



RINGKASAN



GARIS PANDUAN PERANCANGAN 'GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD'



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

2 September 2010



STATUS GARIS PANDUAN



- GP ini telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada **28 Julai 2010** dan Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) pada **2 September 2010**.
- GP ini seterusnya akan dibentangkan di Mesyuarat **Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)** di setiap negeri bagi tujuan penerimapaakaian dan penguatkuasaan di peringkat negeri dan seluruh PBT.



LATARBELAKANG



- Keperluan tahap keselamatan yang lebih baik telah menarik penduduk memilih skim kediaman yang menawarkan sistem kawalan keselamatan secara berpagar dan berpengawal.
- Pembangunan kediaman bertanah yang memperkenalkan konsep 'gated and guarded community' telah menjadi 'trend' dalam pemilikan hartanah kediaman.

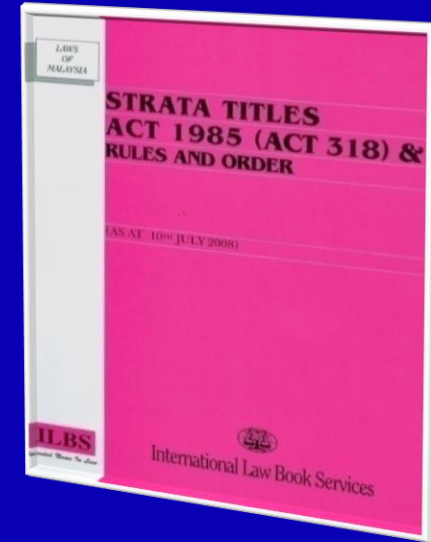




LATARBELAKANG



- **Pindaan Akta Hakmilik Strata (2007)** telah membenarkan skim kediaman `landed' dibuat pecahan kepada `land parcel' dengan pegangan hakmilik strata.
- Pegangan hakmilik strata membolehkan skim ini diurus oleh pemilik, dilengkapi dengan kemudahan harta bersama serta pagar mengelilingi keseluruhan lot utama.
- Skim `landed strata' ini dikenali sebagai `Gated Community Scheme' (GACOS).





LATARBELAKANG



- Selain GACOS, skim 'guarded neighbourhood' juga terbentuk di kawasan kediaman sedia ada dan baru.
- Kewujudan skim ini secara 'ad-hoc' telah menimbulkan pelbagai masalah kepada komuniti setempat dan penduduk sekitar.





LATARBELAKANG



- Memandangkan pertumbuhan skim 'gated community' dan 'guarded neighbourhood' terus berleluasa, maka penggubalan satu garis panduan adalah perlu bagi memandu PBT mengawal dan memantau pembangunan skim tersebut.
- Sebelum ini, GP tentang 'gated community' disediakan secara berasingan oleh setiap negeri dan PBT.



DEFINISI



`GATED COMMUNITY' (GC)

Kumpulan penduduk yang tinggal di kawasan berpagar dan berpengawal sama ada di kawasan kediaman berbilang tingkat atau di kawasan kediaman bertanah.



Tafsiran `gated community' lebih tertumpu kepada kumpulan penduduk yang tinggal di kawasan kediaman bertanah berhakmilik strata (yang dibangunkan mengikut peruntukan Seksyen 6(1A) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)).



DEFINISI



'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)

Kawasan kediaman terkawal secara keseluruhan atau sebahagian yang pemilikan tanahnya adalah hakmilik individu.

- GN tidak tertakluk kepada peruntukan mana-mana undang-undang. Ia wujud secara *ad hoc* berdasarkan persetujuan penghuni di sesebuah kawasan kejiranan.
- GN menyediakan perkhidmatan keselamatan sama ada dengan atau tanpa pondok pengawal.
- Amalan semasa GN : terbahagi kepada GN Tidak Berpagar (guarded only) dan GN Berpagar (guarded dan gated).



GARIS PANDUAN UMUM 'GATED COMMUNITY' (GC)



- GC hanya dibenarkan di lokasi tertentu dan terhad di kawasan bandar.
- Luas minimum skim GC ialah 1.0 hektar, manakala luas maksimum setiap skim adalah 10.0 hektar.
- Kemudahan harta bersama, termasuk jalan dalam skim GC adalah milik komuniti. Ia perlu diselenggara oleh penduduk melalui perbadanan pengurusan (MC) yang dilantik.



GARIS PANDUAN UMUM 'GATED COMMUNITY' (GC)



- Pembinaan tembok / pagar yang mengasingkan sepenuhnya di antara penduduk GC dan bukan GC adalah tidak dibenarkan.
- Kajian Penilaian Impak Sosial (SIA) perlu disediakan sebelum pemajuan GC diberi pertimbangan oleh PBT.



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



Meliputi 14 aspek seperti berikut :

- Saiz keluasan pembangunan
- Perancangan tapak
- Lokasi pembangunan
- Sistem dan hierarki jalanraya
- Rekabentuk perumahan dan anjakan bangunan
- Pembinaan pagar/tembok
- Laluan keluar-masuk
- Pembinaan pondok pengawal
- Landskap dan penanaman pokok
- Ketinggian bangunan
- Penyediaan tempat letak kereta/motosikal
- Laluan khas utiliti
- Perletakan kemudahan awam
- Nama taman / kejiranan

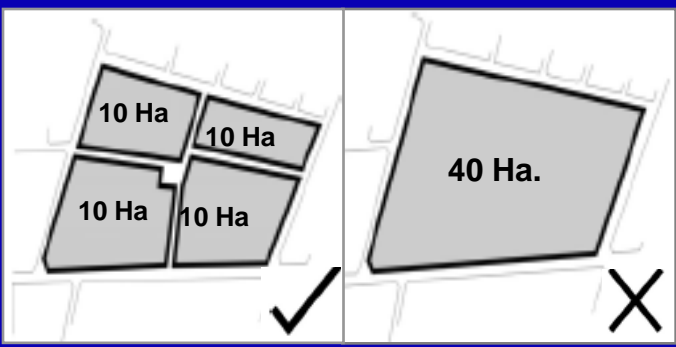


GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



1. SAIZ KELUASAN PEMBANGUNAN

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">Jika skim pembangunan keseluruhan melibatkan kawasan yang besar (> 10 hektar), ia perlu dipecahkan kepada skim kecil.	<ul style="list-style-type: none">Keluasan setiap skim adalah 1.0 hektar – 10 hektar atau 200-500 unit kediaman setiap skim.





GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



2. PERANCANGAN TAPAK

GARIS PANDUAN KHUSUS

- Mematuhi dasar dan garis panduan perumahan seperti yang ditetapkan di dalam RT.
- Rekabentuk susunatur dan persekitaran perumahan perlu membentuk ruang-ruang yang boleh menggalakkan interaksi (Contoh: penyediaan kawasan rekreasi).
- GC tidak dibenarkan di kawasan berhampiran sungai atau saluran semulajadi.





GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



3. LOKASI PEMBANGUNAN

GARIS PANDUAN KHUSUS

- GC hanya boleh dibenarkan di kawasan bandar, khususnya di kawasan yang kurang selamat (mempunyai kadar jenayah yang tinggi berdasarkan rekod PDRM).
- Mempunyai jaringan jalanraya dan sistem perhubungan yang baik.
- Tidak digalakkan di kawasan perkampungan bagi mengelakkan impak negatif dan kesan pengasingan sosial yang ketara.



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



4. SISTEM DAN HIERARKI JALANRAYA

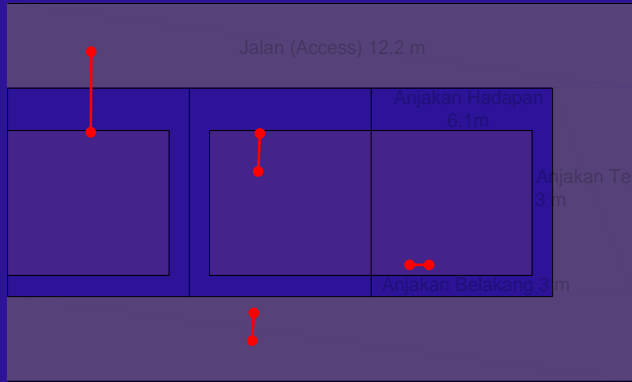
GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">• Menyediakan laluan terus di antara skim.• Menyediakan 2 laluan keluar- masuk (jalan masuk utama / laluan kecemasan).	<ul style="list-style-type: none">• Hierarki jalan perlu mengikut piawaian semasa PBT.



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



5. REKABENTUK PERUMAHAN DAN ANJAKAN BANGUNAN



GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">• Hanya pembangunan perumahan (Contoh: banglo, teres, Semi-D) dibenarkan.• Rekabentuk rumah dan susunatur perlu menekankan aspek keselamatan dan mempunyai identiti senibina yang menarik.	<ul style="list-style-type: none">• Anjakan bangunan bagi setiap jenis rumah perlu mematuhi UBBL (1984) dan piawaian JPBD / PBT.  <p>The diagram illustrates a residential plot with a width of 12.2 meters, labeled as 'Jalan (Access) 12.2 m'. It shows three buildings arranged side-by-side. The setbacks are indicated by red arrows and labels: 'Anjakan Hadapan 6.1m' (front setback), 'Anjakan Tepi 3m' (side setback), and 'Anjakan Belakang 3m' (rear setback).</p>



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



6. PEMBINAAN PAGAR/TEMBOK

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">• Pagar (Perimeter fencing) boleh dibina di sekeliling kawasan GC sebagai sempadan dengan kawasan bersebelahan.• Pagar persendirian kekal (<i>double gated</i>) tidak dibenarkan.	<ul style="list-style-type: none">• Ketinggian maksimum: 2.75 meter (9 kaki) (<i>selaras dengan seksyen 98, UBBL, 1984</i>).• 50% dapat dilihat dari luar (tidak mengganggu `permeability`). <div data-bbox="1087 978 1964 1328"></div>



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



7. LALUAN KELUAR-MASUK

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">• Mempunyai ciri keselamatan yang tinggi (<i>CCTV, road hump</i>).• 'Boom gate' di atas jalan awam tidak dibenarkan (selaras dengan Sek. 80, Akta Pengangkutan Jalan 1987 / Subseksyen 46(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974).	<p>Menyediakan 2 laluan keluar-masuk.</p> <ul style="list-style-type: none">• Pintu utama sebagai laluan keluar masuk utama.• Pintu kedua sebagai laluan keluar masuk yang akan dibuka waktu kecemasan.



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



8. PEMBINAAN PONDOK PENGAWAL

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">• Pondok pengawal dibenarkan dibina di dalam kawasan skim GC.• Lokasinya hendaklah tidak menghalang lalu lintas iaitu sama ada diletakkan di bahagian bahu jalan atau di kawasan yang bersesuaian.• Lokasi dan rekabentuk hendaklah ditunjukkan dalam pelan susun atur.	<ul style="list-style-type: none">• Saiz pondok yang dibenarkan : 1.8 meter x 2.4 meter atau saiz yang ditentukan oleh PBT.



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



9. LANDSKAP DAN PENANAMAN POKOK

GARIS PANDUAN KHUSUS

- Mestilah tidak mengganggu 'permeability' yang menghalang pandangan.
- Ketinggian pokok renek tidak melebihi ketinggian pagar dan tidak terlalu rimbun.





GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



10. KETINGGIAN BANGUNAN

GARIS PANDUAN KHUSUS

- Ketinggian maksimum bagi banglo/semi-D/kluster/teres adalah 4 tingkat daripada basement (18.5 meter) (*selaras dengan seksyen 254 dan seksyen 256, UBBL, 1984*).



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



11. PENYEDIAAN TEMPAT LETAK KERETA

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">• Tempat letak kereta perlu ditandakan dalam pelan susun atur permohonan GC.• Pembelian dan pemilikan unit rumah (land parcel) mestilah termasuk TLK.	<ul style="list-style-type: none">• Rumah banglo/semi-D/ kluster: <i>1 rumah: 3 TLK + 10% utk pelawat.</i>• Rumah teres: <i>1 rumah: 2 TLK + 10% utk pelawat.</i>



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



12. LALUAN KHAS UTILITI

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
<ul style="list-style-type: none">Laluan khas utiliti (elektrik, telefon, bekalan air, gas dan sistem pembetulan) secara berkongsi digalakkan disediakan.	<ul style="list-style-type: none">Rizab minimum laluan khas utiliti : 2.5 meter (8.2 kaki).



GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



13. PERLETAKAN KEMUDAHAN AWAM

GARIS PANDUAN KHUSUS

- Kemudahan berhierarki rendah (seperti taman permainan kanak-kanak, kolam renang, gelanggang tenis dll) digalakkan disediakan di setiap skim GC.
- Pemajuan GC melebihi satu skim perlu menyediakan kemudahan secara integrasi di tapak yang sesuai.





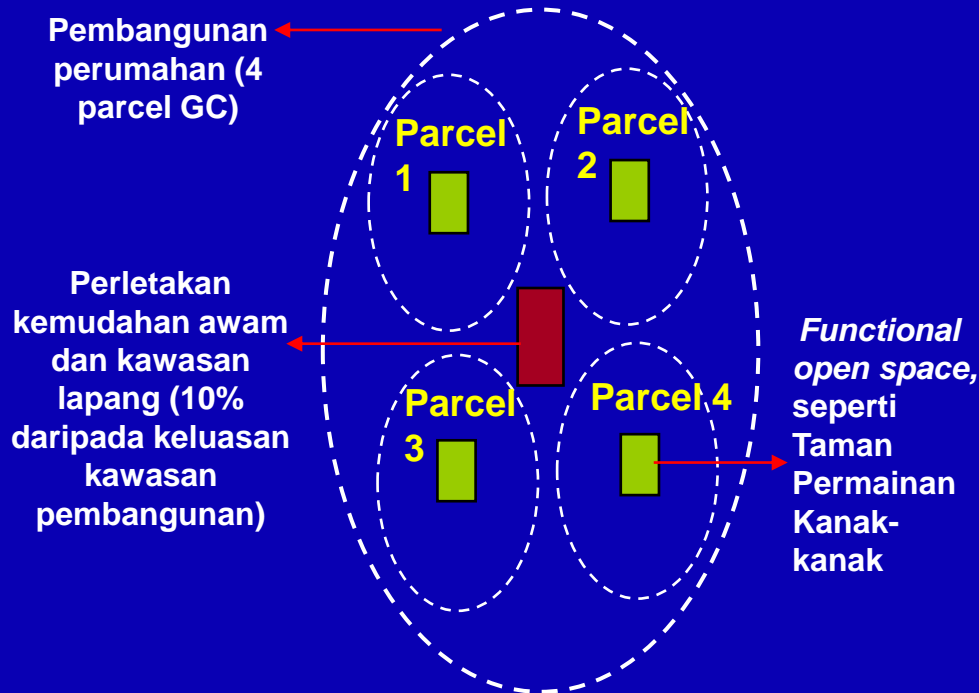
GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



PIAWAIAN

- Kawasan rekreasi berfungsi perlu disediakan di dalam setiap skim.

(Peruntukan ini tidak diambilkira sebagai Rizab 10% Tanah Lapang Awam).





GARIS PANDUAN KHUSUS 'GATED COMMUNITY' (GC)



14. NAMA TAMAN / KEJIRANAN

GARIS PANDUAN KHUSUS

- Tidak dibenarkan menggunakan nama-nama asing (Contoh: Panama Village, Manchester Homes, Beverly Hills Park dan sebagainya).



GARIS PANDUAN SKIM **'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)**



- Terdapat 6 aspek kawalan yang digariskan di dalam Garis Panduan Skim GN iaitu:

1. Kawalan Am Perancangan
2. Syarat Asas Penubuhan
3. Pembinaan Pondok Pengawal
4. Pembinaan Pagar
5. Pengawal Keselamatan
6. Pelepasan Status GN



GARIS PANDUAN SKIM 'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)



1. KAWALAN AM PERANCANGAN

- Skim GN hanya dibenarkan di kawasan bandar (di dalam kawasan operasi PBT), khususnya di kawasan yang kurang selamat (mempunyai kadar jenayah yang tinggi berdasarkan rekod pihak polis).



GARIS PANDUAN SKIM 'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)



1. KAWALAN AM PERANCANGAN

- GN tidak dibenarkan jika di dalam kawasan kejiranan terdapat kemudahan awam utama serta jika merupakan laluan pengangkutan bas awam.
- PBT boleh menentukan bilangan unit rumah dalam sesuatu skim GN bagi memastikan ianya dapat dikawal dan diurus dengan berkesan.



GARIS PANDUAN SKIM 'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)



2. SYARAT ASAS PENUBUHAN

- Cadangan menubuhkan GN perlu dimaklum kepada PBT melalui persatuan penduduk (RA) yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (RoS).
- Cadangan untuk mewujudkan GN perlu mendapat persetujuan majoriti penduduk (ketua isi rumah), tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju.



GARIS PANDUAN SKIM 'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)



3. PEMBINAAN PONDOK PENGAWAL

- Saiz pondok pengawal hendaklah tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter.
- Jika cadangan binaan pondok pengawal di kawasan bahu jalan (rizab jalan) adalah berstruktur kekal, pemohon perlu memohon kelulusan Lesen Pendudukan Sementara - TOL daripada PTD (seksyen 65, KTN 1965).



GARIS PANDUAN SKIM 'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)



3. PEMBINAAN PONDOK PENGAWAL

- Lokasi pondok pengawal perlu ditanda di dalam pelan dan dikemukakan kepada PTD semasa permohonan TOL dan kepada PBT bagi permohonan kelulusan pembinaan sementara.
- Halangan dalam bentuk sekatan fizikal secara sementara seperti 'manual boom gate', kon dan papan tanda keselamatan boleh dipertimbangkan dengan syarat terdapat pengawal keselamatan bertugas mengawal sekatan selama 24 jam.



GARIS PANDUAN SKIM 'GUARDED NEIGHBOURHOOD' (GN)



4. PEMBINAAN PAGAR

- Pagar (perimeter fencing) mengelilingi sempadan skim GN tidak dibenarkan.

5. PENGAWAL KESELAMATAN

- Perlu berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri (KDN).

6. PELEPASAN STATUS GN

- Cadangan pembubaran status GN kepada status asal perlu dimaklumkan kepada PBT.



PENUTUP



- GP ini digubal bagi membantu PBT dan pemaju dalam merancang, mengawal dan memantau pembangunan skim 'Gated Community' (GC) agar tidak bercanggah dengan dasar dan prinsip perancangan.
- GP ini juga boleh dijadikan rujukan oleh kejuranan sedia ada dalam menubuhkan skim 'Guarded Neighbourhood' (GN).



Sebarang pertanyaan, sila hubungi:



Pengarah
Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel: 03-2699 2172

Faks: 03-2693 3964

E-mail: dahlia@townplan.gov.my

Laman web: <http://www.townplan.gov.my>

Frequently Asked Questions (FAQs)

GARIS PANDUAN PERANCANGAN GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD

MAKSUD 'GATED AND GUARDED COMMUNITY'

1. Maksud 'gated community' (GC)?

GC didefinisikan sebagai **suatu kumpulan penduduk atau komuniti yang tinggal di kawasan berpagar dan berpengawal** sama ada di kawasan bangunan kediaman berbilang tingkat (high-rise property) seperti **pangsapuri, kondominium dan 'town-house'** atau di **kawasan kediaman bertanah (landed property)** seperti banglo, teres dan rumah berkembar. Walau bagaimanapun, pemahaman 'gated community' di Malaysia lebih tertumpu kepada kumpulan penduduk atau komuniti yang tinggal di kawasan **kediaman bertanah berhakmilik strata**. Pembangunan GC adalah selari dengan peruntukan seksyen 6(1A) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).

2. Maksud 'guarded neighbourhood' (GN)?

GN didefinisikan sebagai **satu kawasan kediaman terkawal secara keseluruhan atau sebahagian** di dalam **skim-skim perumahan sedia ada atau baru yang pegangan tanahnya berhakmilik individu (individual land title)**. Skim GN menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan sama ada dengan atau tanpa pondok pengawal. Dari segi undang-undang, ia tidak boleh mempunyai halangan fizikal di atas jalan awam dan menguatkuasakan sebarang sekatan keluar-masuk kepada penghuni dan orang ramai.

Kewujudan GN adalah tidak **berdasarkan kepada peruntukan mana-mana undang-undang atau peraturan**. Ia hanya wujud secara `ad-hoc' berdasarkan persetujuan penghuni-penghuni di sesebuah kawasan kejiranan untuk menjadikan kejiranan mereka sebagai kawasan berpengawal.

PENGGUNAAN PENGAWAL DAN SEKATAN DI PINTU MASUK

3. **Adakah satu kesalahan mengguna pengawal keselamatan di pintu masuk kawasan perumahan?**

Penggunaan pengawal bagi mengawal keselamatan rumah individu atau kawasan skim perumahan tertentu pada asasnya tidak bertentangan dengan undang-undang dengan syarat ianya mematuhi keperluan / syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kementerian Dalam Negeri (KDN). Telah terdapat Pekeliling Khusus yang digubal pada tahun 2006 oleh KDN berkaitan hal ini iaitu **Surat Pekeliling Agensi Persendirian Bil. 1 Tahun 2006** dan **Surat Pekeliling Agensi Persendirian Bil. 2 Tahun 2006** (Rujuk [http: moha.gov.my](http://moha.gov.my)).

4. **Apakah tindakan bagi menangani masalah pembinaan sekatan secara berleluasa untuk menghalang orang awam daripada memasuki kawasan taman perumahan yang bukan dibangunkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)?**

Undang-undang sedia ada iaitu Akta Pengangkutan Jalan 1987 (seksyen 80) dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (seksyen 46(1)) secara tegas menghalang pemasangan sebarang halangan tetap di pintu masuk atau di kawasan laluan awam, termasuk di lorong tepi dan lorong belakang kediaman. Hanya halangan dalam bentuk **sekatan fizikal secara sementara** seperti `manual boom gate', kon dan papan tanda keselamatan yang boleh diberi pertimbangan untuk dipasang atau diletak

di lokasi tertentu di jalan masuk berhadapan dengan pondok pengawal dengan syarat terdapat pengawal keselamatan bertugas mengawal sekatan tersebut selama 24 jam.

Pada masa yang sama, pengawal keselamatan yang dilantik tidak boleh menyekat atau menghalang kemasukan penghuni atau orang awam ke kawasan skim perumahan yang tidak berbentuk 'landed strata'. Amalan semasa yang mensyaratkan orang awam menyerahkan dokumen pengenalan diri (khususnya lesen memandu dan kad pengenalan) adalah tidak selaras dengan peruntukan undang-undang. Dalam hal ini, penghuni atau orang awam perlu melaporkan kepada pihak berkuasa, khususnya kepada PDRM.

5. Apakah tindakan terhadap Persatuan Penduduk yang menutup tepi jalan dan lorong belakang di kawasan perumahan yang mengganggu pergerakan penduduk serta kemasukan ambulans, peronda polis dan bomba?

Sebagaimana dijelaskan, penutupan lorong belakang / lorong tepi adalah satu kesalahan di bawah Akta Pengangkutan Jalan 1987 dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Dalam hal ini, penghuni atau orang awam perlu melaporkan kepada pihak berkuasa tempatan yang berkenaan.

6. Adakah Kerajaan mempunyai polisi untuk menangani masalah sekatan di jalan awam kerana ia telah melampau dan bercanggah dengan undang-undang?

Bagi menangani masalah ini dalam tempoh jangka panjang, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah mencadangkan supaya pihak-pihak berkuasa tempatan **menggubal Undang-Undang Kecil (By-Laws)** bagi memudahkan penguatkuasaan dijalankan ke atas persatuan-persatuan penduduk kejiranan berpengawal yang beroperasi atau bertindak secara bertentangan dengan peruntukan Undang-undang Kecil atau peruntukan undang-undang lain sedia ada.

KAWALAN PENUBUHAN GUARDED NEIGHBOURHOOD (GN)

7. **Pada masa kini terdapat skim GN yang beroperasi di kawasan yang mempunyai kemudahan awam dan kawasan perniagaan. Apakah ia dibenarkan?**

Garis panduan yang digubal adalah secara tegas **tidak membenarkan penubuhan dan operasi GN jika di dalam kawasan kejiranan terdapat komponen-komponen kemudahan awam utama** seperti sekolah, masjid, dewan orang ramai dan sebagainya serta jika merupakan **kawasan laluan pengangkutan bas awam.**

8. **Bagaimana jika terdapat penduduk yang tidak bersetuju dengan penubuhan skim GN. Adakah pihak persatuan penduduk boleh menghalang kemasukan mereka ke kawasan kediaman milik mereka?**

Garis panduan yang digubal telah menggariskan bahawa sebarang cadangan untuk mewujudkan GN perlu mendapat **persetujuan majoriti penduduk** (ketua isi rumah), **tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju.** Dalam hal ini, penduduk yang tidak bersetuju **tidak boleh dipaksa** untuk membuat bayaran penyelenggaraan atau bayaran khidmat pengawal keselamatan.

MASALAH PEMBINAAN PONDOK PENGAWAL

9. **Adakah pondok pengawal boleh didirikan di laluan awam, khususnya di tengah-tengah jalan masuk utama di dalam skim GN?**

Garis panduan yang digubal tidak membenarkan pembinaan pondok pengawal di tengah jalan masuk ke kawasan skim GN. Pondok pengawal **hanya dibenarkan disediakan atau dibina di kawasan bahu jalan** (road shoulder) dan perlu dipastikan tidak menghalang lalulintas. Jika cadangan

binaan **pondok pengawal** di kawasan bahu jalan adalah **berstruktur kekal (permanent structure)**, pemohon (persatuan penduduk) perlu **memohon kelulusan Lesen Pendudukan Sementara** (Temporary Occupation Licence – TOL) daripada Pejabat Tanah Daerah (PTD) yang berkenaan. Peraturan ini adalah selaras dengan peruntukan seksyen 65, Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56).

Saiz pondok pengawal hendaklah **tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter**. Cadangan **rekabentuk pondok pengawal** perlu dikemukakan kepada PBT (Bahagian Bangunan) untuk mendapat **permit atau kelulusan pembinaan sementara** bagi pembinaan bangunan pondok pengawal. Pondok pengawal hanya boleh dibina setelah mendapat permit atau kelulusan pembinaan sementara daripada PBT.

PEMASANGAN PAGAR / PERIMETER FENCING

10. Adakah pemasangan pagar / perimeter fencing dibenarkan di kawasan skim GN?

Garis panduan yang digubal tidak membenarkan pembinaan **pagar (perimeter fencing)** mengelilingi kawasan sempadan skim kejuranan GN. Ini adalah kerana pemasangan pagar di kawasan GN adalah melibatkan kawasan rizab jalan awam, berbeza dengan skim GC yang dibina di kawasan tanah persendirian (lot utama landed strata).

PENGUATKUASAAN TERHADAP SKIM GN SEDIA ADA

11. **Adakah tindakan pemutihan akan dilakukan ke atas skim-skim guarded neighbourhood sedia ada yang beroperasi bertentangan dengan garis panduan yang digubal?**

Garis Panduan 'Gated Community and Guarded Neighbourhood' yang diluluskan oleh Jemaah Menteri dan MNKT pada umumnya terpakai bagi skim-skim GN yang baru. Bagi skim-skim lama, tindakan pemutihan seperti perobohan pagar, pondok pengawal dan 'automated boom gate' tidak akan dilakukan secara segera dan tergesa-gesa. Tindakan akan dijalankan secara selektif ke atas skim GN sedia ada yang secara keterlaluan memasang halangan sehingga mengganggu pergerakan penghuni dan menghalang kemasukan kenderaan pihak berkuasa, khususnya bomba dan ambulan. Dalam hal ini, PBT perlu memainkan peranan secara lebih berkesan supaya masalah yang wujud tidak menimbulkan kesulitan dan mengganggu gugat ketenteraman dan keselamatan awam.

12. **Bilakah undang-undang atau peraturan berkaitan dengan Komuniti Berpagar dan Berpengawal di kawasan kediaman akan berkuatkuasa?**

Sehingga kini, kerajaan persekutuan tidak bercadang untuk menggubal satu undang-undang khusus berkaitan dengan skim GN. Penggubalan garis panduan dilihat memadai bagi memandu Pihak Berkuasa Negeri, PBT, agensi-agensi berkaitan, pemaju dan persatuan penduduk dalam membangunkan skim GC dan menubuhkan skim GN. Walau bagaimanapun, kerajaan (melalui KPKT) akan menghalusi perkara berhubung dengan penggubalan undang-undang kecil (By-laws) oleh PBT bagi memastikan proses, prosedur dan tindakan-tindakan penguatkuasaan dapat dilakukan secara lebih berkesan.

Di peringkat persekutuan, garis panduan yang digubal adalah berkuatkuasa pada tarikh ianya diluluskan oleh Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) iaitu pada 2 September 2010. Walau bagaimanapun, ia akan melibatkan proses penerimapaikain secara berperingkat oleh pihak-pihak berkuasa negeri di Semenanjung Malaysia dan pihak-pihak berkuasa di kawasan Wilayah Persekutuan. Di peringkat negeri, garis panduan ini akan dibentangkan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri di setiap negeri untuk diterimapaikai dan dikuatkuasakan di peringkat negeri dan seluruh PBT.

PERMASALAHAN BAYARAN PENYELENGGARAAN

- 13. Adakah wujud satu sistem yang memastikan ketelusan Persatuan Penduduk dan "*Gated Community*" serta mencegah pengelapan tabung persatuan penduduk dan penyalahgunaan kuasa oleh ahli jawatankuasa?**

Perkara berhubung dengan sistem bagi memastikan ketelusan Persatuan Penduduk 'Gated Community' serta mencegah penggelapan tabung persatuan penduduk adalah tidak digariskan dalam garis panduan yang digubal. Walau bagaimanapun, sebahagian daripada persoalan yang ditimbulkan telah disentuh di dalam Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) yang secara perundangannya terpakai bagi pembangunan dan pengurusan 'gated community' yang dibangunkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).

Dalam hal ini, ahli-ahli persatuan penduduk boleh membuat aduan atau laporan kepada pihak berkuasa yang berkenaan berpandukan kepada undang-undang sedia ada sekiranya terdapat bukti penyelewengan dan penyalahgunaan kuasa oleh persatuan penduduk yang dilantik.

Nota: Senarai FAQs di atas adalah merujuk kepada soalan-soalan yang sering ditanya oleh pihak awam, persatuan penduduk dan pihak media serta soalan-soalan yang dibangkitkan di Dewan Rakyat dan Dewan Negara sepanjang tahun 2009-2010.

Sebarang pertanyaan, sila hubungi:

Pengarah
Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel: 03-2699 2172

Faks: 03-2693 3964

E-mail: dahlia@townplan.gov.my

Laman web: <http://www.townplan.gov.my>

Tarikh kemaskini: 20 September 2010