



KERAJAAN NEGERI JOHOR



MAJLIS BANDARAYA
ISKANDAR PUTERI

**LAPORAN ADDENDUM
RANCANGAN TEMPATAN DAERAH**

JOHOR BAHRU & KULAI 2025

(PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

**Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3
Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP**

**PETA CADANGAN DAN KELAS PENGGUNAAN TANAH
MAJLIS BANDARAYA ISKANDAR PUTERI**

PRAKATA

Pengubahan ini melibatkan penggantian Peta Cadangan Guna Tanah Kecil dan Jadual Kelas Penggunaan Tanah bagi Blok Perancangan Kecil (BPK) di bawah :

BPK 1.5 : Kota Ilmu / Taman Eko Botani

BPK 5.3 : Taman Universiti

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

Rajah dan Jadual yang diganti oleh Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) (Pengubahan 1) selepas ini disebut sebagai RT (Pengubahan 1) ialah :

Bil.	Perkara	Muka Surat RT Warta	Muka Surat RT Pengubahan 1	Pernyataan RT Warta
1.	Jadual 2.1 : Keluasan Peta Cadangan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri 2025	2-1	2-1 A	Rujuk RT Asal m/s 2-1
2.	Jadual 2.3: Keluasan Peta Cadangan BP 1: Pusat Bandar Iskandar Puteri	2-4	2-4 A	Rujuk RT Asal m/s 2-4
3.	Peta Cadangan 2025 BP 1: Pusat Bandar Iskandar Puteri	2-5	2-5A	Rujuk RT Asal m/s 2-5
4.	Jadual 2.10: Keluasan Peta Cadangan BP 5: Skudai	2-34	2-34 A	Rujuk RT Asal m/s 2-34
5.	Peta Cadangan 2025 BP 5 : Skudai	2-35	2-35A	Rujuk RT Asal m/s 2-35

Peta cadangan Guna Tanah & Jadual Kelas Penggunaan yang diganti oleh RT (Pengubahan 1) ialah :

Bil.	Perkara	Muka Surat RT Warta	Muka Surat RT Pengubahan 1	No. Lot dan Mukim	Pernyataan RT Warta	Pernyataan RT Pengubahan 1
1.	Peta Cadangan dan Jadual Kelas Penggunaan Tanah BPK 1.5	2-11	2-11A	PTD 5377 dan PTD 190807, Iskandar Puteri, Mukim Pulaui	Rujuk RT Asal m/s 2-11	Rujuk m/s 20 dalam Laporan Addendum, RT Pengubahan 1.
2.	Peta Cadangan dan Jadual Kelas Penggunaan Tanah BPK 5.3	2-39	2-39 A	Lot 55038, 113161, 55044, 55054, 55056, 113158, 113159, 113162, 113164, 113165 dan PTD 64309, Mukim Pulaui	Rujuk RT Asal m/s 39	Rujuk m/s 21 dalam Laporan Addendum, RT Pengubahan 1.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

PENDAHULUAN

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 1.5 : Kota Ilmu/ Taman Eko Botani dan BPK 5.3 : Taman Universiti di dalam Jilid I, Bahagian B – MBIP.

BPK 1.5 : Kota Ilmu/ Taman Eko Botani adalah sebahagian daripada Blok Perancangan (BP) 1 : Pusat Bandar Iskandar Puteri. BP 1 : Pusat Bandar Iskandar Puteri merangkumi kawasan seluas 3,175.37 hektar iaitu 7.88% dari kawasan MBIP. BPK ini merupakan kawasan strategik yang menyokong pembangunan Kota Iskandar sebagai Pusat Pentadbiran Negeri Johor. BPK ini mempunyai aksesibiliti yang tinggi, terletak berhampiran dengan taman perumahan sedia ada (Horizon Hills) dan dapat mengukuhkan lagi fungsi bandar selain menyokong pembangunan Iskandar Puteri khususnya dan Johor Bahru amnya.

Tapak cadangan PTD 5377 dan PTD 190807 yang terletak di BPK 1.5 Kota Ilmu/ Taman Eko Botani telah dizonkan di dalam RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian) sebagai kawasan perniagaan.

BPK 5.3 : Taman Universiti pula telah dirancang sebagai kawasan perumahan dan pusat perkhidmatan untuk kawasan BP 5 : Skudai. BP 5 : Skudai merangkumi kawasan seluas 6,943.15 hektar iaitu 17.23% dari kawasan MBIP. BPK ini merupakan pusat kejurangan daripada segi hierarki petempatan dan berfungsi sebagai kawasan kejurangan dan pusat perkhidmatan.

Walau bagaimanapun cadangan guna tanah untuk tanah seluas 230.721 ekar (93.369 hektar) yang melibatkan Lot 55038, 113161, 55044, 55054, 55056, 113158, 113159, 113162, 113164, 113165 dan PTD 64309 di BPK 5.3 telah dicadangkan untuk kegunaan kemudahan rekreasi. Tapak-tapak yang terlibat dikenali sebagai Pulau Spring Resort yang telah beroperasi semenjak 1990.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (Penggantian) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

Keperluan Perundangan

UEM Land sebagai pemilik tanah dan pemaju PTD 5377 dan PTD 190807 yang terletak di BPK 1.5 Kota Ilmu/ Taman Eko Botani ini bercadang untuk menukar guna tanah cadangan daripada perniagaan kepada perumahan berdasarkan faktor ekonomi dan kekuatan tapak cadangan selaras dengan arahan Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC).

Operator Pulau Spring Resort juga selaku tuan tanah di BPK 5.3: Taman Universiti telah bercadang untuk menukar guna tanah dari kemudahan rekreasi (padang golf) kepada pembangunan bercampur, perniagaan dan perumahan selaras dengan arahan Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC). Jilid I, RTD Johor Bahru & Kulai (RTDJBKU) 2025 (Penggantian) telah meramal pertambahan unjuran penduduk, tren pembangunan perumahan yang positif serta penawaran dan permintaan perumahan yang menggalakkan.

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 ketetapan 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 perlu dikemukakan semula kepada Jawatankuasa Perancang Negeri (Sek. 16, Akta 172).
- v. Rancangan Tempatan tersebut mendapat persetujuan Kerajaan Negeri.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

JUSTIFIKASI PENGUBAHAN

BP 1 : Pusat Bandar Iskandar Puteri – BPK 1.5 : Kota Ilmu / Taman Eko Botani

Dari aspek zon guna tanah perancangan, tapak cadangan terletak di dalam **Blok Perancangan 1 : Pusat Bandar Iskandar Puteri dan Blok Perancangan Kecil 1.5 : Kota Ilmu / Taman Eko Botani** dalam Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian). Tapak telah dizonkan sebagai kawasan perniagaan.

Pengubahan terhadap RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian) bagi **BPK 1.5 Kota Ilmu/ Taman Eko Botani** yang telah diwartakan adalah atas sebab-sebab berikut:

- i. Tapak terletak di tengah-tengah kawasan perumahan sedia ada seperti Horizon Hills, Eco Botanic, East Ledang dan Ledang Heights. Perubahan penggunaan tanah kepada perumahan ini dilihat amat sesuai dan selaras dengan aktiviti guna tanah sekitar;
- ii. Tapak terletak di lokasi yang strategik untuk dimajukan sebagai tapak perumahan kerana terletak bersebelahan dengan laluan utama Lebuhraya Kota Iskandar menghala ke Johor Bahru dan Gelang Patah dan juga Lebuhraya Link Kedua. Pada masa yang sama terdapat jalan susur ke tapak daripada Lebuhraya Kota Iskandar yang akan menjadi akses utama ke tapak. Cadangan pembangunan perumahan ini dilihat bersesuaian dan dapat memenuhi keperluan penduduk di Johor Bahru di samping perletakkannya di sempadan Taman Nusa Sentral, Bukit Indah, Horizon Hill dan kawasan perindustrian iaitu Nusa Cemerlang Industrial Park di dalam lingkungan radius 10 kilometer;
- iii. Kemudahan infrastruktur yang lengkap seperti jaringan jalanraya efisien, kemudahan bekalan elektrik, air dan telekomunikasi, pembangunan perumahan di tapak dilihat berupaya menyokong pembangunan sedia ada di samping meningkatkan penawaran perumahan kepada penduduk Johor Bahru kerana rumah yang akan ditawarkan juga adalah mampu milik; dan
- iv. Faktor lokasi tapak dan guna tanah sekitar yang mempunyai guna tanah sama iaitu perumahan. Penawaran lengkap bagi kesemua keperluan pembangunan dipercayai bakal memberikan golongan masyarakat yang tinggal di sini hidup dalam persekitaran yang sejahtera.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

BP 5 : Skudai - BPK 5.3 : Taman Universiti

Dari aspek zon guna tanah perancangan, tapak cadangan terletak di dalam **Blok Perancangan 5 : Skudai dan Blok Perancangan Kecil 5.3 : Taman Universiti** dalam Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian). Tapak telah dizonkan sebagai kawasan rekreasi (padang golf).

Pengubahan terhadap RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian) bagi **BPK 5.3 Taman Universiti** yang telah diwartakan adalah atas sebab-sebab berikut:

1. Cadangan pembangunan bercampur ini dilihat mampu memberi manfaat kepada rakyat Johor yang ingin memiliki rumah dan memulakan perniagaan di kawasan ini. Penyediaan rumah mampu milik juga akan turut disediakan selaras dengan Dasar Perumahan Rakyat Johor;
2. Aksesibiliti dan faktor kemudahsampaian yang baik di mana tapak cadangan dihubungkan dengan jalan utama iaitu Lebuh raya Skudai-Pontian dan turut mempunyai jalan alternatif ke tapak cadangan iaitu Jalan Pontian Lama;
3. Tapak cadangan juga terletak berhampiran dengan kawasan perumahan dan kemudahan sedia ada iaitu Taman Sri Pulai Perdana, Taman Pulai Flora, Taman Pulai Utama dan Taman Pulai Bayu serta Universiti Teknologi Malaysia;
4. Cadangan pembangunan bercampur merupakan satu langkah yang komprehensif dalam meningkatkan lagi pembangunan ekonomi kawasan Mukim Pulai. Cadangan ini juga mengutamakan keperluan permintaan penduduk di kawasan sekitar tapak terhadap pembangunan pada masa akan datang terutama perumahan dan perniagaan; dan
5. Nilai pasaran hartanah yang tinggi di kawasan tapak cadangan memerlukan pembangunan bercampur yang boleh memberikan hasil pulangan yang memberangsangkan kelak dan cadangan ini didapati satu cadangan yang amat bersesuaian dengan trend permintaan pada masa kini.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

JUSTIFIKASI PENGUBAHAN

Pembangunan perumahan menumpukan kepada penyediaan kediaman yang mencukupi dan berkualiti ke arah mewujudkan persekitaran hidup yang sejahtera selaras matlamat mengantarabangsakan Daerah Johor Bahru sejajar dengan Pembangunan Iskandar Malaysia (IM).

Unjuran Keperluan Perumahan, 2015-2025 mendapati pertambahan keseluruhan perumahan di Daerah Johor Bahru pada tahun 2025 adalah sebanyak 202,998 buah unit rumah. Kawasan MBIP memerlukan perumahan sebanyak 576,563 unit sehingga tahun 2020 (dengan tambahan sebanyak 58,990 unit).

Unjuran Keperluan Perumahan Terancang Daerah Johor Bahru 2025

PBT	Jadual Keperluan Rumah Baru			
	2015	2020	2025	TAMBAHAN (UNIT)
MBJB	116,629	191,674	266,719	72,889
MBIP	143,903	258,002	576,563	58,990
MPKU	42,126	54,839	54,839	34,454
MPPG	93,249	54,995	54,995	36,666
JUMLAH	395,907	559,510	953,116	202,998

Sumber:Kajian RTD Johor Bahru dan Kulai, 2025 (Penggantian)

* Cadangan tambahan perumahan menyediakan anggaran stok rumah sebanyak 27,974.6 unit (Densiti 40 unit per ekar dan 60 unit per ekar)

Tapak cadangan merupakan Zon Keutamaan Pembangunan Perumahan Tahap 2. Kawasan ini diberi perhatian untuk pembangunan pada masa akan datang kerana mempunyai potensi dan melibatkan kawasan antara pembangunan sedia ada mahupun pembangunan komited. Pertimbangan-pertimbangan khusus diberikan bagi kawasan ini agar pelaksanaan dalam tempoh sehingga 2025.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

JUSTIFIKASI PENGUBAHAN

Arahan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 01/2019

Berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 01/2019 yang telah bersidang pada 18 Februari 2019 telah mengarahkan proses publisiti dijalankan.

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

Tetuan Bandar Nusajaya Development Sdn. Bhd :

1. **BERSETUJU** terhadap permohonan perubahan zon perancangan daripada Perniagaan kepada Perumahan di atas PTD 5377 dan PTD 190807, Iskandar Puteri, Mukim Pulau, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim oleh Tetuan Bandar Nusajaya Development Sdn. Bhd.;
2. **BERSETUJU** perkara-perkara berikut hendaklah dipatuhi :
 - a. Permohonan ini perlu melalui proses di bawah peruntukan Seksyen 13, 14 dan 15 [Akta 172];
 - b. Jawatankuasa memberi arahan terhadap pindaan RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) bagi pentadbiran MBIP khusus melibatkan Blok Perancangan Kecil 1.5 : Presin Kota Ilmu/ Taman Eko Botani;; dan
 - c. Pemohon yang terlibat perlu menanggung kos munasabah yang terlibat terhadap kerja-kerja pindaan terhadap RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) yang telah diwarta dengan No. Warta J.P.U. 4 Jil. 62 No. 2 bertarikh 18 Januari 2018.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

Tetuan Pulau Springs Resort Berhad dan Tetuan Bintang-Bintang Development Sdn. Bhd :

1. **BERSETUJU** terhadap permohonan perubahan zon guna tanah daripada Kemudahan Rekreasi (Golf) kepada Perniagaan di atas LOT 550038 dan Perumahan berkepadatan rendah dengan penyediaan Rumah Mampu Biaya Johor serta 10 peratus kawasan lapang di atas LOT 113161, Mukim Pulau, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim oleh Tetuan Pulau Springs Resort Berhad.;
2. **BERSETUJU** terhadap permohonan perubahan zon guna tanah daripada Kemudahan Rekreasi (Golf) kepada Pembangunan Bercampur (70% Perumahan berkepadatan rendah dengan penyediaan Rumah Mampu Biaya Johor serta 10 peratus kawasan lapang dan Perniagaan 30% dengan nisbah plot 1:4) di atas Lot 55044, Lot 55054, Lot 55056, Lot 113158, Lot 113159, Lot 113162, Lot 113164, Lot 113165 dan PTD 64309 Pulau Spring Resort, Mukim Pulau, Daerah Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim oleh Tetuan Bintang-Bintang Development Sdn. Bhd.;
3. **BERSETUJU** perkara-perkara berikut hendaklah dipatuhi :
 - a. Pihak pemohon hendaklah mengemukakan Laporan Traffic Impact Assessment (TIA) dan mod pengangkutan awam perlu diberi penekanan;
 - b. Permohonan ini perlu melalui proses di bawah peruntukan seksyen 13, 14 dan 15 [Akta 172];
 - c. Jawatankuasa memberi arahan terhadap pindaan RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) bagi pentadbiran MBIP khusus melibatkan Blok Perancangan Kecil 5.3 : Taman Universiti; dan
 - d. Pemohon yang terlibat perlu menanggung kos munasabah yang terlibat terhadap kerja-kerja pindaan terhadap RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian) yang telah diwartakan dengan No. Warta J.P.U. 4 Jil. 62 No. 2 bertarikh 18 Januari 2018.



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

PERKARA PINDAAN

1) Ringkasan Pengubahan I ke atas BP yang terlibat :

BIL.	BP	KELUASAN BP (HEKTAR)	BIL. LOT TANAH YANG TERLIBAT	KELUASAN KAWASAN PENGUBAHAN I (HEKTAR)	% KELUASAN PENGUBAHAN I DALAM BP YANG TERLIBAT
1.	1	3,175.37	2	42.21	1.33
2.	5	8,943.15	11	95.28	1.07
			JUMLAH	137.49	2.40

2) Butiran Pengubahan dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan BPK yang terlibat :

BIL.	BPK	KAWASAN KELUASAN PENGUBAHAN I (HEKTAR)	PEMILIK/ PEMAJU	JENIS GUNA TANAH UTAMA DAN KELAS PENGGUNAAN DALAM RTD WARTA	CADANGAN JENIS GUNA TANAH UTAMA DAN KELAS PENGGUNAAN DALAM RTD PENGUBAHAN I
1.	1.5	42.21	Tetuan Bandar Nusajaya Development Sdn. Bhd	Perniagaan	Perumahan
2.	5.3	95.28	Tetuan Pulau Springs Resort Berhad Tetuan Bintang-Bintang Development Sdn. Bhd	Kemudahan Rekreasi (Golf)	Perniagaan, Perumahan dan Pembangunan Bercampur



RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

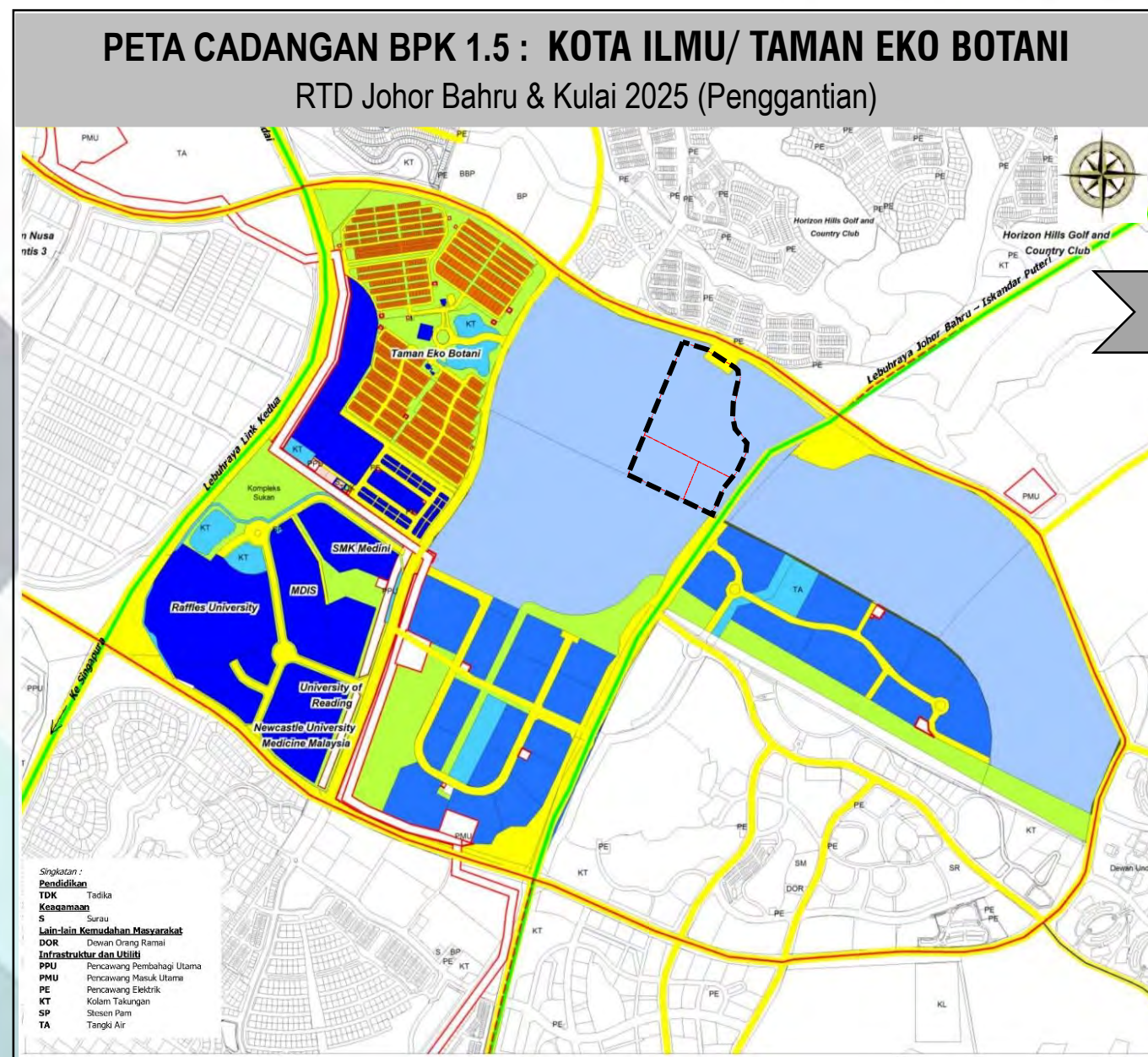
Cadangan Pengubahan

1

Cadangan Pengubahan Ke Atas Peta Cadangan BPK 5.3 - Peta RT Warta VS Peta Cadangan Pengubahan 1

BLOK PERANCANGAN : BP 1.0 (PUSAT BANDAR ISKANDAR PUTERI)
KELUASAN BPK : 883.78 HEKTAR
BLOK PERANCANGAN KECIL : BPK 1.5 (KOTA ILMU/ TAMAN EKO BOTANI)

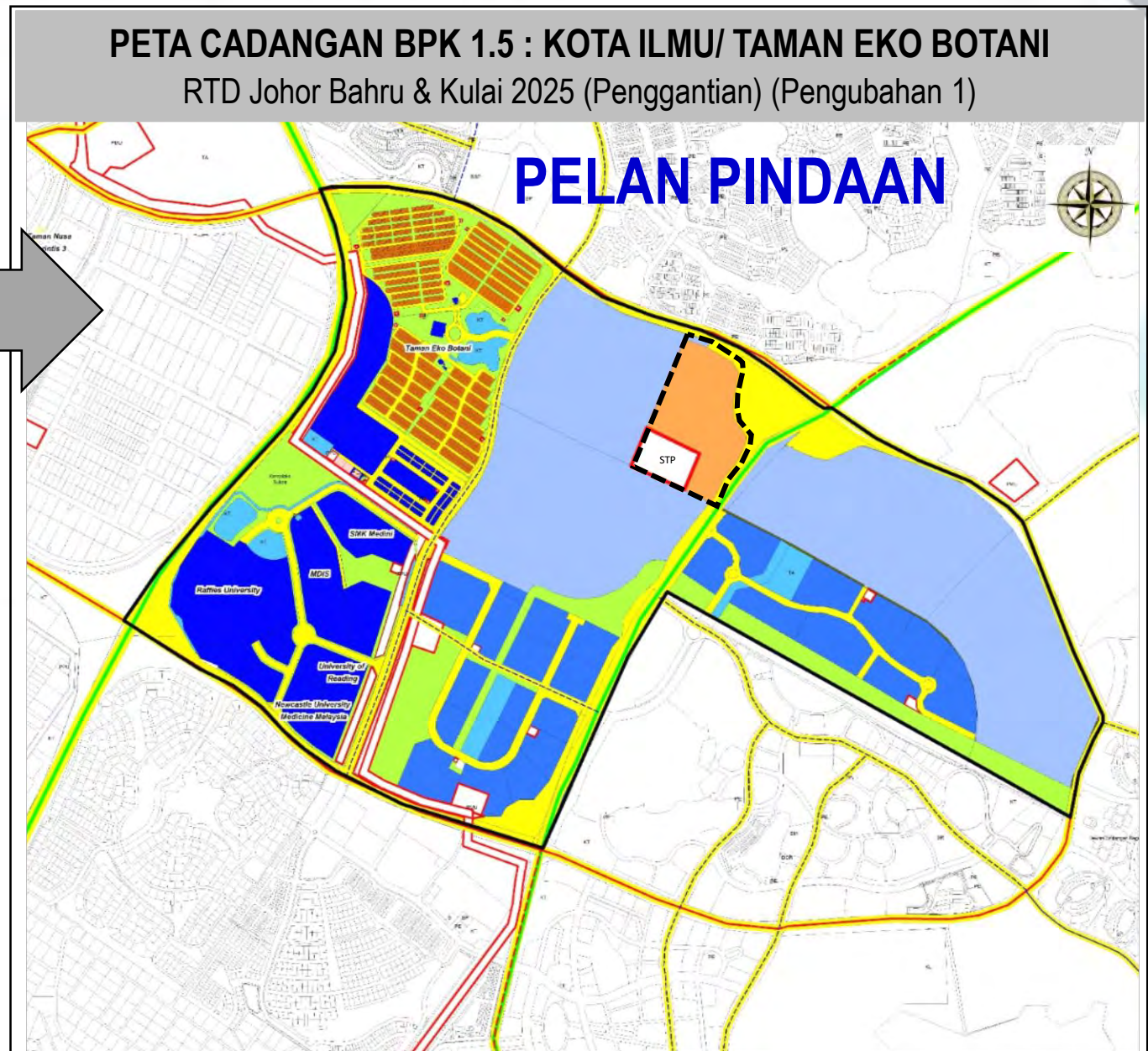
BIL.LOT/ TAPAK DIPINDA/ LUAS :
□ PTD 5377 DAN PTD 190807
□ LUAS PINDAAN : 62.18 EKAR (25.16 HEKTAR)
PERATUS KELUASAN PINDAAN (%) : 7.04



PETUNJUK

GUNA TANAH TEPUBINA		RIZAB PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	LAIN-LAIN
KELAS A : KAWASAN PERUMAHAN Perumahan Sedia Ada	KELAS E : KEMUDAHAN AWAM Kemudahan Pendidikan Sedia Ada dan Komited Kemudahan Keagamaan Sedia Ada dan Komited Kemudahan Lain Sedia Ada dan Komited	KELAS G : RIZAB PENGANGKUTAN Jalan Raya Sedia Ada dan Komited Jalan Pengagihan Utama Sedia Ada dan Komited Jalan Pengagihan Utama Cadangan Jalan Pengagihan Sekunder Sedia Ada dan Komited Lebu Raya Sedia Ada dan Komited	— Sempadan PBT — Sempadan Blok Perancangan — Sempadan Blok Perancangan
KELAS B : KAWASAN PERNIAGAAN Perniagaan Sedia Ada Perniagaan Komited Perniagaan Cadangan	KELAS F : KEMUDAHAN REKREASI Kemudahan Rekreasi Sedia Ada	KELAS H : RIZAB INFRASTRUKTUR & UTILITI Bekalan Elektrik Sedia Ada dan Komited Sistem Perparitan dan Saliran Sedia Ada dan Komited	— Lot-lot Terlibat

Sumber : RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian)



PETUNJUK

GUNA TANAH TEPUBINA		RIZAB PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	LAIN-LAIN
KELAS A : KAWASAN PERUMAHAN Perumahan Sedia Ada	KELAS E : KEMUDAHAN AWAM Kemudahan Pendidikan Sedia Ada dan Komited Kemudahan Keagamaan Sedia Ada dan Komited Kemudahan Lain Sedia Ada dan Komited	KELAS G : RIZAB PENGANGKUTAN Jalan Raya Sedia Ada dan Komited Jalan Pengagihan Utama Sedia Ada dan Komited Jalan Pengagihan Utama Cadangan Jalan Pengagihan Sekunder Sedia Ada dan Komited Lebu Raya Sedia Ada dan Komited	— Sempadan PBT — Sempadan Blok Perancangan — Sempadan Blok Perancangan
KELAS B : KAWASAN PERNIAGAAN Perniagaan Sedia Ada Perniagaan Komited Perniagaan Cadangan	KELAS F : KEMUDAHAN REKREASI Kemudahan Rekreasi Sedia Ada	KELAS H : RIZAB INFRASTRUKTUR & UTILITI Bekalan Elektrik Sedia Ada dan Komited Sistem Perparitan dan Saliran Sedia Ada dan Komited	— Lot-lot Terlibat

Sumber : RTD Johor Bahru & Kulai 2025 (Penggantian) (Pengubahan 1)

RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

Cadangan Pengubahan

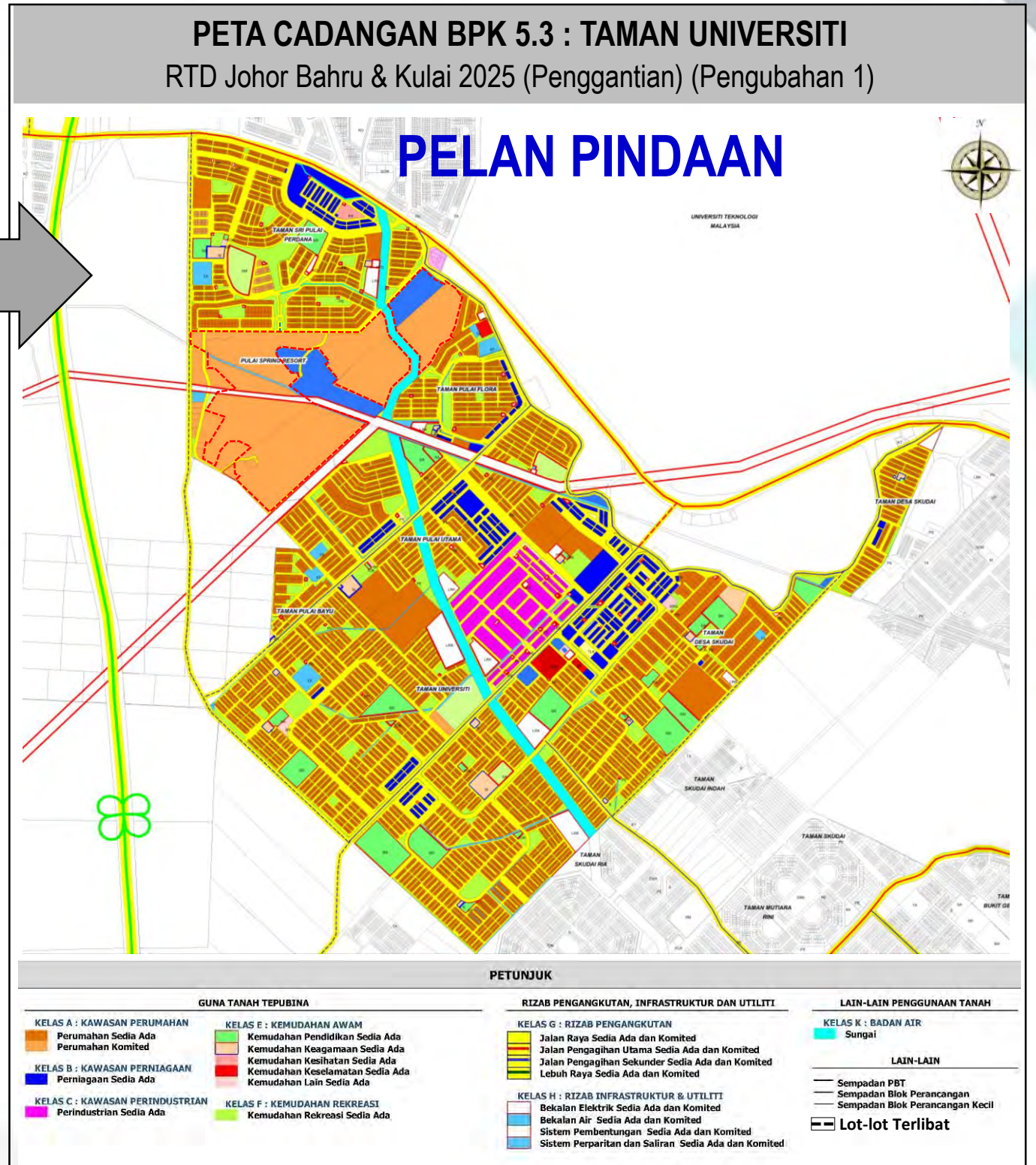
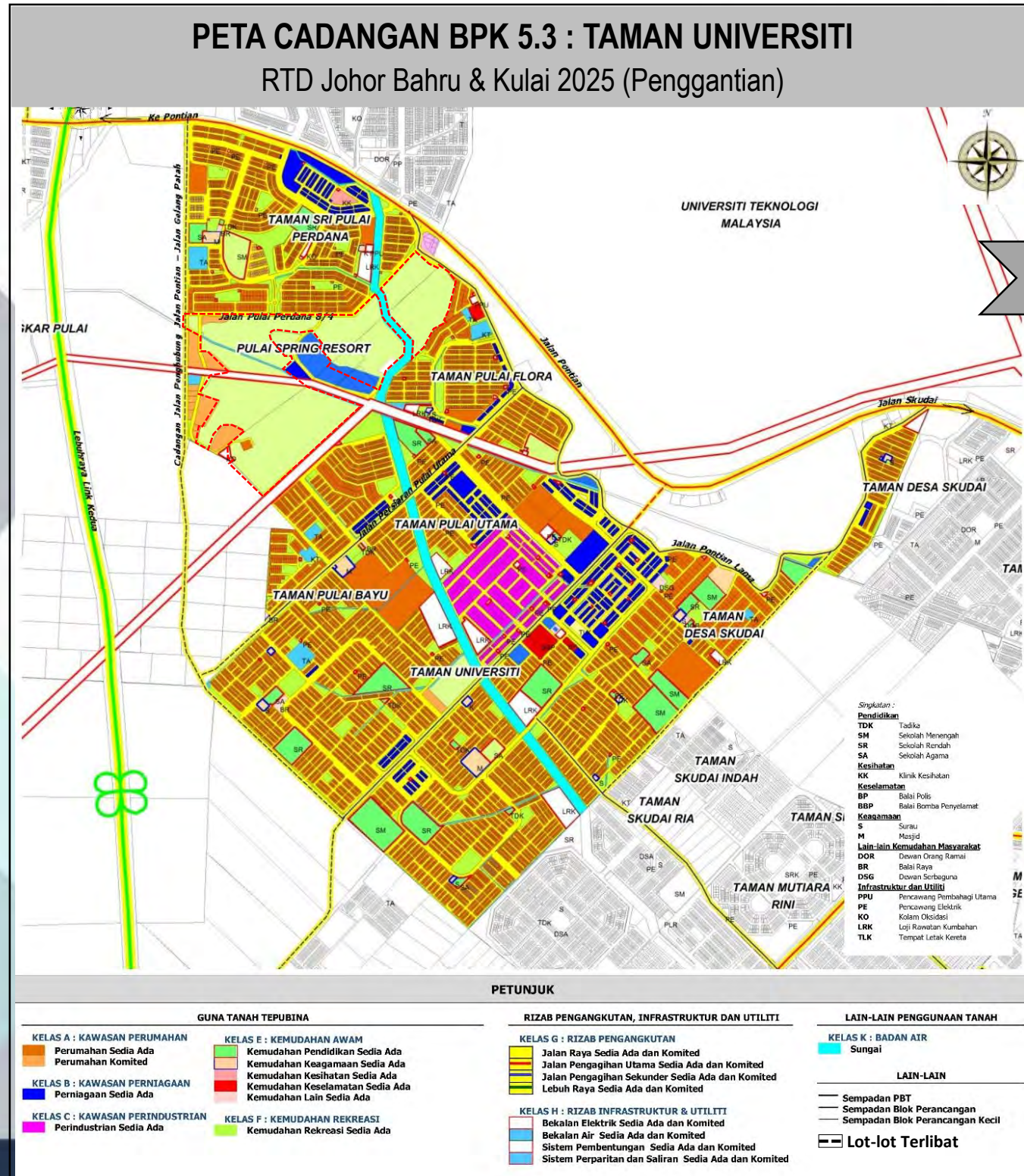
2

Cadangan Pengubahan Ke Atas Peta Cadangan BPK 5.3

- Peta RT Warta VS Peta Cadangan Pengubahan 1)

BLOK PERANCANGAN : BP 5.0 (SKUDAI)
 KELUASAN BPK : 968.57 HEKTAR
 BLOK PERANCANGAN KECIL : BPK 5.3 (TAMAN UNIVERSITI)

BIL.LOT/ TAPAK DIPINDA/ LUAS :
 □ 9 lot (190.002 Ekar) - Tetuan Bintang-Bintang Development SB
 □ 2 lot (40.719 Ekar) - Tetuan Pulau Spring Resort Berhad
 JUMLAH LUAS PINDAAN : 230.721 EKAR (93.369 HEKTAR)
 PERATUS KELUASAN PINDAAN (%) : 9.64





RANCANGAN TEMPATAN DAERAH JOHOR BAHRU DAN KULAI 2025 (PENGANTIAN) (PENGUBAHAN 1)

Pindaan Sebahagian Zoning Bagi BPK 1.5 dan BPK 5.3 Dalam Peta Cadangan dan Kelas Penggunaan Tanah MBIP

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 GUNA TANAH 2025 KAWASAN MBIP

GUNA TANAH	GUNA TANAH (HEKTAR)			PETA CADANGAN 2025		PETA CADANGAN 2025 (PENGUBAHAN 1)	
	SEMASA DIKEKALKAN	KOMITED	CADANGAN BARU	HEKTAR	%	HEKTAR	PERATUS (%)
Guna tanah Tepubina							
Perumahan	3,404.59	3,342.21	4,902.01	11,648.81	28.91	11,762.02	29.19
Perniagaan	1,130.57	3,045.82	1,573.18	5,749.57	14.27	5,714.59	14.18
Industri	1,087.02	204.12	994.22	2,285.36	5.67	2,285.36	5.67
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,571.67	495.3	5.1	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	2,460.94	6.11
Jumlah kecil	8,364.27	8,471.22	7,476.54	24,312.03	60.33	24,294.98	60.29
Rizab Pengangkutan, Infrastruktur dan Utiliti							
Rizab Pengangkutan dan Perhubungan	5,323.24	2179.4	9.73	7,512.37	18.64	7,524.17	18.67
Rizab Infastruktur dan Utiliti	1,025.57	882.11	0.73	1,908.41	4.74	1,913.66	4.75
Jumlah Kecil	6,348.81	3,061.51	10.46	9,420.78	23.38	9,437.83	23.42
Rizab Hutan dan Badan Air							
Hutan Simpan Kekal	2,101.25	0	0	2,101.25	5.21	2,101.25	5.21
Badan Air	3,682.25	132.67	0	3,814.92	9.47	3,814.92	9.47
Jumlah Kecil	5,783.50	132.67	-	5,916.17	14.68	5,916.17	14.68
Lain-lain							
Pertanian	440.42	206.48	0.12	647.02	1.61	647.02	1.61
Jumlah kecil	440.42	206.48	0.12	647.02	1.61	647.02	1.61
Jumlah Keseluruhan	20,937.00	11,871.88	7,487.12	40,296.00	100.00	40,296.00	100.00
Peratus Keseluruhan	51.96	29.46	18.58	100			

Sumber : RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)(PENGUBAHAN 1)

Perubahan :

Perumahan
+ 113.21 ha (279.75 ekar)
Perniagaan
- 34.98 ha (86.44 ekar)
Inrastruktur dan Utiliti (Pembentungan)
+ 5.25 ha (12.97 ekar)

Rizab Pengangkutan
+ 11.81ha
Kawasan lapang dan rekreasi
- 95.28 ha

PERKARA PENGUBAHAN

2 Perubahan Ke Atas Jadual 2.3, Keluasan Peta Cadangan BP 1: Pusat Bandar Iskandar Puteri - ms 2-4, RT warta

JADUAL 2.3 : KELUASAN CADANGAN GUNA TANAH 2025 BP 1 : PUSAT BANDAR ISKANDAR PUTERI

GUNA TANAH	GUNA TANAH (HEKTAR)			PETA CADANGAN 2025		PETA CADANGAN 2025 (PENGUBAHAN 1)	
	SEMASA DIKEKALKAN	KOMITED	CADANGAN BARU	HEKTAR	PERATUS (%)	HEKTAR	PERATUS (%)
Guna tanah Tepubina							
Perumahan	198.01	312.4	2.85	513.26	16.16	538.42	16.96
Perniagaan	324.00	433.69	294.37	1,052.06	33.13	1,009.85	31.80
Industri	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	58.29	65.47	0	123.76	3.90	123.76	3.90
Kawasan Lapang dan Rekreasi	126.60	215.08	0	341.68	10.76	341.68	10.76
Jumlah kecil	706.90	1,026.64	297.22	2,030.76	63.95	2,013.71	63.42
Rizab Pengangkutan, Infrastruktur dan Utiliti							
Rizab Pengangkutan dan Perhubungan	132.56	164.37	0	296.93	9.35	308.74	9.72
Rizab Infastruktur dan Utiliti	82.20	117.86	0.17	200.23	6.31	205.48	6.47
Jumlah Kecil	214.76	282.23	0.17	497.16	15.66	514.21	16.19
Rizab Hutan dan Badan Air							
Hutan Simpan Kekal	155.08	0	0	155.08	4.88	155.08	4.88
Badan Air	334.30	1.65	0	335.95	10.58	335.95	10.58
Jumlah Kecil	489.38	1.65	0.00	491.03	15.46	491.03	15.46
Lain-lain							
Pertanian	0.00	156.42	0	156.42	4.93	156.42	4.93
Jumlah kecil	0.00	156.42	0.00	156.42	4.93	156.42	4.93
Jumlah Keseluruhan	1,411.04	1,466.94	297.39	3,175.37	100.00	3,175.37	100.00
Peratus Keseluruhan	44.44	46.20	9.37	100.00			

Perubahan :

Perumahan
+ 62.176 ekar (25.162 ha)

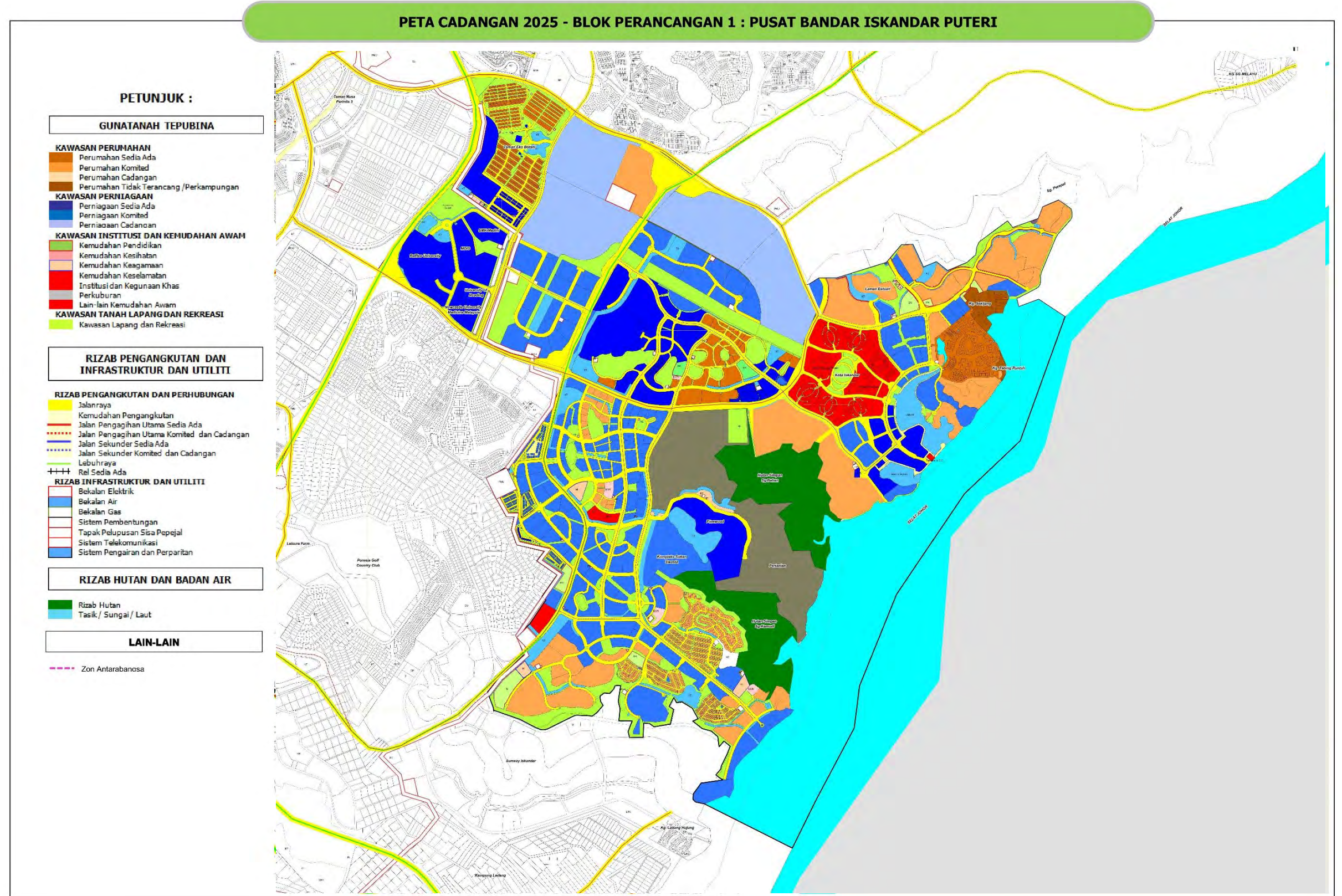
Inrastruktur dan Utiliti (Pembentungan)
+ 12.962 ekar (5.25 ha)

Rizab Pengangkutan
+ 29.17 ekar (11.81ha)

Perniagaan
- 104.308ekar (42.21ha)

PERKARA PENGUBAHAN

3 Perubahan Ke Atas Peta Cadangan BP 1: Pusat Bandar Iskandar Puteri - ms 2-5, RT warta



PERKARA PENGUBAHAN

4 Perubahan Ke Atas Jadual 2.10, Keluasan Peta Cadangan BP 5: Skudai - ms 2-34, RT warta

JADUAL 2.10 KELUASAN CADANGAN GUNA TANAH 2025 BP 5 : SKUDAI

GUNA TANAH	GUNA TANAH (HEKTAR)			PETA CADANGAN 2025		PETA CADANGAN 2025 (PENGUBAHAN 1)	
	SEMASA DIKEKALKAN	KOMITED	CADANGAN BARU	HEKTAR	PERATUS (%)	HEKTAR	PERATUS (%)
Guna tanah Tepubina							
Perumahan	1,005.17	379.18	943	2,327.35	33.52	2,415.40	34.79
Perniagaan	151.93	129.98	118.81	400.72	5.77	407.95	5.88
Industri	180.55	33.52	15.03	229.1	3.3	229.1	3.30
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,193.88	61.8	0	1,255.68	18.09	1255.68	18.09
Kawasan Lapang dan Rekreasi	324.46	85.15	0.14	409.75	5.90	314.47	4.53
Jumlah kecil	2,855.99	689.63	1,076.98	4,622.60	66.58	4,622.60	66.58
Rizab Pengangkutan, Infrastruktur dan Utiliti							
Rizab Pengangkutan dan Perhubungan	1,568.99	296.46	0.34	1,865.79	26.87	1,865.79	26.87
Rizab Infastruktur dan Utiliti	291.80	84.56	0	376.36	5.42	376.36	5.42
Jumlah Kecil	1,860.79	381.02	0.34	2,242.15	32.29	2,242.15	32.29
Rizab Hutan dan Badan Air							
Badan Air	77.80	0	0	77.80	1.12	77.80	1.12
Jumlah Kecil	77.80	0.00	0.00	77.80	1.12	77.80	1.12
Lain-lain							
Pertanian	0.6	0	0	0.6	0.01	0.6	0.01
Jumlah kecil	0.60	0.00	0.00	0.60	0.01	0.60	0.01
Jumlah Keseluruhan	4,795.18	1,070.65	1,077.32	6,943.15	100.00	6,943.15	100.00
Peratus Keseluruhan	69.06	15.42	15.52	100.00			

Sumber : RTD Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)(Pengubahan 1)

Perubahan : Perumahan
Keluasan bertambah 217.57 ekar (88.05 ha)

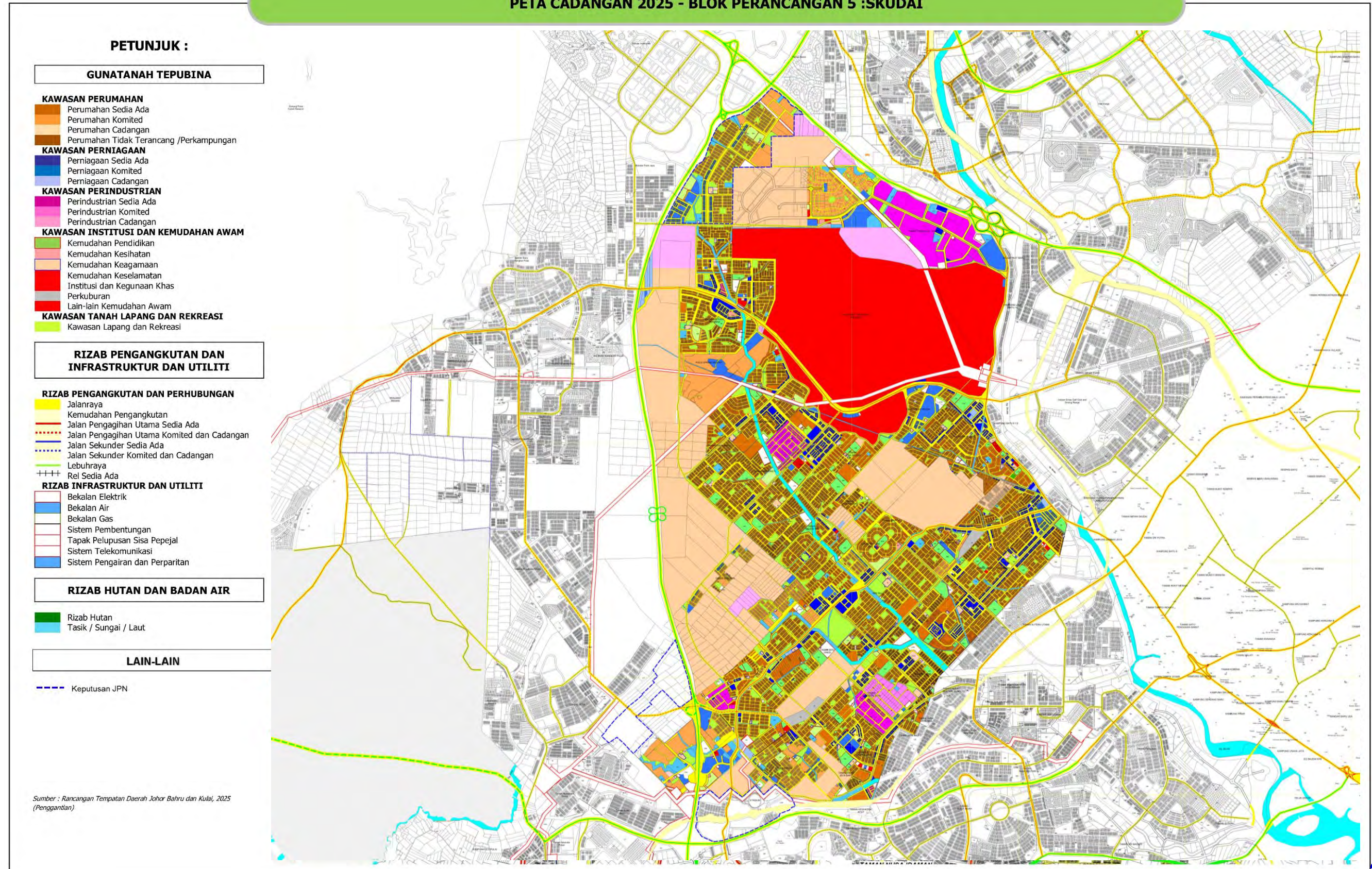
Perniagaan
Keluasan bertambah 17.87 ekar (7.23 ha)

Kawasan lapang dan rekreasi
Keluasan berkurang 223.44 ekar (95.28 ha)

PERKARA PENGUBAHAN

5 Perubahan Ke Atas Peta Cadangan 2025 - Blok Perancangan 5: Skudai - ms 2-35, RT warta;

PETA CADANGAN 2025 - BLOK PERANCANGAN 5 :SKUDAI



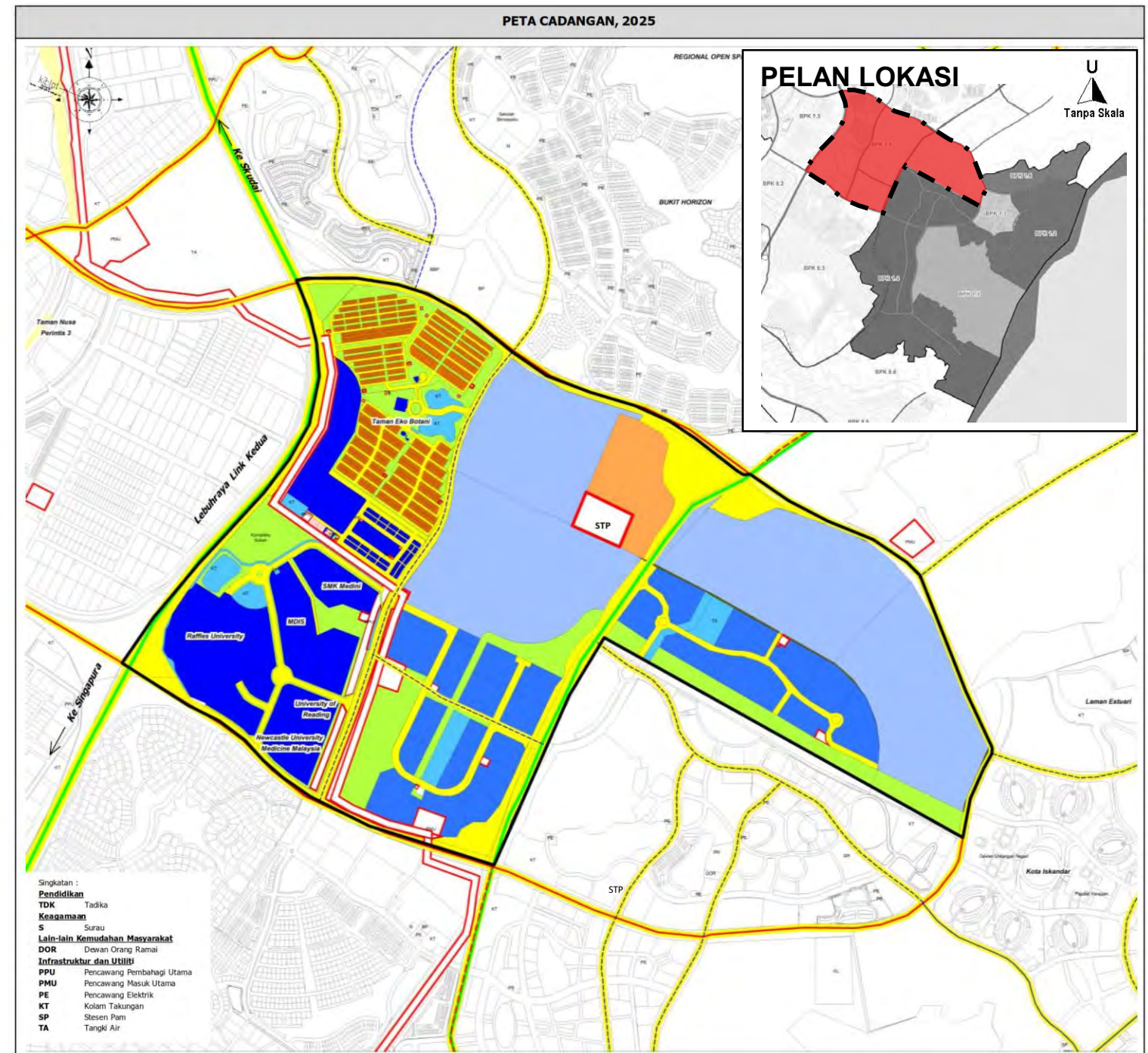
KELAS PENGGUNAAN TANAH BPK 1.5 : KOTA ILMU / TAMAN EKO BOTANI

KOLUM 1 JENIS GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 KELAS PENGGUNAAN TANAH DIBENARKAN	
	KELAS PENGGUNAAN / AKTIVITI DIBENARKAN	DENSITI DAN PLOT RATIO
Kelas B Perniagaan (sedia ada dan Komited)	B1 : Runcit (B1a - B1d) B3 : Perkhidmatan Profesional (B3a - B3i) B4 : Makanan dan Minuman (B4a - B4c) B5 : Penginapan (B5a- B5b, B5d-B5g) B6 : Perkhidmatan Kenderaan (B6a - B6c) B7 : Kompleks Membeli Belah B9 : Tempat Letak Kenderaan B10 : Hiburan dan Sukan Dalam Bangunan (B10a - B10c) B12 : Stesen Minyak B13 : Perniagaan Terhad	KELAS B1, B4, B6, B7, B12 & B13 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 3 KELAS B3, B5 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 6 Ketinggian bangunan <150m Gabungan KELAS B3, B5, B7, B10 'Free Standing' = 1 : 6 Ketinggian bangunan <150m
	Nota : • Pembangunan perumahan (densiti 40 unit / ekar) adalah dibenarkan dalam kawasan / zon perniagaan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) serta tertakluk kepada kebenaran PBT. • Segala perubahan/pindaan pembangunan dan kegunaan bangunan (sedia ada atau komited) perlu mengikut keperluan garis panduan terkini dan tertakluk kepada persetujuan PBT.	
Kelas A Perumahan (Sedia ada)	A2 : Perumahan Terancang (Kondominium, Apartmen, Rumah Pangsa, Rumah Bandar, Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Kluster dan Rumah Sesebuah / Banglo) A3 : Perumahan Terancang (Kondominium, Apartmen, Rumah Pangsa, Rumah Bandar, Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Kluster dan Rumah Sesebuah / Banglo) A9 : Asrama Pelajar (Kondominium, Apartmen, Rumah Pangsa, Rumah Bandar, Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Kluster dan Rumah Sesebuah / Banglo)	KELAS A2 60 unit / ekar KELAS A3 40 unit / ekar KELAS A9 40 unit / ekar
	Nota : • Ketinggian bangunan bagi rumah sesebuah, teres dan berkembar yang dibenarkan adalah tidak melebihi 3 tingkat. • Pembangunan perumahan baru (pembangunan semula, komited dan cadangan) perlu mengikut garis panduan yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan awam, rekreasi dan rizab utiliti). • Segala keperluan penyediaan pembangunan perumahan rakyat Johor adalah merujuk kepada asar Perumahan Rakyat Johor.	
Kelas E Kemudahan Awam (Sedia ada dan Komited)	E1 : Pendidikan (Universiti dan Sekolah Menengah)	-
Kelas F Kemudahan Rekreasi (Sedia ada)	F1 : Kawasan Rekreasi (Kompleks Sukan) F2 : Kemudahan Tanah Lapang dan Rekreasi (Taman tempatan, padang kejiranan, padang permainan, lot permainan, zon penamparan)	-
	Nota : • Kemudahan rekreasi sedia ada dan komited perlu dikekalkan	
Kelas H Infrastruktur dan Utiliti (Sedia ada dan Komited)	H1 : Bekalan Elektrik (PE, PPU, PMU) H3 : Bekalan Air (Tangki Air) H4 : Saliran dan Perparitan (Kolam Takungan, Rizab Parit, Stesen pam)	-
	Nota : • Sistem infrastruktur dan utiliti sedia ada dan komited perlu dikekalkan	

Nota :
 • Jenis Guna Tanah Utama ini adalah merujuk seperti warna yang ditunjukkan dalam Peta Cadangan, 2025
 • Perlu dirujuk bersama Jadual Kelas Penggunaan Tanah di Lampiran A

CATATAN

- Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1 dan 2.
- BPK ini merupakan sebahagian dari **Flagship B : Iskandar Puteri**(rujuk Kajian Rancangan Pembangunan Komprehensif ii (CDPii) Iskandar Malaysia 2014-2025).



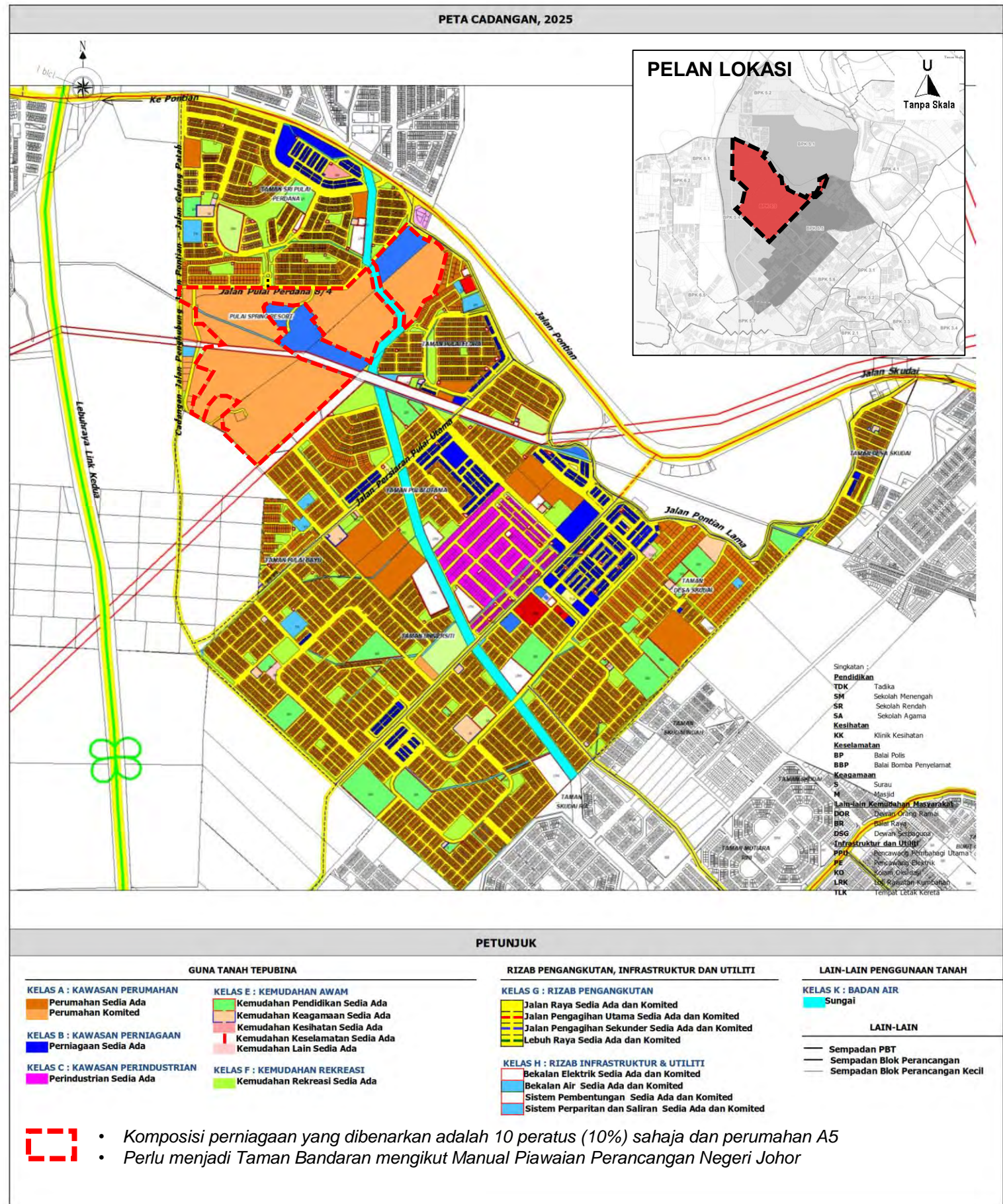
PETUNJUK

GUNAH TANAH TEPUBINA	RIZAB PENGANGKUTAN, INFRASTRUKTUR DAN UTILITI	LAIN-LAIN
KELAS A : KAWASAN PERUMAHAN Perumahan Sedia Ada KELAS B : KAWASAN PERNIAGAAN Perniagaan Sedia Ada Perniagaan Komited Perniagaan Cadangan	KELAS E : KEMUDAHAN AWAM Kemudahan Pendidikan Sedia Ada dan Komited Kemudahan Keagamaan Sedia Ada dan Komited Kemudahan Lain Sedia Ada dan Komited KELAS F : KEMUDAHAN REKREASI Kemudahan Rekreasi Sedia Ada	KELAS G : RIZAB PENGANGKUTAN Jalan Raya Sedia Ada dan Komited Jalan Pengagihan Utama Sedia Ada dan Komited Jalan Pengagihan Utama Cadangan Jalan Pengagihan Sekunder Sedia Ada dan Komited Lebuhraya Sedia Ada dan Komited KELAS H : RIZAB INFRASTRUKTUR & UTILITI Bekalan Elektrik Sedia Ada dan Komited Sistem Perparitan dan Saliran Sedia Ada dan Komited
		Sempadan PBT Sempadan Blok Perancangan Sempadan Blok Perancangan Kecil

Sumber : Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Pengantian)(Pengubahan 1)

KELAS PENGGUNAAN TANAH BPK 5.3 :TAMAN UNIVERSITI

KOLUM 1 JENIS GUNA TANAH UTAMA	KOLUM 2 KELAS PENGGUNAAN TANAH DIBENARKAN	
	KELAS PENGGUNAAN / AKTIVITI DIBENARKAN	DENSITI DAN PLOT RATIO
Kelas A Perumahan (Sedia ada dan Komited)	A3 : Perumahan Terancang (Kondominium, Apartmen, Rumah Pangsa, Rumah Bandar, Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Kluster dan Rumah Sebeuah / Banglo)	KELAS A3 40 unit / ekar
	A5 : Perumahan Terancang (Rumah Pangsa, Rumah Bandar, Rumah Teres, Rumah Berkembar, Rumah Kluster dan Rumah Sebeuah / Banglo)	KELAS A5 12 unit / ekar
Kelas B Perniagaan (Sedia ada)	Nota : Ketinggian bangunan bagi rumah sebeuah, teres dan berkembar yang dibenarkan adalah tidak melebihi 3 tingkat. Pembangunan perumahan baru (pembangunan semula, komited dan cadangan) perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti). Segala keperluan penyediaan pembangunan perumahan rakyat Johor adalah merujuk kepada Dasar Perumahan Rakyat Johor.	
	B1 : Runcit (B1a - B1d) B3 : Perkhidmatan Profesional (B3a - B3i) B4 : Makanan dan Minuman (B4a - B4c) B5 : Penginapan (B5a-B5b, B5d-B5g) B6 : Perkhidmatan Kenderaan (B6a - B6c) B7 : Kompleks Membeli Belah B8 : Hypermarket B9 : Tempat Letak Kenderaan B10 : Hiburan dan Sukan Dalam Bangunan (B10b - B10c) B11 : Hiburan dan Sukan Luar Bangunan (Golf dan Rumah Kelab) B12 : Stesen Minyak	KELAS B1, B4, B6, B7, B8, B12, Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 3 KELAS B3, B5 Kedai Pejabat = ≤ 4 tingkat 'Free Standing' = 1 : 4 Ketinggian bangunan <100m Gabungan KELAS B3, B5, B7, B8, B10 'Free Standing' = 1 : 4 Ketinggian bangunan <100m
Kelas C Perindustrian (Sedia ada)	Nota : Pembangunan perumahan (densiti 40 unit / ekar) adalah dibenarkan dalam kawasan / zon perniagaan dan perlu mengikut garis panduan terkini yang telah ditetapkan (penyediaan kemudahan masyarakat, rekreasi dan rizab utiliti) serta tertakluk kepada kebenaran PBT. Segala perubahan/pindaan pembangunan (sedia ada atau komited) perlu mengikut keperluan garis panduan terkini dan tertakluk kepada persetujuan PBT.	
	C4 : Industri Ringan C5 : Industri Perusahaan Kecil & Sederhana / Kotej Industri	Zon Penampakan sekurang-kurangnya 50m atau lebih Tiada Zon Penampakan minimum yang ditetapkan (apabila terdapatnya hasil bunyi dan haba yang ketara dihasilkan, dicadangkan penampakan 10m atau lebih)
Kelas D Institusi (Sedia ada)	Nota : Jarak penampakan untuk proses tertentu atau sumber pencemaran yang sukar untuk dikawal secara berkesan mungkin memerlukan jarak penampakan yang lebih besar. Model kajian adalah perlu diambil untuk menentukan penampakan sebenar. Pembangunan kediaman (asrama pekerja) dan pusat perkhidmatan setempat (gerai, pusat servis dan yang berkaitan kawasan perindustrian) dengan kepadatan sederhana 40 unit/ekar @ 500 pekerja/ekar pada lot cadangan perindustrian adalah dibenarkan bagi tujuan menyokong pembangunan perindustrian. Bagi pekerja melebihi 5,000 orang, konsep perkampungan digalakkan.	
	D2 : Institusi dan Kegunaan Kerjaan (MBIP)	KELAS D2 'Free Standing' = 1 : 6
Kelas E Kemudahan Awam (Sedia ada)	Nota : Aktiviti perniagaan seperti perkhidmatan profesional, makanan dan minuman, penginapan dan aktiviti perniagaan lain adalah dibenarkan dalam kawasan ini.	
	E1 : Pendidikan (Sekolah Menengah, Sekolah Rendah, Sekolah Agama, Tadika) E2 : Kesihatan (Klinik Kesihatan) E3 : Keagamaan (Masjid, Surau, Kuil) E5 : Keselamatan (Balai Bomba, Balai Polis) E7 : Kemudahan Lain (Dewan orang ramai, Dewan serbaguna, Balai Raya)	
Kelas F Kemudahan Rekreasi (Sedia ada)	Nota : Kemudahan awam sedia ada dan komited perlu dikekalkan Perumahan/kuarters dibenarkan dalam rizab pendidikan dengan densiti 60 unit/ekar	
	F1 : Kawasan Rekreasi F2 : Kemudahan Tanah Lapang dan Rekreasi (Taman tempatan, padang kejiranan, padang permainan, lot permainan, zon penampakan)	
Kelas H Infrastruktur dan Utiliti (Sedia ada dan Komited)	Nota : Kemudahan rekreasi sedia ada dan komited perlu dikekalkan	
	H1 : Bekalan Elektrik (PMU, PE, Rentis TNB) H3 : Bekalan Air (Tangki Air, Rizab PUB) H4 : Saliran dan Perparitan (Kilang Takliman, Ditch Parit) H8 : Pemetungan (Kolam Oksidasi, Laji Kawalan Kuantiti)	
Nota : Jenis Guna Tanah Utama ini adalah merujuk sepertimana warna yang ditunjukkan dalam Peta Cadangan, 2025 Perlu dirujuk bersama Jadual Kelas Penggunaan Tanah di Lampiran A		
CATATAN Aktiviti yang tidak dibenarkan adalah selain daripada yang dinyatakan dalam Kolum 1 dan 2. Pembangunan untuk Kelas A (Perumahan), Kelas B (Perniagaan) dan Kelas C (Perindustrian) komited yang merupakan kawasan 'up stream' UTM tidak dibenarkan menjejaskan kuantiti sistem dan kualiti air yang mengalir ke UTM.		



Sumber : Rancangan Tempatan Daerah Johor Bahru dan Kulai 2025 (Penggantian)(PENGUBAHAN 1)

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**