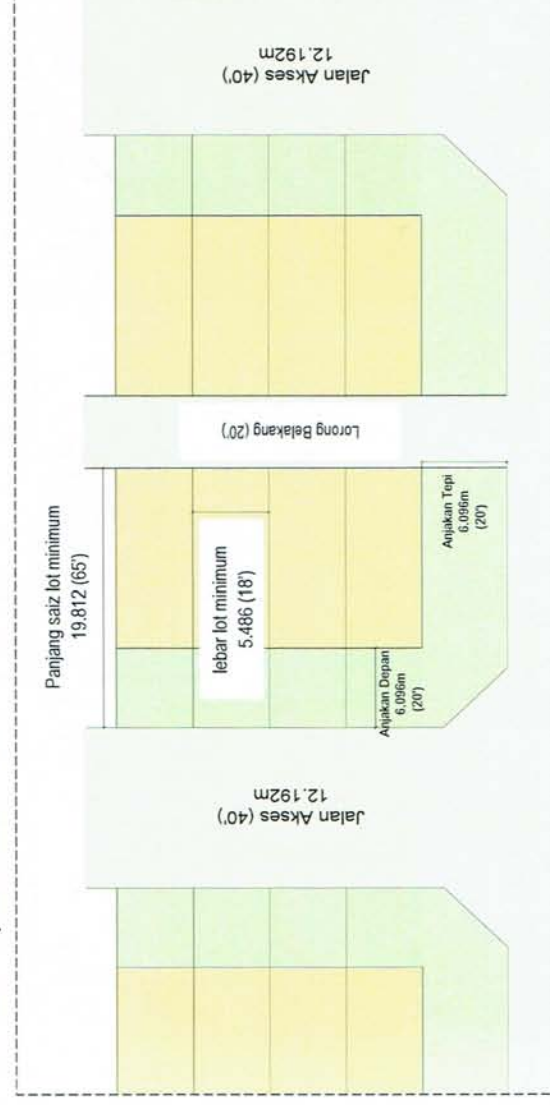
Rajah 1.1:

Ilustrasi Anjakan Rumah Teres Kos Rendah/ Kos Sederhana Rendah



Rajah 1.2:

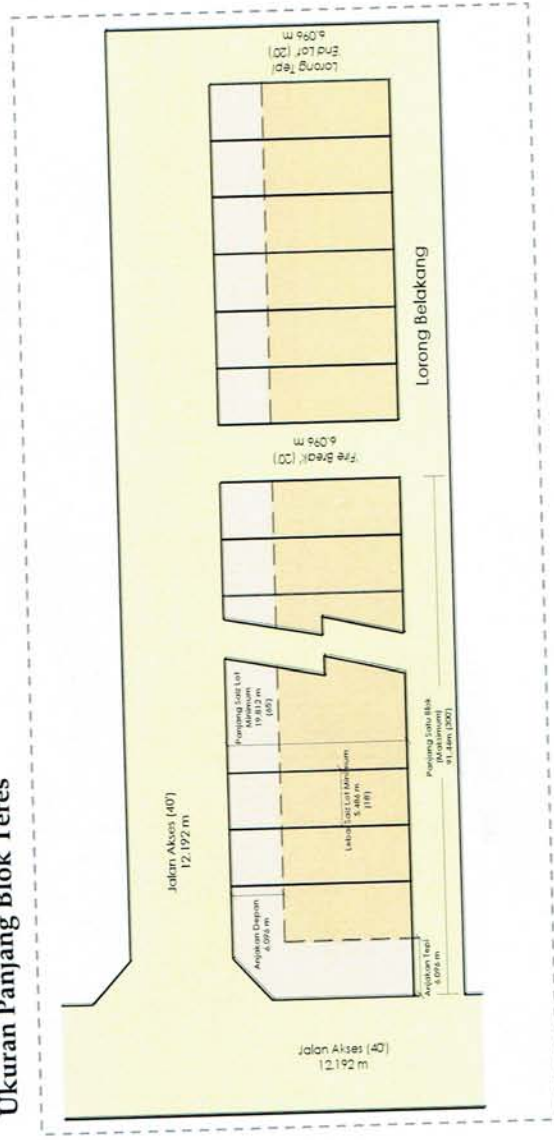
Ilustrasi Anjakan Rumah Teres Biasa



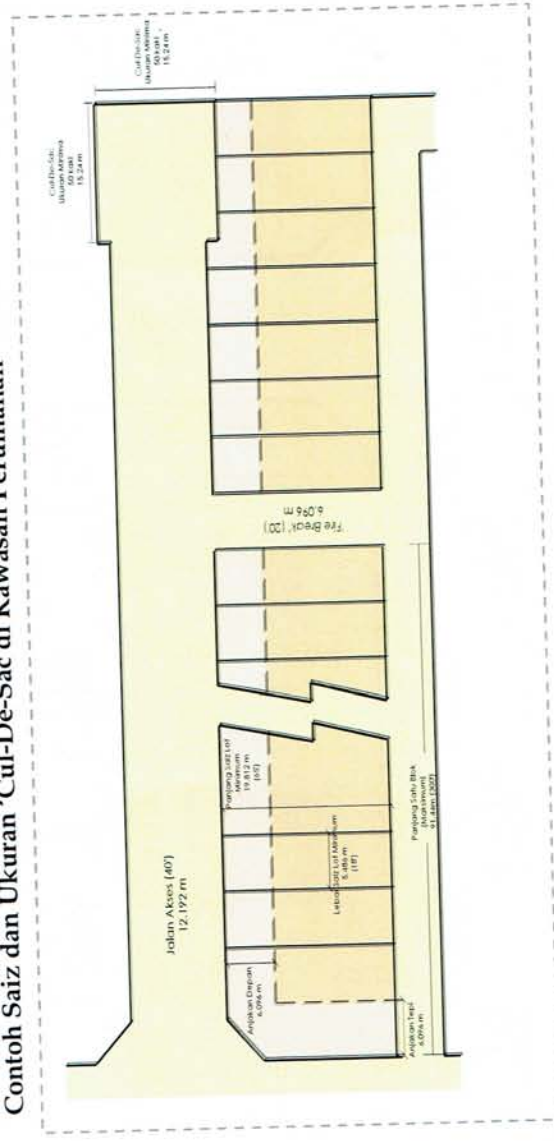
1.1.2 Rumah Berkembar/Kluster/ Sesebuah

	BERKEMBAR		KLUSTER	SESEBUAH
	meter/kaki			
a. Lot Minimum	9.144 m x 21.336 m 30' x 70' (2 tkt)	10.668 m x 21.336 m 35' x 70'	9.144 m x 21.336m 30x70' (2tkk)	15.24 m x 21.336 m 50' x 70'
b. Luas Ruang Lantai Minimum	-	-	-	125.4 mp (1,350 kp)
c. Bilangan Tingkat Maksimum	3 tingkat (tertaaluk kepada PBT berkenaan)			
d. Anjakan Bangunan (Rujuk Rajah 1.3 dan 1.4)				
• Menghadap/bersempadan Jalan perkhidmatan	▪ 6.096 m (20')			
• Tepi	▪ 6.096 m (20')			
• Belakang	▪ 3.048 m (10')			
• Sisi (sempadan bersama)	▪ 3.048 m (10')			
• Tapak Lot Hujung Bersebelahan				
- Tapak Rawatan Kumbahan	▪ 3.048 m (10')			
- Kawasan Lapang Pencawang Elektrik/Gas				
e. Panjang Blok	▪ 91.44 m (300')			
f. Lorong Tepi/ Penisah	▪ 3.048 m (10')			
g. Rizab Jalan Perumahan				
• Jalan Tempatan				
-Lebar Minimum	▪ 12.192 m (40')			
-Potongan Sudut	▪ 4.5 m x 4.5 m (15' x 15')			
-Darjah	45 darjah			
• Jalan Pengumpul	▪ 20 m (66')			
• 'Single Cariageway'				
-Lebar Minimum	▪ 24.39 m (80')			
-Potongan sudut	4.5 m x 4.5 m (15' x 15')			
• 'Double Cariageway'				
-Lebar Minimum	▪ 30.48 m (100')			
-Potongan sudut	6.096 m x 6.096 .m (20' x 20')			
h. 'Cul De Sac' (Rujuk Rajah 2.5 dan 2.6)				
• Panjang Maksimum	▪ 91.44 m (300')			
• Ukuran Minimum Kepala 'cul-de-sac'	▪ 15.24 m x 15.24 m (50' x 50')			

Rajah 1.7
Ukuran Panjang Blok Teres



Rajah 1.8:
Contoh Saiz dan Ukuran 'Cul-De-Sac di Kawasan Perumahan



1.1.3 Perumahan Berbilang Tingkat

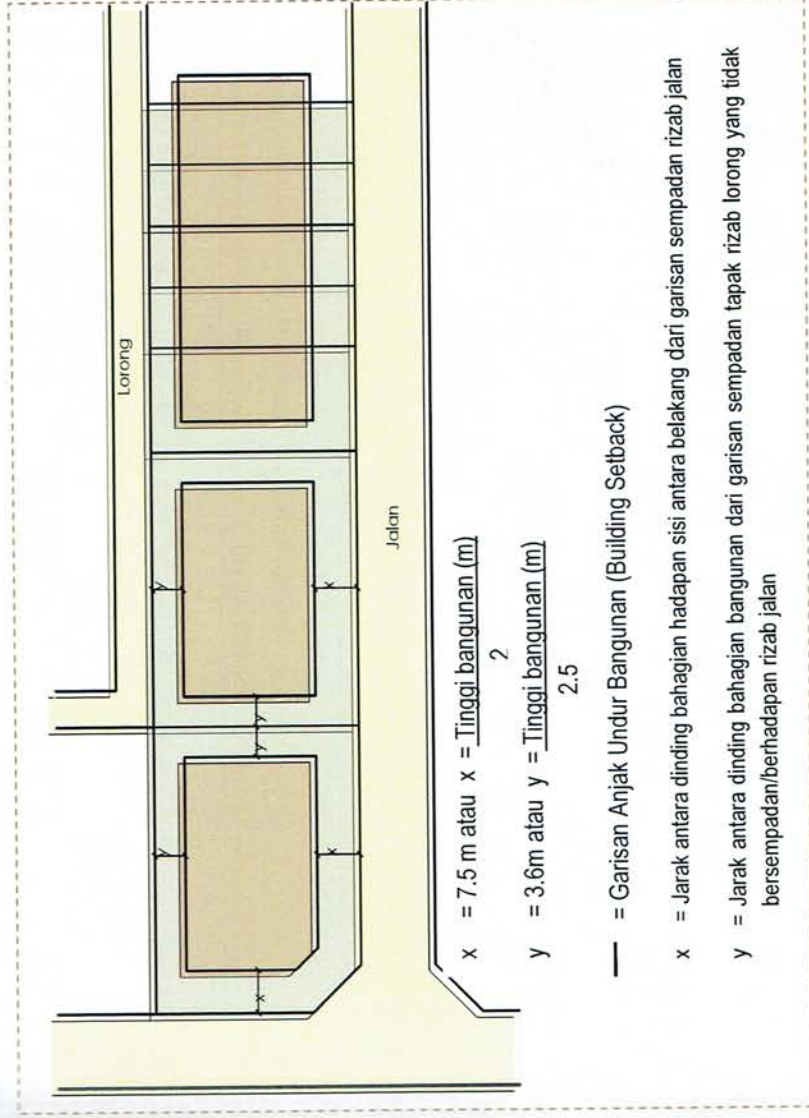
1.1.3.1 Dasar Perumahan Rakyat Johor (PKJ), Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ)

	Kos Rendah		Kos Sederhana Rendah
	Meter/kaki		
a. Lot Minimum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ekar (0.4 hektar) 		
b. Luas Ruang Lantai Minimum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rujuk Dasar Perumahan Rakyat Johor (PKJ) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rujuk Dasar Perumahan Rakyat Johor (PKJ) 	
c. Kawasan plinth	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 60% daripada keluasan tapak 		
d. Kepadatan maksimum (unit/hektar)			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dalam kawasan Iskandar Malaysia ▪ Luar Kawasan Iskandar Malaysia 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 70 unit / ekar ▪ 60 unit/ ekar 		
e. Ketinggian Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 tingkat (maksimum luar Kawasan Iskandar) ▪ 12 Tingkat (maksimum dalam Kawasan Iskandar) 		
f. Tingkat bawah bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% sahaja dibenarkan untuk unit kediaman golongan kurang upaya dan kemudahan awam seperti tadika, dewan dan pejabat pengurusan. ▪ Surau berasingan 		
g. Anjakan Bangunan			
• Bangunan ke Rizab Jalan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6.096 m (20') 		
• Bangunan ke sempadan lot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6.096 m (20') 		
• Jarak antara bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.192 m (40') 		
h. Jalan Perkhidmatan (akses)			
• Jalan perkhidmatan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15.2 m (50') - 20.1(66') 		
• Jalan keluar masuk	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15.2 m (50') 		
i. Tempat letak kenderaan			
• TLK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 TLK/1 unit kediaman + 10% untuk pelawat 		
• TLKB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tambah 5% TLKB daripada jumlah TLK keseluruhan 		
• TLM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 TLM/2 unit kediaman 		
• TLK (OKU)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tambah 2% daripada jumlah TLK Keseluruhan 		

1.1.3.2 Pangsapuri dan Kondominium

	Pangsapuri	Kondominium
a. Lot Minimum	<ul style="list-style-type: none"> 1 ekar (0.4 hektar) 	<ul style="list-style-type: none"> 2 ekar (0.8 hektar)
b. Luas Ruang Lantai Minimum	<ul style="list-style-type: none"> 10,00kp 	<ul style="list-style-type: none"> > 10,00kp
c. kawasan plinth	<ul style="list-style-type: none"> 60% daripada keluasan tapak 	
c. Kepadatan maksimum (unit/hektar)		
<ul style="list-style-type: none"> Dalam kawasan Majlis Bandaraya/ perbandaran Dalam kawasan Majlis Daerah 	<ul style="list-style-type: none"> 60 unit/ekar 40 unit/ ekar 	<ul style="list-style-type: none"> 40unit/ekar 40unit/ekar
d. Ketinggian bangunan tanpa lif (walk up)	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkenaan 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkenaan
e. Tingkat bawah bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkenaan 	
f. Anjakan Bangunan		
<ul style="list-style-type: none"> Bangunan ke Rizab Jalan Bangunan ke sempadan lot Jarak antara bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Rujuk rajah 1.12 	
g. Jalan Perkhidmatan (akses)		
<ul style="list-style-type: none"> Jalan perkhidmatan Jalan keluar masuk 	<ul style="list-style-type: none"> 15.242 m (50') - 20.117 m (66') 15.242 m (50') 	
h. Tempat letak kenderaan		
<ul style="list-style-type: none"> TLK TLM TLK (OKU) 	<ul style="list-style-type: none"> 2TLK/1 unit kediaman + 10% untuk pelawat Tambahan 10%daripada jumlah TLK keseluruhan Tambahan 2% daripada jumlah TLK Keseluruhan 	

Rajah 1.12
Formula Kiraan Anjakan Bangunan



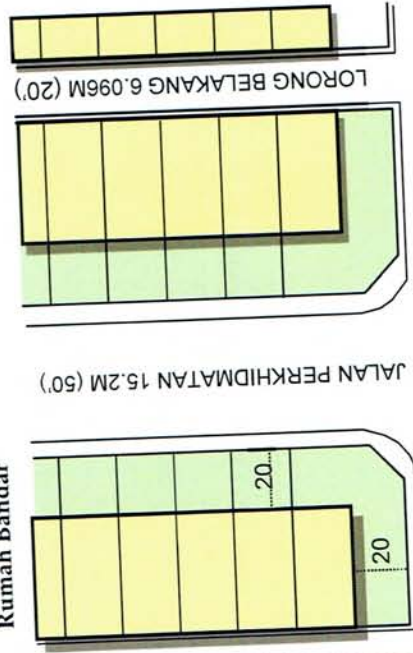
1.1.3.3 Rumah Bandar (Town House)

RUMAH BANDAR	
a. Lot Minimum	<ul style="list-style-type: none"> 1 ekar (0.4 hektar) Lebar lot minimum 6 meter (20')
b. Luas Ruang Lantai Minimum	<ul style="list-style-type: none"> 92.9 mp (1000kp) 25 unit/ekar
c. Kepadatan maksimum (unit/hektar)	<ul style="list-style-type: none"> 18.3 m (60') atau 3 tingkat 98.4 m (300')
d. Bilangan tingkat maksimum	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkenaan
e. Panjang blok teres Maksimum	
f. Tingkat bawah bangunan	
g. Anjakan Bangunan	
• Anjakan hadapan bangunan dengan rizab jalan awam	<ul style="list-style-type: none"> 6.096 m (20') 6.096 m (20')
• Anjakan sisi tepi	
h. Jalan Perkhidmatan (akses)	
• Jalan perkhidmatan	<ul style="list-style-type: none"> 15.242 m (50') 6.096 m (20')
i. Lorong Belakang	<ul style="list-style-type: none"> 6.096 m (20') - jarak antara dinding ke dinding
j. Lorong Pemisah/ tepi	<p><i>Nota: 'property break tidak dibenarkan</i></p>
k. Tempat letak kenderaan	
• TLK	<ul style="list-style-type: none"> 1.5 TLK/ 1 unit kediaman Tambahan 10 % untuk pelawat
l. 'Cul De Sac' (Rujuk Rajah 1.7 dan 1.8)	
• Panjang Maksimum	<ul style="list-style-type: none"> 98.4 m (300')
• Ukuran Minimum Kepala 'cul-de-sac'	<ul style="list-style-type: none"> 15.242 m x 15.242 m (50' x 50')



Rajah 1.13

Anjakan Bangunan Dan Lorong Belakang Bagi Rumah Bandar

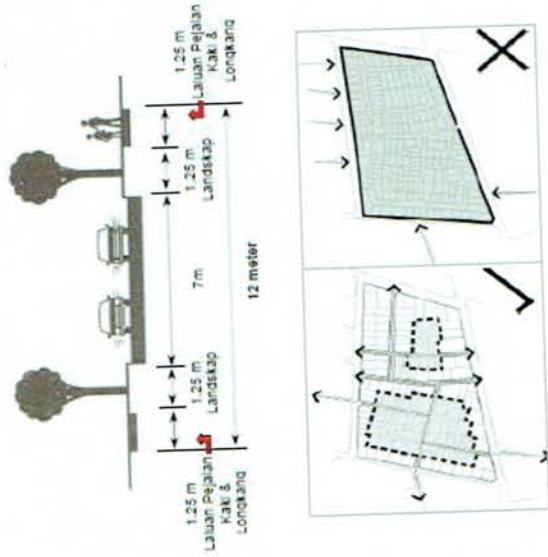


1.1.3.4 Perumahan Strata Bertanah/ Skim Strata

	STRATA BERTANAH/ SKIM STRATA
a. Keluasan tapak bagi satu skim	<ul style="list-style-type: none"> 1 hektar (2.47 ekar) minimum 10 hektar (24.7 ekar) maksimum Atau 200-500 unit kediaman setiap skim
b. Ketinggian bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Bagi rumah sesebuah/ berkembar/ kluster/ teres had ketinggian maksimum 3 tingkat termasuk mezzanine
c. Jalan perkhidmatan	<ul style="list-style-type: none"> Minimum 20.117 m (66')
a. Jalan persendirian	<ul style="list-style-type: none"> Dua hala Selhala
b. Anjakan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Perumahan bertanah Anjakan dari jalan pekhidmatan Anjakan sempadan bersama Anjakan menghadap jalan utama Perumahan bertingkat <ul style="list-style-type: none"> Anjakan dari jalan perkhidmatan Anjakan sempadan bersama Anjakan sisi bangunan
f. Akses keluar masuk	<ul style="list-style-type: none"> Sekurang-kurangnya 2 laluan masuk Lebar jalan minimum 20.117 m (66') Ketinggian maksimum 2.75 m (9') 50% pagar perlu terbuka dan boleh di lihat dari luar Pagar persendirian kekal bagi setiap <i>land parcel</i> tidak dibenarkan
g. Pagar/ tembok	<ul style="list-style-type: none"> 1.8 m x 2.4 m Tidak kurang 6 meter dari jalan awam utama Tandas perlu jika tiada dikawasan berhampiran
h. Pondok pengawal	<ul style="list-style-type: none"> Saiz maksimum Anjakan
i. kawasan lapang	<ul style="list-style-type: none"> Sekurang-kurang satu plot kawasan lapang dengan saiz yang sesuai bagi setiap skim Tidak dikira dalam peruntukkan 10% tanah lapang awam
j. Kemudahan awam	<ul style="list-style-type: none"> Bagi pembangunan yang mempunyai lebih daripada 1 parcel, kemudahan awam bersepadu (masjid, sekolah, padang bola dll) perlu disediakan diluar kawasan perumahan.

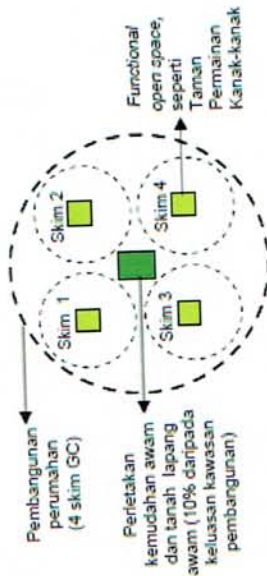
Nota: Rujuk bersama garis panduan perancangan gated community dan guarded neighbourhood
Rajah 1.14

KERATAN RENTAS JALAN DALAMAN DI KAWASAN 'GATED COMMUNITY'

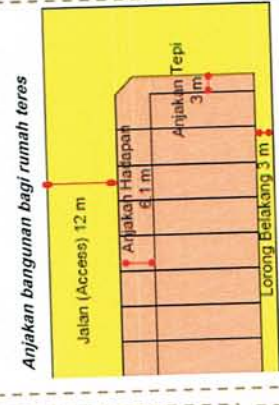
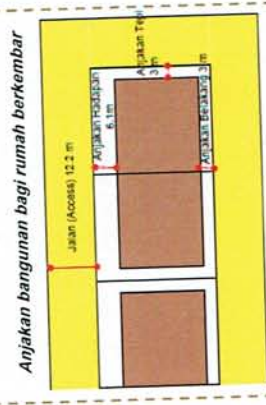
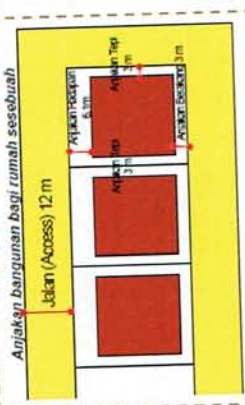
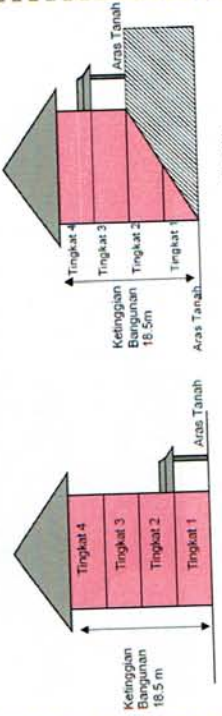


Susunan akses, iaitu rangkaian jalan dalaman dan susun atur keseluruhan kawasan GC perlulah berintegrasi dengan kawasan sekitar serta tidak menghalang / mengganggu akses ke lot-lot tanah yang lain.

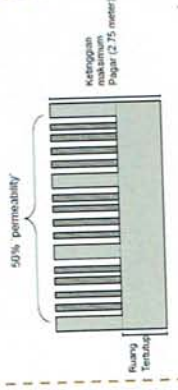
Ilustrasi perletakan kawasan kemudahan dan rekreasi dalam kawasan 'gated community'



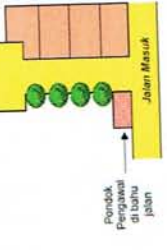
Contoh ketinggian rumah yang dibenarkan dalam kawasan 'gated community'



Rekabentuk dan piawai pembinaan pagar



Contoh ilustrasi perletakan pondok pengawal yang dibenarkan



Jarak penanaman pokok dengan pagar dan kawasan perumahan

