



KERAJAAN NEGERI JOHOR



MAJLIS BANDARAYA
ISKANDAR PUTERI

LAPORAN ADDENDUM
RANCANGAN TEMPATAN DAERAH

JOHOR BAHRU & KULAI **2025**

(PENGANTIAN)(PENGUBAHAN2)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 2.5
Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

PETA CADANGAN DAN KELAS PENGGUNAAN TANAH
MAJLIS BANDARAYA ISKANDAR PUTERI

Pengubahan ini melibatkan penggantian Peta Cadangan Guna Tanah Kecil. Jadual Kelas Penggunaan Tanah bagi Blok Perancangan (BPK) di bawah : BPK 2.5 : Sustainable Intergration Living/ Kg. Sungai Melayu.

Dalam Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) yang telah warta melalui No. Warta J.P.U 4 Jil.62 No. 2 Bertarikh 18 Januari 2018 (selepas ini disebut sebagai RT Warta)

PERKARA PENGUBAHAN

RINGKASAN KANDUNGAN DRTD PENGUBAHAN 2 MENGGANTIKAN RTD WARTA

Jadual 2.5 : Rajah dan Jadual yang diganti oleh Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) (Pengubahan 2) selepas ini disebut sebagai RT (Pengubahan 2) ialah :

Bil	Perkara	Muka Surat RT Warta	Muka Surat RT Pengubahan 2	Pernyataan RT Warta
1.	Jadual 2.1 : Keluasan Peta Cadangan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri 2025	2-1	2-1 B	Rujuk RT Asal m/s 2-1
2.	Jadual 2.5 : Keluasan Peta Cadangan BP 2 : Bukit Indah	2-13	2-13 A	Rujuk RT Asal m/s 2-4

Jadual 2.5 : Peta cadangan Guna Tanah & Jadual (Kelas Penggunaan yang diganti oleh RT (Pengubahan 2) ialah :

Bil	Perkara	Muka Surat RT Warta	Muka Surat RT Pengubahan 2	No. Lot dan Mukim	Pernyataan RT Warta
1.	Rajah : Peta cadangan BPK 2.5 : Sustainable Integration Living / Kg. Sungai Melayu	2-20	2-20 A	LOT 143111- LOT 143113, LOT 143115, LOT 149992, LOT 149995, PTD 123325, PTD 123326, PTD 154087, PTD 175987, PTD 175988, PTD 175990, PTD 175992, PTD 189154, PTD 189156, PTD 200418, PTD 203904, RIZAB KOLAM TADAHAN (PTD 175993), RIZAB PMU (PTD 175989),	Rujuk RT Asal m/s 2-20
2.	Kelas Penggunaan Tanah BPK 2.5	2-20	2-20 A		Rujuk RT Asal m/s 2-20
3.	Pengubahan sempadan kawasan ISL selepas mengambil kira penyelarasan rizab sungai (Sg. Melayu dan Sg. Perepat) mengikut pewartaan JPS	2-14	2-14A		Luas Asal BPK 2.5 – 1,623.75

LATAR BELAKANG

Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian) telah diwartakan pada 18 Januari 2018 melalui Warta Kerajaan Negeri dengan No. Warta Bil. 62 No. 2 JPU 4. Blok Perancangan Kecil (BPK) yang terlibat di dalam pengubahan ini adalah BPK 2.5 : Sustainable Integration Living/ Kg. Sungai Melayu di dalam Jilid I, Bahagian B – MBIP.

BPK 2.5 : Sustainable Integration Living/ Kg. Sungai Melayu adalah sebahagian daripada Blok Perancangan (BP) 2 : Bukit Indah. BP 2 : Bukit Indah merangkumi kawasan seluas 4,288.63 hektar iaitu 10.72% dari kawasan MBIP. BPK 2.5 merupakan kawasan pembangunan '*Green Field*' terbesar dalam Blok Perancangan 2 yang turut merupakan pusat pertumbuhan utama dalam Bandar Iskandar Puteri yang bertaraf Pusat Wilayah Negara (Tahap 2). Bukit Indah merupakan Pusat Perkhidmatan Utama menurut RTD JB & Kulai, 2020 (Penggantian) dan berfungsi sebagai tumpuan aktiviti ekonomi dan kemudahan awam. Pada masa laporan ini disediakan, guna tanah semasa utama di atas BPK 2.5 merupakan ladang kelapa sawit. Penempatan semasa yang terdekat merupakan Kg. Sg. Melayu yang merupakan kampung tradisi dan institusi swasta iaitu ('*Marlborough College*' dan '*Raffles American School*').

Pengubahan ini adalah melibatkan;

1. Penambahan Jenis Guna Tanah Utama daripada perniagaan, perumahan, infrastruktur dan utiliti dan badan air kepada institusi, kemudahan awam, kemudahan rekreasi, pengangkutan dan perhubungan.
2. Penambahan kelas penggunaan tanah ke dalam BPK 2.5
3. Perubahan nisbah plot ke dalam BPK 2.5
4. Perubahan dan penambahan densiti ke dalam BPK 2.5
5. Sempadan kawasan perancangan khas yang tertakluk kepada keputusan Pelan Induk JPN Bil. 03/2019 yang bersidang pada 3 September 2019

KEPERLUAN PERUNDANGAN

Iskandar Capital Sdn. Bhd. (IskCap) sebagai pemilik tanah dan pemaju utama untuk cadangan pemajuan yang terletak di BPK 2.5 Sustainable Integration Living/ Kg. Sungai Melayu, bercadang untuk menukar zon gunatanah kawasan perniagaan kepada perumahan, infrastruktur dan utiliti dan badan air, institusi, kemudahan awam, kemudahan rekreasi, pengangkutan dan perhubungan selaras dengan keputusan Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) 03/2019 yang bersidang pada 3 Sep 2019.

Proses perundangan yang perlu dilalui adalah :

- i. Menerima arahan meminda Rancangan Tempatan di bawah Sek. 16(2), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii. Draf Rancangan Tempatan perlu diperiksa dan melalui proses publisiti sebagaimana ditetapkan Sek. 13 Akta 172;
- iii. Maklumbalas perlu dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Siasatan dan Pendengaran Awam, Sek. 14, Akta 172; dan
- iv. Draf Rancangan Tempatan yang telah diubahsuai dengan tujuan mengambil kira maklum balas serta semakan keperluan perancangan dengan tapak lain sebelum dikemukakan semula kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (Sek. 15, Akta 172).
- v. Rancangan Tempatan tersebut mendapat persetujuan Kerajaan Negeri.

BP 2 : Bukit Indah - BPK 2.5 : Sustainable Integration Living / Kg. Sungai Melayu

Dari aspek zon guna tanah perancangan, tapak cadangan yang terlibat dengan ubahan terletak di dalam Blok Perancangan 2 : Bukit Indah dan Blok Perancangan Kecil 2.5 : Sustainable Integration Living / Kg. Sungai Melayu dalam Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian). Tapak telah dizonkan sebagai kawasan perniagaan / perumahan. Keperluan pengubahan ke-2 ke atas Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru Dan Kulai 2025 (Penggantian) ini berdasarkan justifikasi berikut :

1) Menawarkan Perumahan yang Menepati Profil dan Kategori Penduduk Tempatan

Pembangunan ini memastikan semua golongan penduduk berpeluang memiliki perumahan yang dibangunkan di dalam pembangunan Bandar Pintar dan Rendah Karbon (ISL). Ianya menepati keperluan golongan muda, belia, professional yang baru menceburi dunia pekerjaan, golongan penduduk yang baru berkeluarga, golongan berkeluarga, golongan kumpulan menua atau warga emas, penduduk '*transient*' atau pekerja asing, golongan minoriti atau yang kurang berkemampuan samaada berpendapatan rendah mahupun kelainan upaya.

2) Aplikasi Konsep Baharu

Cadangan pembangunan telah mengenal pasti beberapa pembangunan utama yang akan menjadi dorongan pertumbuhan, pemangkin, menentukan struktur dan fungsi perbandaran serta menggalakkan gaya hidup bekerja di cadangan pembangunan melalui aplikasi konsep baharu contohnya aplikasi konsep baharu '*Green Infrastructure*' atau '*Infrastruktur Hijau*' memelihara kesaksamaan manusia, kepelbagaian, dan fungsi sistem semula jadi bagi cadangan pembangunan. '*Public Transit System*' atau '*Sistem Pengangkutan Awam*' pula akan mengurangkan penggunaan yang bergantung kepada pengangkutan kenderaan persendirian dengan penawaran mod yang lebih mampan dan efisien.

Cadangan pembangunan akan melaksanakan strategi untuk mengurus sumber air dan sumber asli secara cekap serta meningkatkan kuantiti air larian hujan. '*Water Sensitive Urban Design*' (WSUD) adalah pendekatan perancangan tanah dan rekabentuk kejuruteraan yang mengintegrasikan kitar sumber air, termasuk pengurusan air larian hujan, air bawah tanah dan air kumbahan serta bekalan air untuk meminimumkan kemusnahan alam sekitar dan meningkatkan daya tarikan estetik dan rekreasi.

Akhir sekali, aplikasi konsep baharu iaitu '*Low Carbon and Carbon Neutral*' atau '*Rendah Karbon dan Neutral Karbon*' bagi memastikan pelepasan karbon bersih sama dengan sifar atau '*zero nett carbon*'. Penilaian Karbon di cadangan pembangunan dibuat khusus berdasarkan '*Low Carbon Cities Framework*'.

3) Kepelbagaian Guna Tanah yang Fleksibel

Penyelarasan semula zon guna tanah utama dalam BPK 2.5 selaras dengan cadangan Pelan Induk Pembangunan Bandar Pintar dan Rendah Karbon. Tambahan pula, kelas kegunaan tanah bagi pembangunan bercampur diperkenalkan dalam blok perancangan ini supaya aktiviti dan pembangunan yang akan dibangunkan saling melengkapi antara satu sama lain.

4) Tren Pasaran Semasa

Pelan induk Pembangunan Bandar Pintar dan Rendah Karbon telah menyediakan perancangan yang lebih fleksibel, komprehensif dan menyeluruh dengan kepelbagaian guna tanah yang bersesuaian dengan pelan induk. Pemaju Utama (*'Master Developer'*) yang akan membangunkan pembangunan kemudahan infrastruktur Tahap 1 sahaja yang meliputi pembinaan jalanraya, kolam takungan dan sistem perparitan. Seterusnya, plot-plot tanah dalam tapak akan dibangunkan oleh sub pemaju lain di mana pemaju-pemaju ini akan membangunkan kawasan-kawasan perumahan atau komersial mengikut permintaan pemajuan berdasarkan corak dan keperluan pembangunan semasa.

5) Pembaharuan Positif terhadap Persekitaran Bandar

Cadangan pembangunan ISL akan memastikan ianya sebuah pusat bandar yang selamat dan selesa, di mana setiap individu berasa selesa dan dapat melakukan tugas, kerja, tinggal dan bermain dengan aman dan bebas daripada ancaman jenayah. Pelan induk Pembangunan Bandar Pintar dan Rendah Karbon telah memberi penekanan kepada perlindungan alam sekitar, mempertingkatkan alam bina, menyediakan taman dan kawasan lapang yang berkualiti serta kemudahan untuk semua tahap umur masyarakat. Tambahan pula, ianya dijangka bakal memberi impak positif khasnya kepada penempatan sedia ada iaitu warga Kg Sg Melayu, Malboorough College, Raffles American School dan kawasan sekitarnya melalui peluang pekerjaan, menjana ekonomi, menaikkan taraf hidup dan seterusnya meningkatkan taraf keselamatan setempat.

6) Penyelarasan Rizab Sungai

Mengemaskini rizab sungai (Sungai Melayu dan Sungai Perepat) dalam RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) berdasarkan pengukuran terkini mengikut jajaran dan saiz rizab sungai seperti yang telah ditetapkan oleh pihak Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) Negeri Johor.

7) Penambahbaikan Kerangka Bandar dan Sistem Infrastruktur Sekitar

Komitmen pemaju dalam menambahbaikkan kerangka bandar dan sistem infrastruktur sekitar untuk menyokong BP 2 dengan lebih baik melalui perancangan terperinci termasuklah pelaksanaan dan pemantauan program serta menjalinkan kerjasama bersepadu dengan agensi teknikal lain dalam menjadikan cadangan pembangunan ISL salah satu *'role model'* kepada kawasan-kawasan bandar yang lain.

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 03/2019 yang bersidang pada 3hb September 2019 telah bersetuju terhadap cadangan Pelan Induk Pembangunan Bandar Pintar dan Rendah Karbon '*Integrated Sustainable Living (ISL)* di Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim oleh Tetuan Iskandar Capital Sdn. Bhd. (Anak Syarikat Iskandar Investment Berhad).

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri juga telah membuat keputusan-keputusan berikut:

1. BERSETUJU terhadap Pelan Induk Pembangunan dan Pelan Fasa Pembangunan '*Integrated Sustainable Living*' (ISL) oleh Tetuan Iskandar Capital Sdn. Bhd (IskCap) yang akan digunapakai oleh Majlis Bandaraya Iskandar Puteri sebagai rujukan dan panduan bagi mana-mana Permohonan Kebenaran Merancang dan kawalan pembangunan ke atas tapak tersebut dan Pengemukaan Permohonan Kebenaran Merancang Fasa Pertama cadangan pembangunan selepas mendapat kelulusan JPN ini dan seterusnya fasa-fasa lain mengikut perancangan yang tertera di Pelan Fasa;
2. BERSETUJU membenarkan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri melalui Unit Pusat Setempat, membuat semakan, penilaian, pindaan dan ketetapan/ keputusan terhadap perincian pelan susunatur tanpa ianya menjejaskan komposisi gunatanah pelan induk keseluruhannya dan juga tidak menjejaskan prinsip Bandar Pintar dan Rendah Karbon. Komposisi pembangunan bercampur adalah '*Mixed Use Residential*' 70% Perumahan dan 30% Perniagaan, sementara '*Mixed Use Commercial*' adalah 70% Perniagaan dan 30% Perumahan. Perincian pembangunan bercampur akan berpandukan Garispanduan Pembangunan Bercampur Negeri Johor;
3. BERSETUJU terhadap kelulusan Konsep Perumahan Pelbagai Pendapatan '*Mixed-Income Housing - MIH*' ISL yang bersesuaian dengan keperluan golongan sasaran Rakyat Johor dan sebagai menepati Dasar Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ);
4. BERSETUJU penyediaan Kemudahan Masyarakat ISL yang disediakan berpandukan Mesyuarat Jawatankuasa Kerja ISL dan mengikut tadahan kejiranan, keperluan setempat dan tahap pembangunan ISL dan juga berpandukan keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Kerja ISL Bil 1-3;

5. BERSETUJU terhadap Kaedah Pembayaran Caj Pemajuan ISL berdasarkan peringkat Permohonan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan mengikut fasa dan Pengecualian bagi Projek-projek Agenda Sosial dengan mengambilkira ISL sebagai 'Projek Khas' dan perintis pembangunan bandar pintar dan rendah karbon;
6. BERSETUJU perkara-perkara berikut hendaklah dipatuhi :
 - a) Permohonan ini perlu melalui proses di bawah peruntukan Seksyen 13, 14 dan 15 Akta 172; dan
 - b) Pemohon yang terlibat perlu menanggung kos munasabah yang terlibat terhadap kerja-kerja pindaan Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)

Turut terdapat keputusan JPN 27/03/2018, JPN 03/09/2019 yang mengarahkan Rancangan Tempatan dipinda bagi tanah PTD 206341, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru dan sebahagian PTD 154087, Mukim Pulai.

PERKARA PINDAAN

Ringkasan perubahan 2 ke atas Blok Perancangan yang terlibat

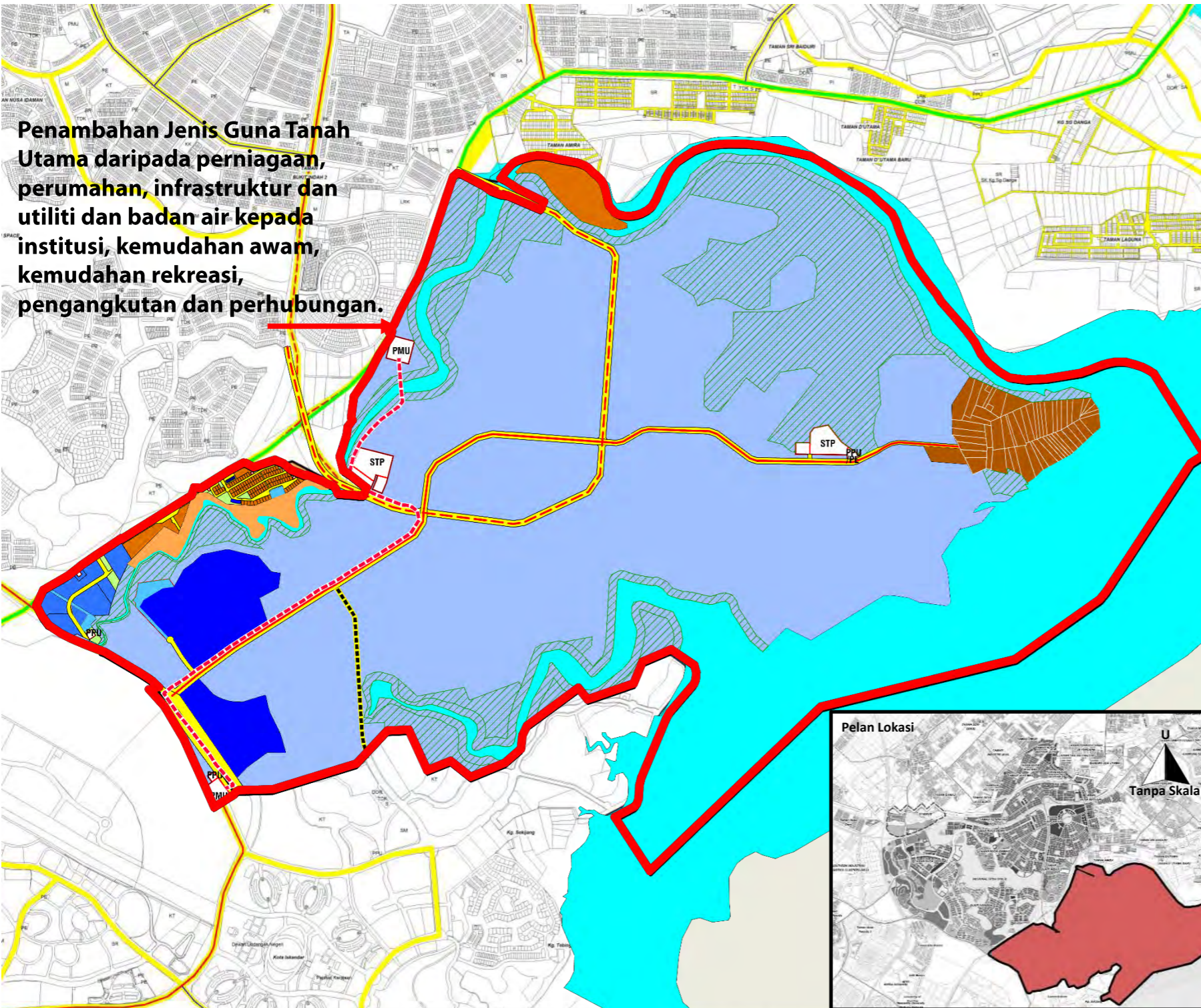
Blok Perancangan	Keluasan BP (Hektar)	BPK Yang Terlibat	Bil Lot Tanah Yang Terlibat	Keluasan Kawasan Pengubahan 2 (Hektar)	% Keluasan Pengubahan 2 Dalam BP yang Terlibat
2	4,320.68	BPK 2.5	25	1,674.20	38.75%

Ringkasan perubahan 2 ke atas Blok Perancangan Kecil yang melibatkan pindaan kepada jadual Kelas Penggunaan Tanah

RTD JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025	DRTD (PENGUBAHAN 2)	
JENIS GUNATANAH UTAMA <ul style="list-style-type: none"> • Kelas A : Perumahan • Kelas B : Perniagaan • Kelas H : Infrastruktur dan Utiliti • Kelas K : Badan Air 	JENIS GUNATANAH UTAMA <ul style="list-style-type: none"> • Kelas A : Perumahan • Kelas B : Perniagaan • Kelas H : Infrastruktur dan Utiliti • Kelas K : Badan Air 	TAMBAHAN <ul style="list-style-type: none"> • Kelas E : Kemudahan Masyarakat • Kelas F : Kemudahan Rekreasi • Kelas G : Pengangkutan dan Perhubungan
KOMPOSISI / PERATURAN GUNA TANAH PEMBANGUNAN UTAMA <ul style="list-style-type: none"> • Perniagaan 100% 	KOMPOSISI / PERATURAN GUNA TANAH PEMBANGUNAN UTAMA <ul style="list-style-type: none"> • Perniagaan 100% 	KOMPOSISI BARU <ul style="list-style-type: none"> • Kediaman 50% • Perniagaan 30% • Pembangunan Bercampur 20%

PERKARA PENGUBAHAN

4 PERUBAHAN KE ATAS PETA CADANGAN 2025- BLOK PERANCANGAN KECIL 2.5 : SUSTAINABLE INTEGRATION/ KG. SUNGAI MELAYU - MS 2-20,RT WARTA



PETUNJUK

GUNA TANAH TEPUBINA

KELAS A : KAWASAN PERUMAHAN

- Perumahan Komited
- Perumahan Cadangan
- Perkampungan Tidak Terancang Sedia Ada

KELAS B : KAWASAN PERNIAGAAN

- Perniagaan Sedia Ada
- Perniagaan Komited
- Perniagaan Cadangan

KELAS F : KEMUDAHAN REKREASI

- Kemudahan Rekreasi Sedia Ada
- Kawasan Kawalan Pembangunan

RIZAB PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR DAN UTILITI

KELAS G : RIZAB PENGANGKUTAN

- Jalan Raya Sedia Ada dan Komited
- Kemudahan Pengangkutan Sedia Ada dan Komited
- Jalan Pengagihan Utama Sedia Ada dan Komited
- Jalan Pengagihan Utama Cadangan
- Lebuhraya Sedia Ada dan Komited

KELAS H : RIZAB INFRASTRUKTUR & UTILITI

- Bekalan Elektrik Sedia Ada dan Komited
- Sistem Pembentungan Sedia Ada dan Komited
- Sistem Perparitan dan Saliran Sedia Ada dan Komited
- Rintis Bawah Tanah

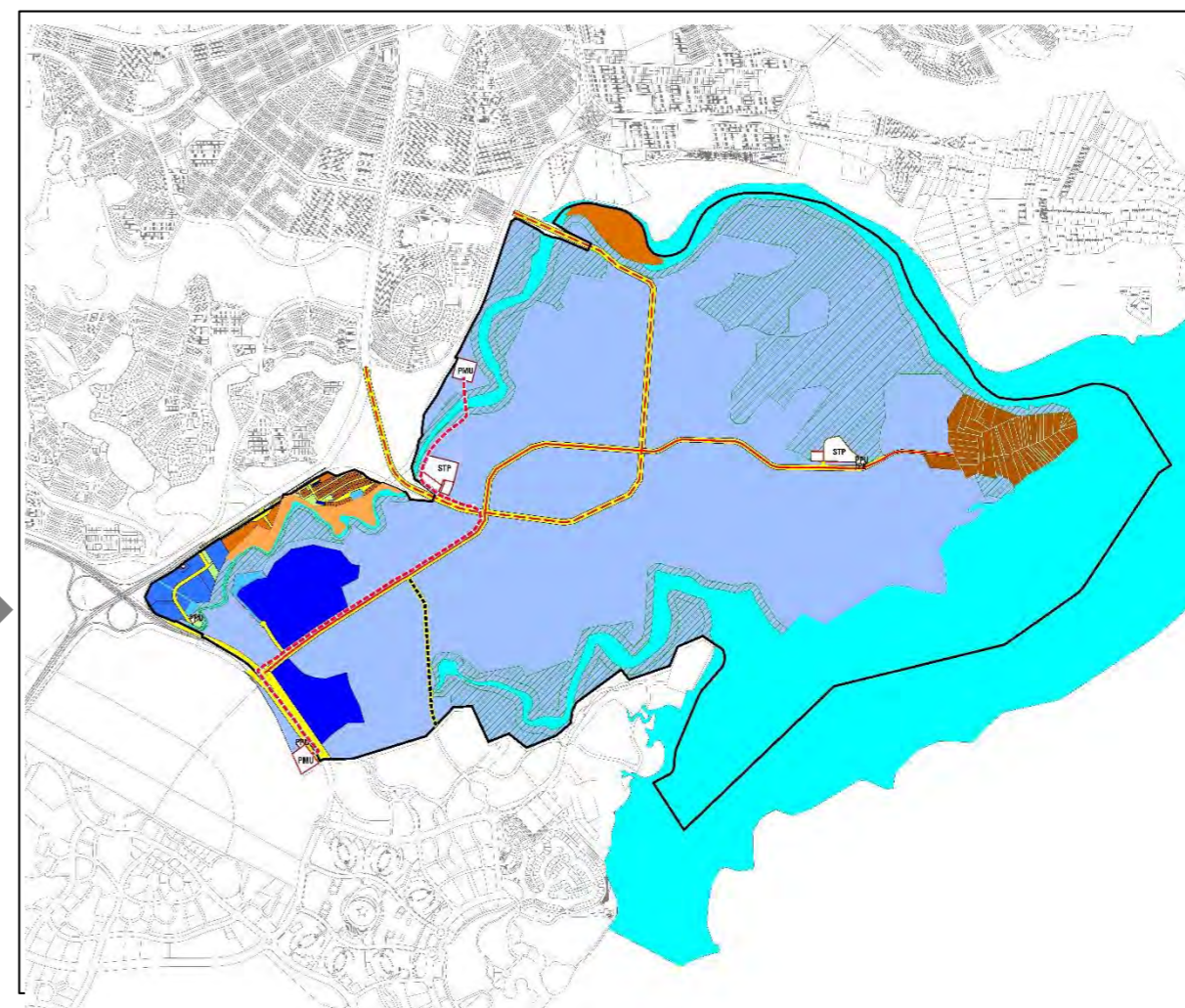
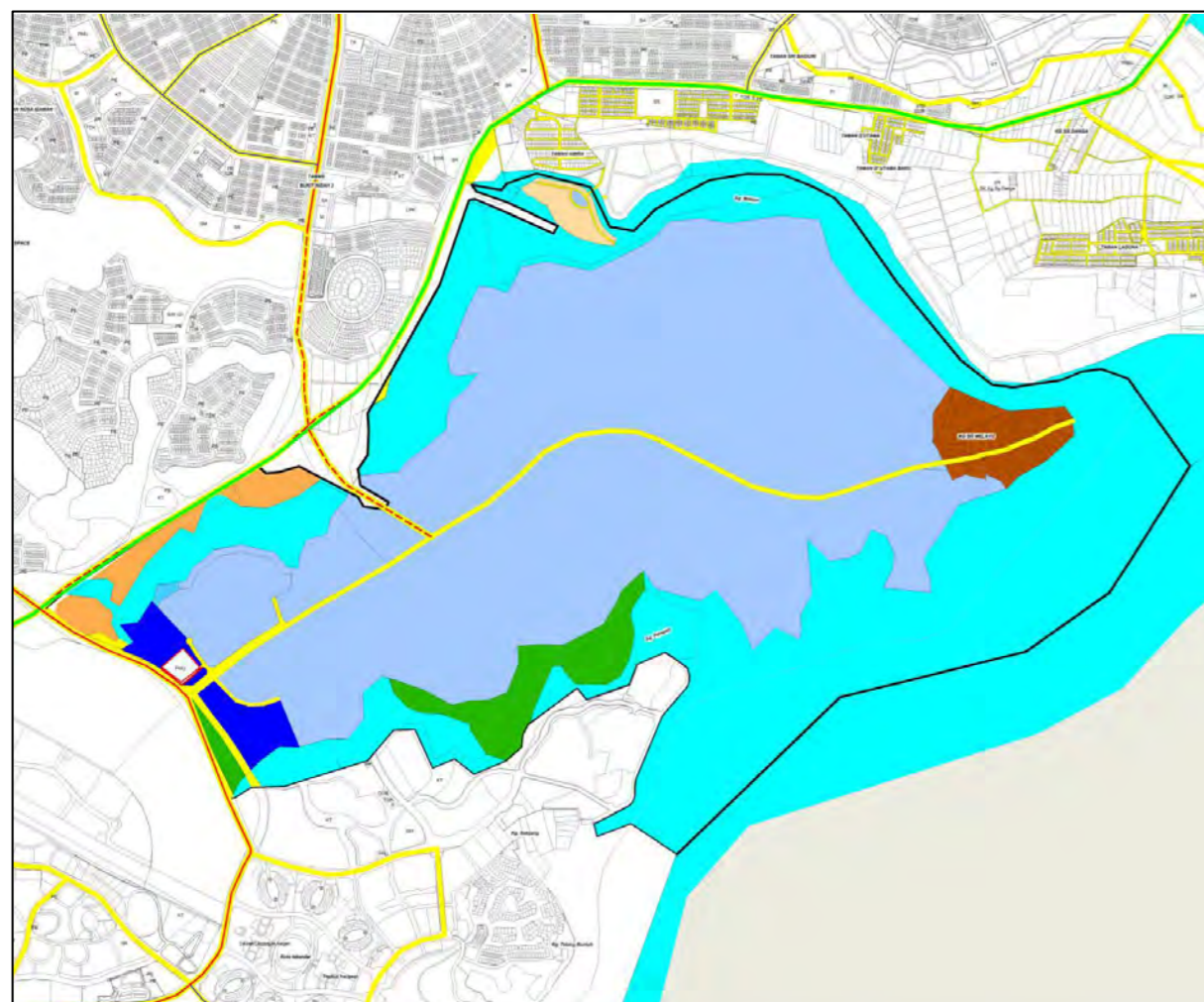
LAIN-LAIN

KELAS K : BADAN AIR

- Laut / Sungai
- Sempadan PBT
- Sempadan Blok Perancangan
- Kesinambungan Jalan Lot Terlibat

CADANGAN PENGUBAHAN

1 PERUBAHAN KE ATAS PETA CADANGAN 2025 - BLOK PERANCANGAN KECIL 2.5 : SUSTAINABLE INTEGRATION LIVING / KG. SUNGAI MELAYU



Sumber : RTD JOHOR BAHRU DAN KULAI, 2025 (PENGANTIAN)

BLOK PERANCANGAN : BP 2.0 (BUKIT INDAH)

KELUASAN BPK : 1,623.75 HEKTAR

Sumber: RTD JOHOR BAHRU DAN KULAI, 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 2)

BIL LOT TERLIBAT : 25 LOT

LUAS PINDAAN : 1,674.20 HEKTAR

PERATUS KELUASAN PINDAAN (%) : 38.75 %



PERKARA PENGUBAHAN

PERKARA PENGUBAHAN

1 PERUBAHAN KE ATAS JADUAL 2.1, Keluasan Peta Cadangan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri, 2025 (ms 2-1, RT Warta)

Jadual 2.1 : Keluasan Cadangan Gunatanah Majlis Bandaraya Iskandar Puteri, 2025

GUNA TANAH	GUNA TANAH (Hektar)			Peta Cadangan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri 2025		Peta Cadangan (PENGUBAHAN 1)		Peta Cadangan (PENGUBAHAN 2)	
	SEMASA DIKEKALKAN	KOMITED	CADANGAN BARU	HEKTAR	%	HEKTAR	%	HEKTAR	%
GUNA TANAH TEPU BINA									
Perumahan	3,404.59	3,342.21	4,902.01	11,648.81	28.91	11,762.02	29.19	11,755.73	29.17
Perniagaan	1,130.57	3,045.82	1,573.18	5,749.57	14.27	5,712.85	14.18	5,982.10	14.85
Industri	1,087.02	204.12	994.22	2,285.36	5.67	2,285.36	5.67	2,285.36	5.67
Institusi / Kemudahan Masyarakat	1,571.67	495.30	5.10	2,072.07	5.14	2,072.07	5.14	2,072.07	5.14
Kawasan Lapang dan Rekreasi	1,170.42	1,383.77	2.03	2,556.22	6.34	2,462.68	6.11	2,464.98	6.12
Jumlah Kecil	8,364.27	8,471.22	7,476.54	24,312.03	60.33	24,294.98	60.29	24,560.24	60.95
RIZAB PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR & UTILITI									
Rizab Pengangkutan / Perhubungan	5,323.24	2,179.40	9.73	7,512.37	18.64	7,524.17	18.67	7,554.64	18.75
Rizab Infrastruktur / Utiliti	1,025.57	882.11	0.73	1,908.41	4.74	1,913.66	4.75	1,922.23	4.77
Jumlah Kecil	6,348.81	3,061.51	10.46	9,420.78	23.38	9,437.83	23.42	9,476.87	23.52
RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR									
Hutan Simpan Kekal	2,101.25	0.00	0.00	2,101.25	5.21	2,101.25	5.21	2,101.25	5.21
Badan Air	3,682.25	132.67	0.00	3,814.92	9.47	3,814.92	9.47	3,560.88	8.84
Jumlah Kecil	5,783.50	132.67	0.00	5,916.17	14.68	5,916.17	14.68	5,662.13	14.05
LAIN-LAIN									
Pertanian	440.42	206.48	0.12	647.02	1.61	647.02	1.61	596.76	1.48
Jumlah Kecil	440.42	206.48	0.12	647.02	1.61	647.02	1.61	596.76	1.48
JUMLAH KESELURUHAN	20,937.00	11,871.88	7,487.12	40,296.00	100.00	40,296.00	100.00	40,296.00	100.00
PERATUS KESELURUHAN	51.96%	29.46%	18.58%	100.00%					

Cadangan Baru

PERUMAHAN
- 6.29 ha (15.543 ekar)

PERNIAGAAN
+ 269.25ha (665.33 ekar)

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
+ 8.57ha (21.177 ekar)

KAWASAN LAPANG DAN REKREASI
+ 2.30ha (5.68 ekar)

PERTANIAN
- 50.26ha (124.195 ekar)

Badan Air
- 254.04ha (627.744 ekar)

Rizab Pengangkutan / Perhubungan
+ 30.47ha (75.293 ekar)

PERKARA PENGUBAHAN

2 PERUBAHAN KE ATAS JADUAL 2.5, PETA CADANGAN BP 2 : BUKIT INDAH - MS 2-13, RT WARTA

Jadual 2.5 : Keluasan Peta Cadangan BP 2: Bukit Indah

GUNA TANAH	GUNA TANAH (Hektar)			PETA CADANGAN RT PENGGANTIAN (Sedia ada)		PENGUBAHAN 2 (Peta Cadangan)	
	SEMASA DIKEKALKAN	KOMITED	CADANGAN BARU	HEKTAR	%	HEKTAR	%
GUNA TANAH TEPU BINA							
Perumahan	508.03	356.13	10.64	874.80	20.25	868.51	20.10
Perniagaan	106.35	170.12	913.33	1,189.80	27.54	1,459.05	33.77
Industri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Institusi / Kemudahan Masyarakat	46.52	75.74	0.00	122.26	2.83	122.26	2.83
Kawasan Lapang dan Rekreasi	146.81	339.43	0.00	486.24	11.25	488.54	11.31
Jumlah Kecil	807.71	941.42	923.97	2,673.10	61.87	2,938.36	68.01
RIZAB PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR & UTILITI							
Rizab Pengangkutan / Perhubungan	352.58	340.92	1.13	694.63	16.08	725.10	16.78
Rizab Infrastruktur / Utiliti	128.35	95.85	0.56	224.76	5.20	233.33	5.40
Jumlah Kecil	480.93	436.77	1.69	919.39	21.28	958.43	22.18
RIZAB HUTAN DAN BADAN AIR							
Hutan Simpan Kekal/ Gunung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Badan Air	677.77	0.16	0.00	677.93	15.69	423.89	9.81
Jumlah Kecil	677.77	0.16	0.00	677.93	15.69	423.89	9.81
LAIN-LAIN							
Pertanian	0.20	50.06	0.00	50.26	1.16	0.00	0.00
Jumlah Kecil	0.20	50.06	0.00	50.26	1.16	0.00	0.00
JUMLAH KESELURUHAN	1,966.61	1,428.41	925.66	4,320.68	100.00	4,320.68	100.00
PERATUS KESELURUHAN	45.52%	33.06%	21.42%	100.00%			

Cadangan Baru

PERUMAHAN
- 6.29 ha (15.543 ekar)

PERNIAGAAN
+ 269.25ha (665.33 ekar)

INFRASTRUKTUR DAN UTILITI
+ 8.57ha (21.177 ekar)

KAWASAN LAPANG DAN REKREASI
+ 2.30ha (5.68 ekar)

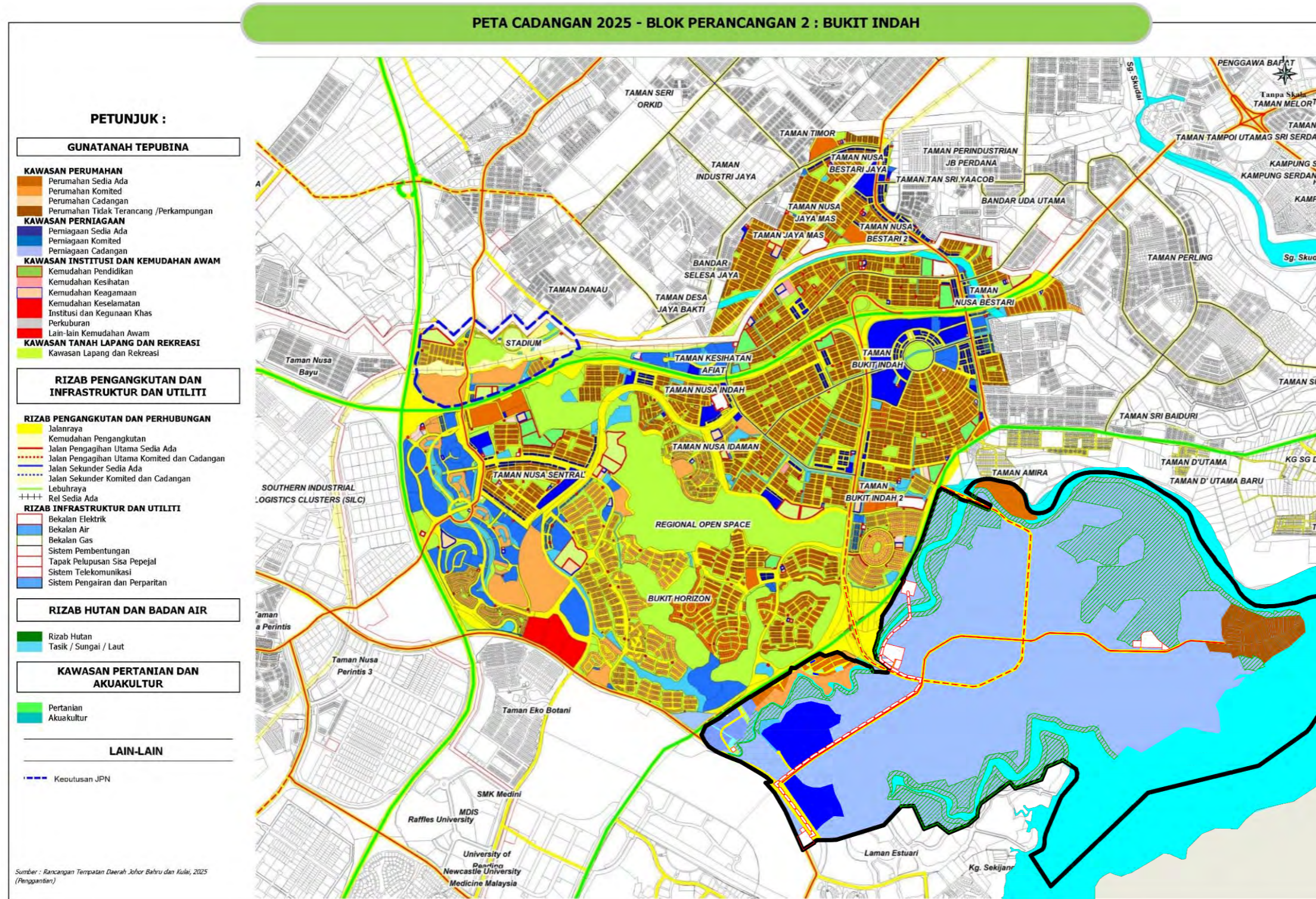
PERTANIAN
- 50.26ha (124.195 ekar)

Badan Air
- 254.04ha (627.744 ekar)

Rizab Pengangkutan / Perhubungan
+ 30.47ha (75.293 ekar)

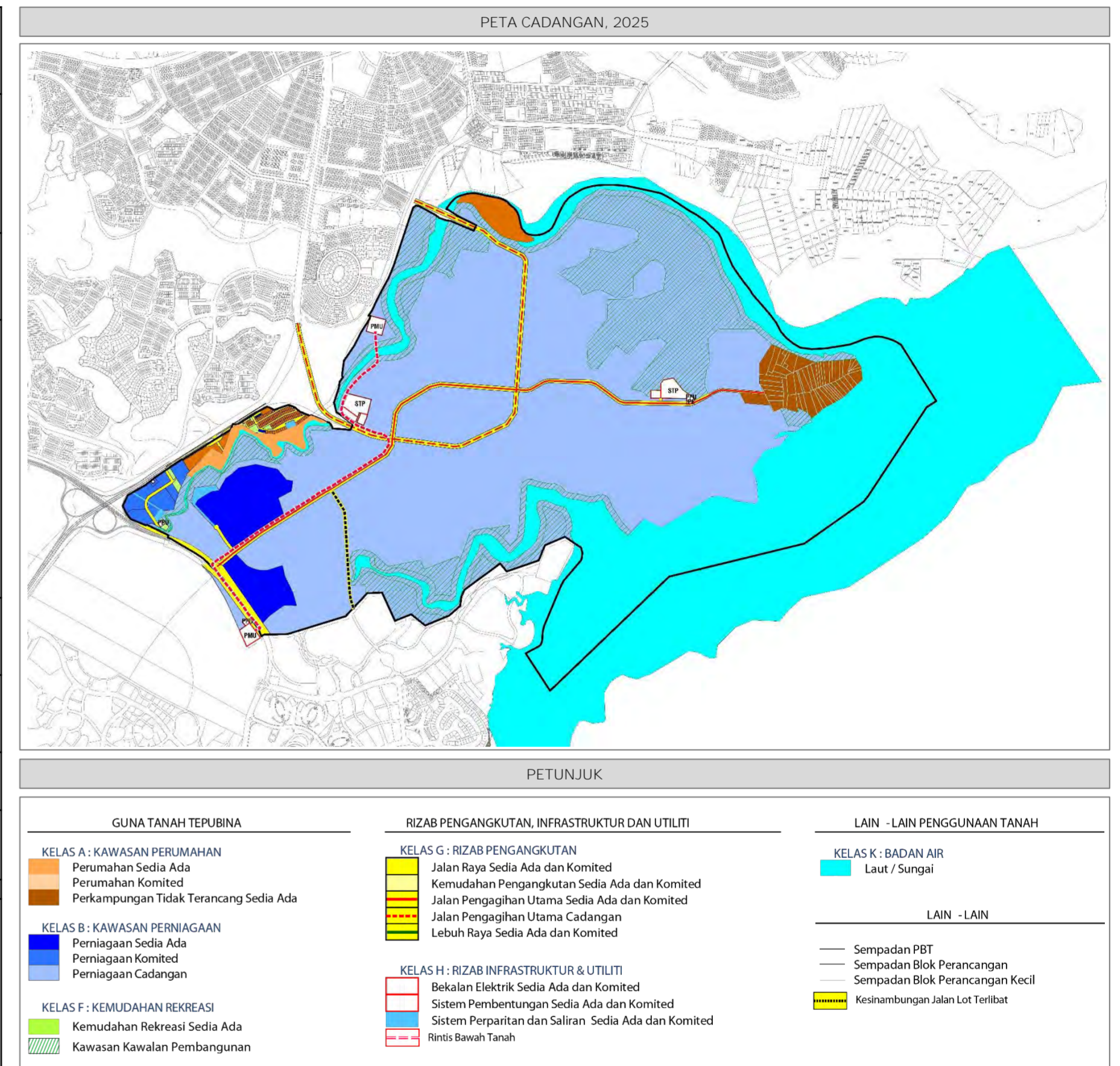
PERKARA PENGUBAHAN

3 PERUBAHAN KE ATAS PETA CADANGAN BP 2 : BUKIT INDAH - MS 2-14, RT WARTA



CADANGAN PENGUBAHAN – KELAS PENGGUNAAN TANAH BPK 2.5 : SUSTAINABLE INTEGRATION LIVING / KG. SUNGAI MELAYU

KOLUM 1 JENIS GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 KELAS PENGGUNAAN TANAH DIBENARKAN	
Kelas A Perumahan (Sedia Ada dan Komited)	KELAS PENGGUNAAN/AKTIVITI DIBENARKAN	DENSITI/PLOT RATIO/KAWALAN
	A2 : Perumahan Terancang A3 : Perumahan Terancang A4 : Perumahan Terancang A5 : Perumahan Terancang A7 : Perkampungan Tidak Terancang (Kampung Nelayan) A9 : Asrama Pelajar	60-80 unit / ekar 40 unit / ekar 24 unit / ekar 12 unit / ekar 6 unit / ekar 40 unit / ekar
Kelas B Perniagaan (Sedia ada, Komited dan Cadangan)	B1 : Runcit (B1a – B1c) B3 : Perkhidmatan Profesional (B3a - B3i) B4 : Makanan dan Minuman (B4a – B4c) B5 : Penginapan (B5a – B5b, B5d - B5g) B6 : Perkhidmatan Kenderaan (B6a – B6b) B7 : Kompleks Membeli belah B8 : Hypermarket B9 : Tempat Letak Kenderaan (B9a – B9b) B10 : Hiburan dan Sukan Dalam Bangunan (B10a – B10b) B12 : Stesen Minyak B13 : Perniagaan Terhad	KELAS B1,B12 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 2 KELAS B3 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 6 KELAS B5 'Free Standing' = 1 : 6 KELAS B4, B6 B7, B8 'Free Standing' = 1 : 3 KELAS B9, B10, B13 Dalam Bangunan Sahaja KELAS B9 Sebahagian Bangunan Sahaja
	Nota : 1. Ketinggian bangunan bagi rumah sesebuah, teres dan berkembar yang dibenarkan adalah tidak melebihi 3 tingkat. 2. Pembangunan perumahan baru (pembangunan semula, komited dan cadangan) perlu mengikut garis panduan yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan awam, rekreasi dan rizab utiliti) 3. Pembangunan Bercampur MXR (Mixed Use Residential) 70% Perumahan dan 30% Perniagaan hendaklah dibaca bersekali dengan Pelan Induk yang telah diluluskan oleh JPN 03/2019 pada 3 Sep 2019.	
Kelas D Institusi (Sedia ada dan Komited)	D2 – Institusi dan Kegunaan Kerajaan	Kelas D2 'Free Standing' = 1 : 3
	Nota : 1. Aktiviti perniagaan seperti perkhidmatan profesional, makanan dan minuman, penginapan dan aktiviti perniagaan lain adalah dibenarkan dalam kawasan ini dengan kebenaran PBT dan pihak pengurusan	
Kelas E Kemudahan Awam (Cadangan dan Komited)	E1 : Pendidikan (Sekolah Integrasi, Sekolah Menengah, Sekolah Rendah, Sekolah Agama, Tadika) E2 : Kesihatan (Hospital, Klinik Kesihatan, Poliklinik, klinik desa, klinik pergigian) E3 : Keagamaan (Masjid, Surau, Gereja Tokong Kuil, Tempat Ibadat penganut Lain Persatuan Agama) E4 : Perkuburan (Tanah Perkuburan Islam Sahaja) E5 : Keselamatan (Balai Polis, Pondok Polis (dalam lot kedai pejabat), Balai Bomba dan Penyelamat) E6 : Rumah Kebajikan (Rumah anak yatim , Rumah warga emas, Rumah orang kurang upaya/ istimewa seperti kurang upaya penglihatan, kurang upaya pendengaran, kurang upaya fizikal, masalah pembelajaran, kurang upaya pertuturan, kurang upaya mental dan kurang upaya pelbagai (Multiple disabilities), Rumah persatuan/ pertubuhan, Pusat pemulihan akhlak, Taska) E7 : Kemudahan Lain-lain (Dewan Serbaguna Awam, Perpustakaan Awam)	
	Nota : 1. Kemudahan masyarakat sedia ada dan komited perlu dikekalkan 2. Perumahan/kuarters dibenarkan dalam rizab pendidikan, keselamatan dengan densiti 60 unit/ekar	
Kelas F Kemudahan Rekreasi (Cadangan dan Komited)	F1 : Kawasan Rekreasi (Stadium / Kompleks Sukan , Hutan Bandar, Kawasan Lapang Swasta, Pemuliharaan Hutan Paya Bakau, Zon Pengekalan Hutan Paya Bakau (swasta)) F2 : Kemudahan Tanah Lapang/ Rekreasi Awam	
	Nota : 1. Kemudahan rekreasi cadangan dan komited perlu dikekalkan. 2. Kawasan lapang persendirian berfungsi / kawasan lapang hijau untuk kegunaan rekreasi aktif dan pasif dengan aktiviti komersil berimpak rendah 3. Zon pengekalan hutan paya bakau dengan pembanguan yang tinggi / pengawalan persekitaran. 4. Setiap pelan induk terperinci hendaklah dibaca bersekali dengan Pelan Induk yang telah diluluskan oleh JPN 03/2019 pada 3 Sep 2019.	
Kelas G Pengangkutan dan Perhubungan (Sediada dan Komited)	G1 : Jalan (Jalan Negeri, Jalan Bandaran, Jalan Tempatan) G2 : Landasan (Landasan Monorail/ LRT/ MRT/ Tram) G3 : Kemudahan Pengangkutan (Terminal / Jeti Feri / Jeti Bot, Tempat Letak Kereta / Motosikal Awam)	
	Nota : 1. Sistem Infrastruktur dan utiliti sedia ada dan komited perlu dikekalkan 2. Setiap pelan induk terperinci hendaklah dibaca bersekali dengan Pelan Induk yang telah diluluskan oleh JPN 03/2019 pada 3 Sep 2019.	
Kelas H Infrastruktur dan Utiliti (Sedia ada dan Komited)	H1 : Bekalan Elektrik (Talian Rentis, Pencawang masuk utama (PMU), Pencawang pembahagi utama (PPU), Pencawang Elektrik (PE), Stesen suis utama (SSU)) H2 : Bekalan Gas (Stesen Pengagih Gas) H3 : Bekalan Air (Takat pengambilan air bawah tanah, Rumah pam bekalan air, Tangki air) H4 : Saliran dan Perparitan (Kolam takungan, kolam tahanan, Kolam tadahan, Stesen pam, Rangkaian sistem perparitan, Pintu air) H5 : Telekomunikasi (Menara Radar/ Antena, ITHub, Pemancar utama, Rangkaian Telekomunikasi) H6 : Pelupusan Sisa Pepejal (Pusat Pemindahan ('transfer station'), 'Waste to Energy') H8 : Pembetungan (Loji Rawatan Kumbahan, Tangki Najis, Sistem Rawatan Bio)	
	Nota : 1. Sistem Infrastruktur dan utiliti sedia ada dan komited perlu dikekalkan 2. Setiap pelan induk terperinci hendaklah dibaca bersekali dengan Pelan Induk yang telah diluluskan oleh JPN 03/2019 pada 3 Sep 2019.	
Kelas K Badan Air (Sediada dan Komited)	K1 : Badan Air (Semulajadi seperti sungai dan paya dan Buatan seperti tasik rekreasi) K2 : Pantai (Semulajadi seperti pantai awam, pantai hutan, tambak seperti pantai awam, pantai hutan)	
	Nota : 1. Setiap pelan induk terperinci hendaklah dibaca bersekali dengan Pelan Induk yang telah diluluskan oleh JPN 03/2019 pada 3 Sep 2019.	
Nota : 1. Jenis Guna Tanah Utama ini adalah merujuk sepertimana warna yang ditunjukkan dalam Peta Cadangan, 2025 2. Perlu dirujuk bersama Jadual Kelas Penggunaan Tanah di Lampiran A		
CATATAN		
1. Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1 dan 2. 2. Jadual Kelas Penggunaan tanah ini perlu dibaca bersekali dengan Pelan Induk sebagai rujukan dan panduan bagi mana-mana permohonan Kebenaran Merancang dan kawalan pembangunan ke atas tapak tersebut 3. BPK ini merupakan sebahagian dari Flagship A : Bandaraya Johor Bahru ((rujuk Kajian Rancangan Pembangunan Komprehensif (CDP) Iskandar Malaysia 2014-2025)). 4. BPK ini merupakan sebahagian cadangan pelan tindakan khas ke arah meningkatkan kualiti persekitaran dan mentransformasikan pembangunan dalam kawasan Daerah Johor Bahru. 5. BPK ini adalah termasuk dalam lingkungan "view istana" 75° dari Istana Bukit Serene (rujuk Pelan Induk bagi Kawasan Pusat Bandar (CBD) & Persekitaran Istana Besar, Bukit Serene dan Pasir Pelangi).		



Sebarang pertanyaan boleh menghubungi:

- **PLANMalaysia@Johor (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor 07-2667200)**
- **Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (07-5555000)**

**Datuk Bandar
Majlis Bandaraya Iskandar Puteri
81300 Skudai, Johor**

Atau;

**PLANMalaysia@Johor
(Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Negeri Johor)
Tingkat 1 & 2, Bangunan Dato' Mohamad Salleh Perang,
79646 Kota Iskandar,
Iskandar Puteri, Johor**