

PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR

BILANGAN 1 TAHUN 2016

=====

GARIS PANDUAN SKIM PERUMAHAN BERPENGAWAL

(‘GUARDED COMMUNITY’) DI NEGERI SELANGOR

(Penambahbaikan 2016)

=====

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini dikeluarkan sebagai penambahbaikan, rujukan dan panduan semua agensi kerajaan seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan Teknikal, Pejabat Daerah dan Tanah (PTD), pihak swasta, persatuan penduduk dan pihak-pihak berkepentingan dengan permohonan Skim Perumahan Berpengawal (*‘Guarded Community’*) di Negeri Selangor sebagaimana kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 20/2016 bertarikh 15 Jun 2016 dan telah disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 21/2016 bertarikh 23 Jun 2016 bagi penambahbaikan garis panduan sedia ada.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 19/2010 pada 2 Jun 2010 dan disahkan oleh MMKN ke 20/2010 pada 9 Jun 2010 telah meluluskan Garis Panduan Skim Perumahan Berpengawal (*‘Guarded Community’*) untuk digunapakai untuk digunakai secara seragam di seluruh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Selangor.

- 2.2 Walau bagaimanapun setelah mengambil kira perkembangan semasa dan aduan daripada penduduk serta kes yang telah diputuskan oleh Mahkamah berkenaan pelaksanaannya maka tindakan penambahbaikan terhadap garis panduan sedia ada diambil.
- 2.3 Penambahbaikan Garis Panduan Skim Perumahan Komuniti Berpengawal (*'Guarded Community'*) turut mengambil kira Garis Panduan Perancangan *'Gated Community and Guarded Neighbourhood'* yang dikeluarkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD) di bawah Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) yang telah dikeluarkan pada September 2010.
- 2.4 Tujuan penyediaan Garis Panduan ini adalah bertujuan untuk **pematuhan kepada undang-undang ('compliance of law')** yang memberikan kebenaran penutupan jalan awam selari dengan peruntukan undang-undang sedia ada iaitu (i) Kanun Tanah Negara 1965, (ii) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133]; (iii) Akta Pengangkutan Jalan 1987 [Akta 333], (iv) Akta Kerajaan tempatan 1976 [Akta 171] , (v) Perjanjian Jualbeli, di bawah Jadual G, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dan Akta Ejensi Persendirian 1971 (Akta 27). Sekiranya tiada garis panduan khusus disediakan dan isu-isu berbangkit berkenaan pelaksanaan ini tidak ditangani secara berhemah, ia bukan sahaja akan memberi kesan kepada penduduk itu sendiri tetapi juga akan mengakibatkan visual yang kurang menarik sesuatu bandar.

3.0 DEFINISI 'GUARDED COMMUNITY'

- 3.1 Kawasan komuniti yang disediakan dengan perkhidmatan keselamatan sama ada dengan penyediaan pondok pengawal atau halangan fizikal.



✓



X



4.0 KAWALAN AM PERANCANGAN

- 4.1 Skim '*guarded community*' hanya dibenarkan di **kawasan bandar** (di dalam kawasan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), khususnya di kawasan yang kurang selamat (mempunyai kadar jenayah yang tinggi berdasarkan rekod pihak polis).
- 4.2 **Tiada unsur paksaan** bagi menyertai skim ini.
- 4.3 Pelaksanaan skim '*guarded community*' ini adalah **berbentuk sementara** iaitu 2 tahun sahaja atau lanjutan tempoh yang ditetapkan oleh PBT berkaitan setelah mengambil kira semua faktor dan pertimbangan kerana tiada peruntukan perundangan berhubung pelaksanaannya.
- 4.4 Pelaksanaan **hanya dibenarkan** bagi kawasan komuniti yang **tidak mempunyai jalan bersambung atau dihubungkan** dengan kawasan komuniti bersebelahan dan sekitarnya (*cul-de-sac* sahaja dibenarkan).

- 4.5 Pelaksanaan hanya dibenarkan bagi **kawasan yang tidak mempunyai kemudahan yang berkongsi** seperti surau, sekolah, padang bola dan sebagainya seperti di peruntukkan dalam Pelan Kebenaran Merancang / Pelan Susunatur) asal yang diluluskan.
- 4.6 **Penghalang hanya dibenarkan beroperasi dari jam 12 tengah malam sehingga 6 pagi.** Pertimbangan boleh diberikan sekiranya **penghalang ditutup 24 jam dengan syarat terdapat pengawal keselamatan** yang sentiasa bertugas selama 24 jam secara bergilir-gilir dan membuka halangan apabila diperlukan pada bila-bila masa.
- 4.7 **Penggunaan Kad Akses (automatik) hanya boleh dibenarkan sekiranya penyertaan 100% penduduk atau difikirkan wajar mengikut kesesuaian PBT / PTD** berkaitan bagi Skim '*Guarded Community*' untuk mengelakkan isu dan permasalahan dikemudian hari.
- 4.8 **Tidak dibenarkan menghalang kenderaan keluar / masuk** ke kawasan berkenaan.
- 4.9 **Penghuni yang tidak menyertai skim ini tidak boleh dihalang sama sekali memasuki kediaman mereka** pada bila-bila masa.

5.0 SYARAT ASAS PENUBUHAN

- 5.1 Permohonan oleh **Persatuan Penduduk** yang berdaftar (pembangunan sedia ada) dan **Pemaju** sekiranya melibatkan pembangunan baru.
- 5.2 Perlu **persetujuan 75% penduduk** daripada bilangan unit rumah yang berpenghuni (termasuk penyewa) atau peratusan lain yang difikirkan wajar mengikut kesesuaian PBT / PTD berkaitan bagi Skim Perumahan

Berpengawal (*'Guarded Community'*) perlu diperolehi terlebih dahulu bagi perumahan sedia ada untuk mengelakkan isu dan permasalahan dikemudian hari

- 5.3 Perlu **memaklumkan kepada kawasan komuniti berjiran / sekitar melalui hebahan** seperti menggantung *'banner'* / atau memberi notis atau sebagainya dalam tempoh 30 hari sebaik permohonan dikemukakan kepada PBT.
- 5.4 Persatuan penduduk perlu mengemukakan dokumen berkenaan dengan persetujuan penduduk dan lain-lain maklumat yang diperlukan kepada PBT dan pihak-pihak berkuasa yang berkenaan.

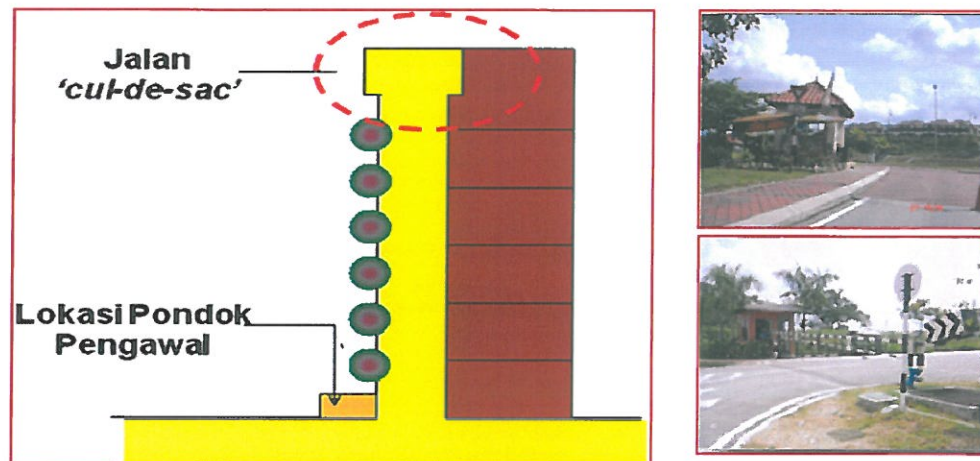
6.0 PERINCIAN GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN SKIM PERUMAHAN KOMUNITI BERPENGAWAL '*GUARDED COMMUNITY*'

6.1 Pembinaan Pondok Pengawal

- 6.1.1 Pondok pengawal sahaja dibenarkan dan saiz adalah 6 kaki x 8 kaki atau saiz lain yang difikirkan sesuai oleh PBT berkaitan.
- 6.1.2 Pembinaan pondok pengawal yang tidak menghalang lalu lintas dan peletakannya di bahu jalan serta perlu mendapat kebenaran bertulis daripada PTD /PBT berkaitan.
- 6.1.3 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). (*Rujuk Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 1/2013*).

Gambarajah Lokasi Perletakan Pondok Pengawal



6.2 Pembinaan Pagar

Dilarang sama sekali membina tembok / pagar ('fencing') yang mengelilingi kawasan pembangunan kecuali disebabkan faktor keselamatan seperti terdapatnya parit besar, sungai dan lebuh raya dengan kelulusan PTD / PBT terlebih dahulu atau perkara-perkara lain yang ditentukan oleh PBT berkaitan.

6.3 'Speed Breaker'

'Speed Breaker' dan bonggol jalan perlu dibina sebelum dan selepas pondok pengawal dan perlu mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh PBT.

6.4 **Pengawal Keselamatan**

Pelantikan dan tugas Pengawal Keselamatan wajib mematuhi Akta Agensi Persendirian 1971 (Akta 27) dan keperluan Kementerian Dalam Negeri (KDN).

6.5 **Pelepasan Status**

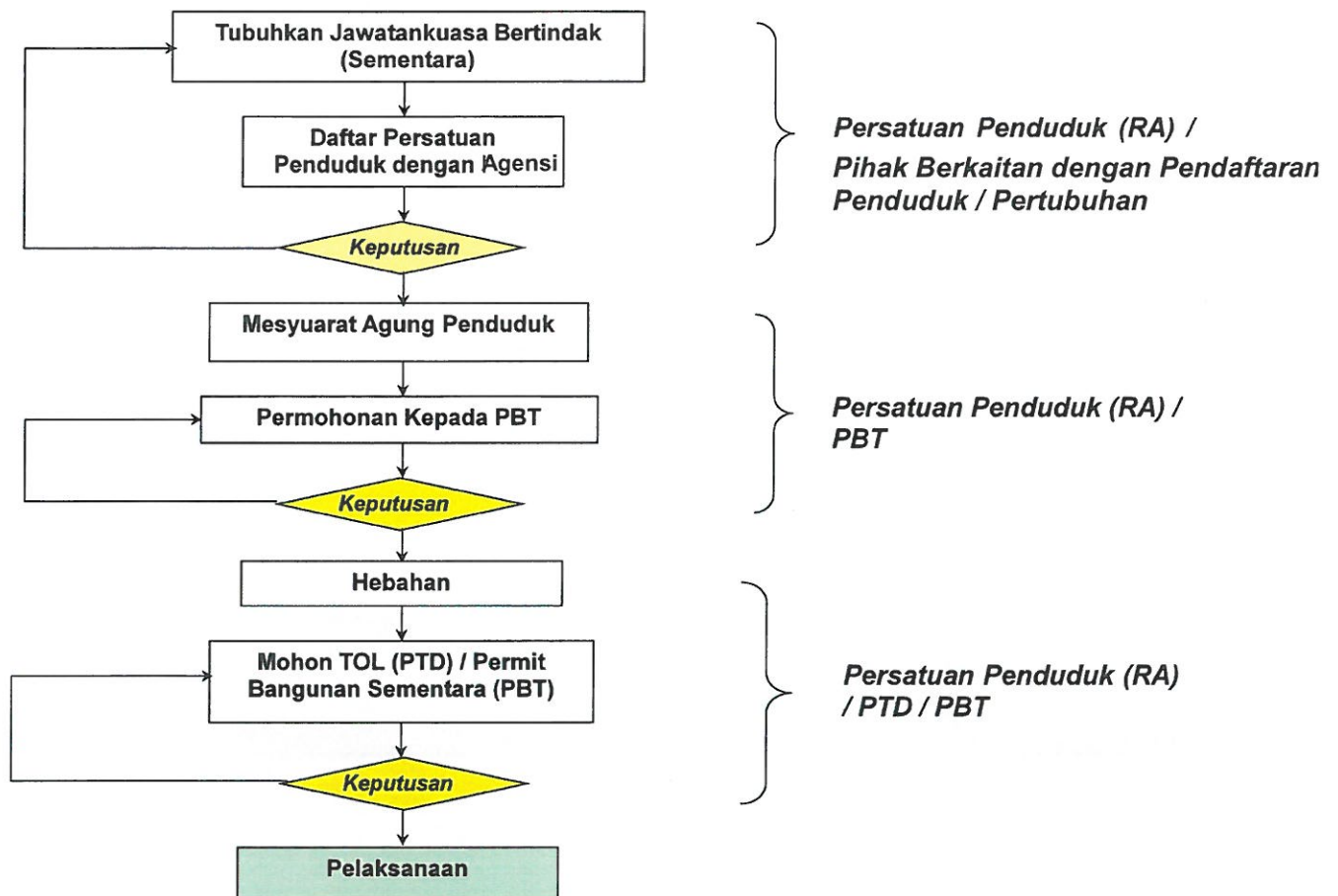
Cadangan pelepasan atau pembubaran status '*guarded community*' kepada status asal (tidak berpengawal) oleh persatuan penduduk perlu dimaklumkan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

6.6 **Tanggungjawab Pemohon**

Perkara yang perlu dilakukan oleh pemohon ialah :-

- i) Penubuhan Jawatankuasa Penduduk
- ii) Kemukakan permohonan pendaftaran Persatuan Penduduk kepada pihak berkuasa berkaitan.
- iii) Mengadakan Mesyuarat Agung Penubuhan Persatuan Penduduk bagi memilih Ahli Jawatankuasa Penduduk.
- iv) Mengemukakan cadangan pelaksanaan kepada Pihak Berkuasa Tempatan berkaitan.
- v) Setelah mendapat kelulusan daripada PBT, hebahan secara menyeluruh dengan memasang '*banner*', poster dan sebagainya dibuat.
- vi) Mengemukakan permohonan Permit Sementara Bangunan (Pondok Pengawal) kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) selepas kelulusan diperolehi dari PTD berkaitan.
- vii) Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik oleh persatuan penduduk hendaklah mengemukakan maklumat terperinci syarikat kepada PBT untuk tujuan semakan dan rekod.

**Rajah 1: Carta Alir Proses Permohonan Skim Perumahan Komuniti Berpengawal
('Guarded Community')**



7.0 PERKARA-PERKARA LAIN BERKAITAN DENGAN KEPUTUSAN

- 7.1 Skim komuniti berpengawal yang diluluskan oleh PBT adalah untuk **tempoh sementara iaitu dua (2) tahun sahaja**. PBT berhak untuk memberi pertimbangan bagi melanjutkan atau tidak kelulusan setelah mengambil kira faktor-faktor seperti kadar jenayah dan implikasi-implikasi lain yang timbul akibat pelaksanaan konsep tersebut.
- 7.2 Semua permohonan sama ada yang telah mempunyai skim komuniti berpengawal atau yang baru perlu mematuhi Garis Panduan Skim Komuniti Berpengawal (*'Guarded Community'*) ini.
- 7.3 PBT dikehendaki memberikan **notis** kepada semua penduduk yang melaksanakan skim komuniti berpengawal ini tanpa kelulusan agar mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan.
- 7.4 **Tindakan penguatkuasaan perobohan akan hanya dimulakan oleh PBT / PTD selepas enam (6) bulan daripada Notis Amaran / Peringatan yang Ketiga dikeluarkan dan pelaksanaan ini bermula 1 September 2016.**

8.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 8.1 Pelaksanaan dan pemakaian Garis Panduan Skim Perumahan Komuniti Berpengawal (*Guarded Community*) ini **berkuatkuasa pada 1 September 2016.**
- 8.2 Berkuatkuasan Garis Panduan ini, maka **membatalkan perkara-perkara berikut:**

8.2.1 Garis Panduan Garis Panduan Skim Perumahan Berpengawal (*Guarded Community*) yang diluluskan oleh Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 19 pada 2 Jun 2010 dan disahkan oleh MMKN ke 20 pada 9 Jun 2010.

8.2.1 Keputusan MMKN ke 37/2013 pada 4 Disember 2013 dan telah disahkan oleh MMKN ke 38/2013 pada 12 Disember 2013 berkenaan dengan sebarang tindakan penguatkuasaan berhubung pembinaan pagar dan pintu automatik oleh persatuan penduduk hanya diambil sekiranya PBT mendapat perintah mahkamah supaya merobohkannya.



(NORZATON ANI BIN MOHD KASSIM)
Pengarah Eksekutif
Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor

Tarikh : 1 September 2016