

LAMPIRAN C.4

GARISPANDUAN PERANCANGAN GATED COMMUNITY AND GUARDED NEIGHBOURHOOD.

1.0 Tujuan

Garis panduan ini disediakan bagi memandu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pihak swasta dalam merancang, mengawal dan membantu pembangunan skim perumahan baru berkonsep :

- *Gated Community*, dan
- *Guarded Neighbourhood*

2.0 Garis Panduan Umum

Garis Panduan Umum adalah mengenai **Keperluan *Social Impact Assessment (SIA)*** adalah bagi semua cadangan Gated Community (GC), termasuk Kawasan Rumah Bertingkat dan Bertanah.

3.0 Garis Panduan Khusus

Garis Panduan Khusus bagi Gated Community (GC) And Guarded Neighbourhod (GN) adalah seperti ulasan-ulasan berikut :-

- 3.1 **Saiz keluasan Pembangunan** – Minima : 1 ekar bagi Kediaman Berstrata (Bertingkat) DAN 1 hektar (2.471ekar) bagi Kediaman “Landed” masih tertakluk pada kawalan pembangunan sekitar. Bagaimanapun, bagi pemajuan Kediaman Berstrata (Bertingkat) yang kurang dari 1 ekar, maka saiz minima adalah tertakluk kepada budibicara pihak Majlis. (keputusan semula Jawantakuasa Perancang Negeri Bil 4/2012 pada 14 Mei 2012)
- 3.2 **Perancangan Tapak** – Pemilihan tapak bersesuaian dan mematuhi dasar/ GP dalam Rancangan Tempatan (RT).
- 3.3 **Lokasi Pembangunan**
 - i) Cadangan tapak GC hendaklah selaras dengan zon gunatanah Rancangan Pemajuan.
 - ii) Jaringan jalan perhubungan yang baik & pembangunan sedia ada.
 - iii) Skim GC tidak dibenarkan di kawasan perkampungan dan penempatan luar.

3.4 **Sistem dan Hirarki Jalan** diterima seperti berikut :-

Komponen	Ukuran Jalan	
	1 Hala	2 Hala
Laluan dalaman	7.3m (20')	6.1m (24')
Laluan kenderaan	3.5m (12')	Laluan 2 lorong tanpa pejalan kaki dan utiliti
Laluan pejalan kaki	2.5m (8')	Dikecualikan
Utiliti	2.5m (8')	Dikecualikan
Rezab parit	2.5m (8')	Dikecualikan

3.5 **Rekabentuk Perumahan dan Anjakan Bangunan** diterima seperti berikut :-

Rumah Sesebuah dan Berkembar	Rumah Teres	Rumah Pangsa/ Kondominium
Diterima pakai selaras dengan UBBL	Anjakan Bangunan bahagian tepi tidak kurang 3 meter	Keluasan minimum laluan dalaman 7.3m (24') & Anjakan Bangunan : 4 tingkat & ke bawah – 10'; 5 tingkat – 15' & 6 tingkat & ke atas – 20'

3.6 **Pembinaan Pagar dan tembok** – realitinya kebanyakan perumahan GC yang sedia ada dan diluluskan oleh Majlis mempunyai tembok atau pagar. Pendirian Pagar tidak boleh menjejaskan peruntukan jarak/ sudut pandangan di simpang- T (jarak 6 meter “corner cut”).

3.7 **Laluan keluar masuk** diterima seperti berikut :-

- i) Rekabentuk laluan keluar masuk perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan melalui penyediaan “road hump” dan pemasangan CCTV.
- ii) Pemasangan “boom gate” di pintu masuk adalah tidak dibenarkan jika ia melibatkan jalanraya awam.
- iii) Sekurang-kurangnya 2 pintu (laluan) masuk perlu disediakan. Pintu pertama digunakan sebagai laluan keluar masuk utama & Pintu kedua digunakan sebagai laluan keluar masuk yang akan dibuka semasa berlaku kecemasan.

- iv) Pondok pengawal dibenarkan dibina di dalam kawasan skim GC. Lokasinya hendaklah tidak menghalang lalu lintas sama ada diletakkan di bahagian bahu jalan atau di kawasan yang berterusan.
- v) Lokasi dan rekabentuk pondok pengawal hendaklah ditunjukkan di dalam pelan semasa mengemukakan KM kepada PBT.
- vi) Saiz minima 1.8 X 2.4m (min) dikenakan berbanding peruntukan maksima untuk kebajikan pengawal bertugas lengkap dengan tandas, ruang rehat dan sebagainya.

3.8 Landskap dan Penanaman Pokok diterima seperti berikut :-

- i) Penanaman pokok renek tidak boleh melebihi ketinggian pagar dan tidak terlalu rimbun.
- ii) Pemaju perlu mengemukakan dengan jelas kepada pembeli rumah kos-kos penyelenggaraan landskap yang perlu ditanggung oleh mereka.

3.9 Ketinggian Bangunan – Maksimum 3 tingkat untuk rumah Banglo / Semi D / Kluster / Teres (setingkat maksimum 4.5m)

3.10 Penyediaan tempat letak kereta / Motosikal diterima seperti berikut :-

- i) Rumah kos sederhana rendah / kos rendah : 1 TLK + 10% pelawat. Pelaksanaan GP untuk perumahan kos rendah melibatkan implikasi kos dan pelaksanaan.
- ii) Dalam amalan biasa bagi perumahan strata bertanah, PBT tidak mengguna pakai tambahan 10%.

3.11 Laluan Khas Utiliti – Laluan utility seperti elektrik (TNB), laluan telefon, bekalan air, gas dan sistem pembentungan perlu disediakan bagi memudahkan perkhidmatan tersebut dapat disediakan dengan baik.

3.12 Perletakkan kemudahan Awam – Roof Top Garden boleh diambil kira sebagai sebahagian kawasan lapang (high rise).

3.13 Nama Taman Kejiranan diterima seperti berikut :-

- i) Pemasangan / penyediaan papan tanda informasi yang memaparkan maklumat MC bagi sesebuah skim GC perlu disyaratkan bagi memudahkan kerja-kerja pemantauan.
- ii) Cadangan Nama-nama Taman / Jalan bagi kawasan GC hendaklah mematuhi Garis Panduan Penentuan nama Geografi yang diterbitkan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia.

4.0 Garis Panduan Skim 'Guarded Neighbourhood'

Penubuhan skim GN adalah tidak tertakluk kepada mana-mana peruntukan undang-undang. Bagi tujuan pemantauan dan pengawalseliaan oleh pihak berkuasa, khususnya Kementerian Dalam Negeri, PBT, Pejabat Tanah Daerah dan PDRM, terdapat beberapa syarat dan kawalan yang perlu dipatuhi oleh persatuan penduduk kejiiran sedia ada atau kejiiran baru di dalam menubuh dan menjalankan operasi GN.

4.1 Kawalan Am Perancangan

- i) 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). PBT dicadangkan mendapat pandangan daripada pihak PDRM dalam meneliti sebarang cadangan penubuhan GN oleh persatuan penduduk.
- ii) GN **tidak dibenarkan jika di dalam kawasan kejiiran terdapat komponen-komponen kemudahan awam utama** seperti sekolah, masjid, dewan orang ramai dan sebagainya serta jika merupakan **kawasan laluan pengangkutan bas awam**.
- iii) PBT boleh menentukan **bilangan unit rumah** (minimum dan maksimum) dalam sesuatu skim GN bagi memastikan ianya dapat dikawal dan diurus dengan berkesan.

4.2 Syarat Asas Penubuhan

- i) Cadangan menubuhkan GN perlu dimaklumkan kepada PBT yang berkenaan melalui **persatuan penduduk (RA) yang berdaftar** dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (RoS).
- ii) Semua premis kediaman yang hendak dijadikan sebagai GN mestilah telah mendapat Perakuan Kelayakan Menduduki (CFO) atau Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).
- iii) Cadangan untuk mewujudkan GN perlu mendapat **persetujuan majority penduduk** (ketua isi rumah), **tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju**.
- iv) Pihak persatuan penduduk perlu mengemukakan dokumen berkenaan dengan persetujuan penduduk dan lain-lain maklumat yang diperlukan kepada PBT dan pihak-pihak berkuasa yang berkenaan.

4.3 Pembinaan Pondok Pengawal

- i) Saiz pondok pengawal hendaklah **tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter**.

- ii) Pondok pengawal **hanya dibenarkan disediakan atau dibina di kawasan bahu jalan** (road shoulder) dan perlu dipastikan tidak menghalang lalu lintas. Amalan pembinaan pondok pengawal di atas atau di kawasan tengah jalan adalah tidak dibenarkan.
- iii) 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).
- iv) **Cadangan lokasi pondok pengawal** perlu ditanda di dalam pelan yang sesuai dan perlu dikemukakan kepada PTD semasa mengemukakan permohonan TOL dan kepada PBT bagi permohonan kebenaran merancang sementara dan permohonan permit atau kelulusan pembinaan sementara.
- v) 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.
- vi) **Rekabentuk bumbung dan fasad bangunan** perlulah berharmoni dengan pembangunan sekitar dan perlu dibina secara kemas serta tidak mencacatkan pemandangan.
- vii) Halangan dalam bentuk **sekatan fizikal secara sementara** seperti 'manual boom gate', kon dan papan tanda keselamatan boleh diberi pertimbangan untuk dipasang atau diletak di lokasi yang sesuai di jalan masuk berhadapan dengan pondok pengawal dengan syarat terdapat pengawal keselamatan bertugas mengawal sekatan tersebut selama 24 jam.

4.4 Pembinaan Pagar

Pembinaan **pagar (perimeter fencing)** mengelilingi kawasan sempadan skim kejiranan adalah **tidak dibenarkan**. 7.5 Pengawal Keselamatan.

4.5 Pengawal Keselamatan

Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik **perlu berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri**. Syarat-syarat bagi pengambilan pekerja dan pengawal keselamatan adalah sebagaimana di Lampiran 1. 7.6 Pelepasan Status

4.6 Pelepasan Status

Cadangan pelepasan atau pembubaran status GN kepada status asal (tidak berpengawal) oleh persatuan penduduk perlu dimaklumkan kepada PBT.

5.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah pada tarikh ianya diluluskan dan disahkan di Jawatankuasa Perancangan Negeri pada 29 Mac 2012.