GARIS PANDUAN PERANCANGAN

Gated Community and Guarded Neighbourhood

(Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal)

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

Garis Panduan Gated Community contents.indd 1 02/12/2010 11:45:40

Cetakan Pertama 2010
© Hakcipta
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Hakcipta Terpelihara

Mana-mana bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis daripada Penerbit

ISBN 978-983-41729-4-7

Diterbitkan di Malaysia
Oleh
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Pemberitahuan

Garis panduan ini telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada 28 Julai 2010 dan Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) Ke-63 pada 2 September 2010.

Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada, khususnya Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Akta Pengangkutan Jalan 1985 (Akta 333) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan umum dan garis panduan khusus yang terkandung di dalam garis panduan ini perlu diselaras dengan rancangan pemajuan (khususnya rancangan tempatan dan rancangan kawasan khas) yang sedang berkuatkuasa di sesebuah kawasan pihak berkuasa perancang tempatan. Ia juga perlu merujuk kepada dasar-dasar, pekeliling, arahan dan piawaian-piawaian yang digubal dan dikuatkuasakan oleh pihak-pihak berkuasa berpandukan kepada skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang, serta garis panduan-garis panduan perancangan lain yang digubal oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

2 September 2010

ISI KANDUNGAN

muka surat

1. TUJUAN 1

2. LATARBELAKANG **1**
2.1 Perkembangan Pembangunan *'Gated Community'* dan *'Guarded Neighbourhood'* 1
2.2 Definisi *'Gated Community'* 3
2.3 Definisi *'Guarded Neighbourhood'* 3
2.4 Isu-Isu Pembangunan *'Gated Community'* dan *'Guarded Neighbourhood'* 4

3. SKOP GARIS PANDUAN **4**

4. PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN **4**

5. GARIS PANDUAN UMUM **6**

6. GARIS PANDUAN KHUSUS **6**
6.1 Saiz Keluasan Pembangunan 7
6.2 Perancangan Tapak 8
6.3 Lokasi Pembangunan 9
6.4 Sistem dan Hierarki Jalanraya 10
6.5 Rekabentuk Perumahan dan Anjakan Bangunan 12
6.6 Pembinaan Pagar/Tembok 15
6.7 Laluan Keluar-Masuk 17
6.8 Pembinaan Pondok Pengawal 18
6.9 Landskap dan Penanaman Pokok 20
6.10 Ketinggian Bangunan 21
6.11 Penyediaan Tempat Letak Kereta/Motosikal 22
6.12 Laluan Khas Utiliti 22
6.13 Perletakan Kemudahan Awam 23
6.14 Nama Taman/Kejiranan 24

7. GARIS PANDUAN SKIM *'GUARDED NEIGHBOURHOOD'* **25**
7.1 Kawalan Am Perancangan 25
7.2 Syarat Asas Penubuhan 25
7.3 Pembinaan Pondok Pengawal 25
7.4 Pembinaan Pagar 27
7.5 Pengawal Keselamatan 27
7.6 Pelepasan Status 27

8. PENUTUP **27**

1. TUJUAN

Garis panduan ini disediakan bagi membantu pihak berkuasa negeri (PBN), pihak berkuasa tempatan (PBT) dan agensi-agensi teknikal di dalam merancang dan mengawal pembangunan perumahan berkonsepkan ***'gated community'* (GC)** dan ***'guarded neighbourhood'* (GN)**. Garis panduan ini juga memberi panduan asas kepada pemaju dan persatuan penduduk di dalam membangunkan skim *'gated community'* dan menubuhkan skim *'guarded neighbourhood'*.

2. LATARBELAKANG

2.1 Perkembangan Pembangunan *'Gated Community'* dan *'Guarded Neighbourhood'*

Keperluan untuk mendapatkan tahap keselamatan yang lebih baik telah menarik penduduk, khususnya di kawasan bandar untuk memilih skim-skim kediaman yang menawarkan sistem kawalan keselamatan secara berpagar *(gated)* dan berpengawal *(guarded)*. Selain daripada skim-skim kediaman berbilang tingkat *(high-rise)* berhakmilik strata, pembangunan hartanah kediaman bertanah *(landed property)* yang memperkenalkan konsep *'gated and guarded community'* turut dan mula menjadi pilihan dan tarikan penduduk.

Pembangunan skim kediaman ini semakin berkembang dan menjadi suatu fenomena dalam industri perumahan negara. Skim *'gated and guarded community'* berkembang pesat terutamanya di kawasan Lembah Kelang, Pulau Pinang dan Johor Bahru.

Keadaan ini telah membawa kepada pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pada tahun 2007. Peruntukan subseksyen 6(1A) Akta 318 membenarkan skim kediaman bertanah *(landed)* yang dibina di atas satu lot utama *(master title)* dibuat pecahan kepada petak-petak tanah kecil *(land parcel)* dengan pegangan tanah secara hakmilik strata. Melalui pegangan hakmilik strata, ia membolehkan keseluruhan skim pembangunan diurus dan diselenggara oleh pemilik melalui perbadanan pengurusan yang dilantik. Sebagaimana skim kediaman berbilang tingkat, kediaman bertanah berhakmilik strata *(landed strata)* dilengkapi dengan kemudahan harta bersama dan pagar yang mengelilingi keseluruhan sempadan lot utama. Kewujudan pagar bagi tujuan pengawalan keselamatan penghuni menjadikan skim ini dikenali sebagai *'gated community scheme'* (GACOS).

Selain daripada kewujudan skim *gated community* (GC) yang pada asasnya selari dengan peruntukan Akta 318, skim-skim kejiranan berpengawal *(guarded neighbourhood)* juga terbentuk di kawasan-kawasan kediaman sedia ada dan kawasan kediaman baru sama ada di kawasan bandar mahupun di pinggir bandar. Kewujudan skim *guarded neighbourhood* (GN) secara *'ad-hoc'* tanpa kawalan dan pemantauan telah menimbulkan pelbagai

Garis Panduan Gated Community contents.indd 1 02/12/2010 11:45:41

masalah kepada komuniti setempat dan penduduk sekitar. Pembinaan pondok pengawal di pintu masuk, pemasangan halangan dalam bentuk sekatan manual dan *'automated boom gate'* di laluan jalanraya awam, pembinaan *'perimeter fencing'* dalam bentuk tembok atau *'chain link'* serta keperluan pihak awam menyerahkan dokumen pengenalan diri seperti kad pengenalan atau lesen memandu kepada pengawal keselamatan adalah antara permasalahan yang timbul akibat daripada terbentuknya skim-skim GN.

Memandangkan pertumbuhan skim *'gated community'* dan *'guarded neighbourhood'* terus berleluasa, maka penggubalan satu garis panduan perancangan adalah perlu. Langkah ini akan membantu proses pertimbangan permohonan skim GC dan penguatkuasaan skim GN oleh PBT.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 2 02/12/2010 11:45:41

2.2 Definisi *'Gated Community'*

GC boleh 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, tafsiran *'gated community'* lebih tertumpu kepada kumpulan penduduk atau komuniti yang tinggal di kawasan kediaman bertanah berhakmilik strata.

Secara umum, ia merupakan satu skim kediaman tertutup dengan tembok/ pagar mengelilingi keseluruhan kawasan kediaman, mempunyai akses keluar-masuk yang terhad dan terkawal serta mempunyai kemudahan harta bersama *(common property)*. Skim GC boleh diklasifikasikan berdasarkan ciri-ciri berikut:

i. Pembangunan hartanah kediaman bertanah *(landed)* yang meliputi rumah banglo, berkembar, teres dan sebagainya yang dibangunkan di atas satu lot tanah utama dengan pecahan kepada petak tanah *(land parcel)* kecil dengan pemilikan tanah secara hakmilik strata.

ii. Pembangunan yang eksklusif dikelilingi oleh pagar atau tembok yang dijadikan sempadan dengan kawasan pembangunan atau kediaman bersebelahan.

iii. Mempunyai akses keluar-masuk yang terhad dan sistem kawalan keselamatan 24 jam sama ada menggunakan pengawal keselamatan atau penggunaan CCTV atau kedua-duanya.

iv. Mempunyai beberapa komponen kemudahan harta bersama seperti rumah kelab, kolam renang dan kawasan rekreasi/taman permainan yang hanya boleh digunakan oleh penghuni skim berkenaan.

v. Mempunyai sistem pengurusan dan penyelenggaraan sendiri yang diselia oleh badan pengurusan *(management corporation)* yang dilantik oleh penghuni selaras dengan peruntukan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663).

2.3 Definisi *'Guarded Neighbourhood'*

GN boleh 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.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 3 02/12/2010 11:45:41

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 *(guarded)*.

2.4 Isu-Isu Pembangunan *'Gated Community'* dan *'Guarded Neighbourhood'*

Terdapat beberapa isu perancangan yang sering ditimbulkan berkaitan dengan pembangunan skim GC dan dan skim GN. Antaranya ialah:

i. Kewujudan skim GC dan skim GN boleh memberi implikasi negatif kepada pengasingan kelompok masyarakat dan pemupukan interaksi sosial penduduk khususnya di antara penghuni yang tinggal di kawasan berpagar dengan penghuni yang tinggal di kawasan kediaman biasa.

ii. Pembinaan pondok pengawal yang tidak terancang, pemasangan sekatan dan halangan fizikal serta keperluan menyerah dokumen pengenalan diri secara tidak sah, khususnya di kawasan GN boleh menghalang daya aksessibiliti dan menimbulkan kesukaran kepada pihak berkuasa dan orang ramai untuk keluar-masuk ke skim-skim kediaman.

iii. Rekabentuk, ketinggian dan saiz pagar yang dibina, khususnya di sekeliling kawasan skim GC telah menghalang pandangan *(permeability)* daripada luar. Keadaan ini menyukarkan pemantauan keselamatan serta mencacatkan pemandangan dan estetika keseluruhan kawasan pemajuan.

3. SKOP GARIS PANDUAN

Skop utama garis panduan ini adalah tertumpu kepada pembangunan skim *'gated community'* yang dimajukan mengikut Akta 318. Ia meliputi penjelasan tentang prinsip-prinsip perancangan yang perlu dicapai serta garis panduan-garis panduan umum dan khusus dari aspek perancangan fizikal, undang-undang serta keperluan sosial yang perlu dipatuhi bagi memastikan pembangunan GC tidak menimbulkan masalah dalam tempoh jangka panjang.

Garis panduan ini juga menggariskan langkah-langkah kawalan serta syarat-syarat bagi memandu persatuan penduduk di kawasan kejiranan sedia ada dan baru dalam menubuhkan GN dan membantu PBT memantau dan mengawal selia penubuhan dan operasi skim-skim GN.

4. PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN

Pembangunan skim GC perlu mengambil kira dan memberi perhatian kepada aspek keselamatan, keselesaan, kebersihan, kejiranan dan pembentukan komuniti mampan sebagaimana berikut:

Garis Panduan Gated Community contents.indd 4 02/12/2010 11:45:41

i. Persekitaran tempat tinggal yang selamat, kondusif dan selesa

Pembangunan GC perlu menyediakan ruang persekitaran yang selamat daripada sebarang pencerobohan fizikal serta unsur-unsur jenayah. GC perlu memberi peluang kepada penghuni untuk menikmati kehidupan *'privacy'* serta bebas dari kacau ganggu.

ii. Pengagihan kemudahan secara adil

Kemudahan awam yang berkualiti haruslah diletakkan di lokasi yang bersesuaian agar dapat dikongsi oleh semua penduduk dalam komuniti.

iii. Budaya kebersihan dan mencintai keindahan

Mewujudkan persekitaran yang bersih dan indah yang dapat memberikan keselesaan dan keharmonian kepada seluruh penduduk dalam komuniti.

iv. Menggalakkan kemesraan dan interaksi sosial

Menyediakan kemudahan-kemudahan yang menggalakkan berlakunya interaksi positif antara masyarakat dalam kawasan GC seperti penyediaan taman permainan kanak-kanak, rumah kelab dan sebagainya.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 5 02/12/2010 11:45:42

5. GARIS PANDUAN UMUM

Pembangunan skim GC perlu mematuhi kawalan am perancangan sebagaimana berikut:

- Pembangunan GC hanya dibenarkan di lokasi-lokasi tertentu dan hanya terhad di kawasan bandar.

- Cadangan membangunkan skim GC perlu ditentukan di dalam pelan susunatur pembangunan, khususnya bagi cadangan pemajuan kediaman berskala besar dan tertakluk kepada kelulusan kebenaran merancang oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT).

- Luas minimum kawasan yang boleh dipertimbangkan untuk pembangunan skim GC ialah 1.0 hektar. Bagi pembangunan skim GC yang mempunyai banyak skim, luas maksimum bagi setiap skim adalah 10.0 hektar.

- Kemudahan-kemudahan harta bersama *(common property)* termasuk jalan dalam skim GC adalah milik komuniti skim tersebut dan ianya perlu diselenggara sendiri oleh penghuni melalui perbadanan pengurusan yang dilantik.

- Pembinaan sebarang tembok atau pagar yang mengasingkan sepenuhnya di antara penduduk GC dan bukan GC adalah tidak dibenarkan.

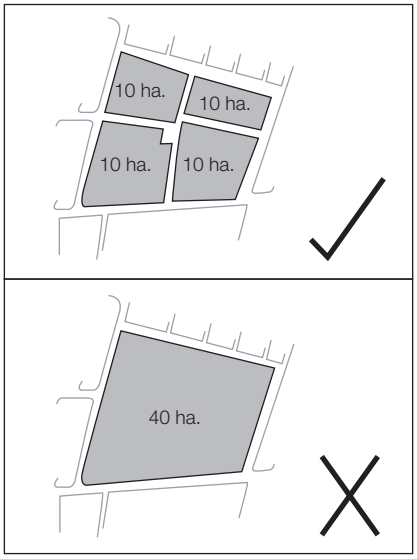
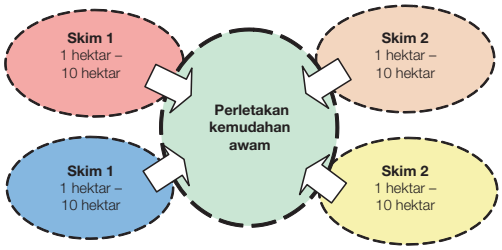
- Penilaian Impak Sosial (SIA) sebagaimana yang diperuntukkan di dalam subseksyen 21A(1A) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) perlu disediakan sebelum pemajuan GC diberi pertimbangan oleh PBPT.

6. GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis panduan khusus pembangunan skim GC merangkumi 14 aspek piawaian kawalan perancangan fizikal seperti berikut:

Garis Panduan Gated Community contents.indd 6 02/12/2010 11:45:42

6.1 Saiz Keluasan Pembangunan

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Jika pembangunan melibatkan kawasan yang besar (> 10 hektar), skim GC perlu dipecahkan kepada skim yang kecil. ii. Konsep perancangan skim GC perlu menekankan kepada pewujudan persekitaran yang selamat.  Pembangunan komuniti berpagar perlu dipecahkan kepada skim *(parcel)* yang lebih kecil bagi memudahkan pergerakan dan tidak merumitkan aksesibiliti penghuni yang terletak di lapisan lot kedua *(second-layer lot)*	i. Keluasan setiap skim GC adalah antara **1.0 hektar (minimum)** hingga **10.0 hektar (maksimum) atau 200-500 unit kediaman** setiap skim. ii. Kepadatan penduduk yang dibenarkan adalah berdasarkan piawaian kepadatan yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan.  **Saiz/keluasan skim *'gated community'***	Justifikasi penetapan keluasan kawasan 1.0 hektar (minimum) hingga 10.0 hektar (maksimum): • Memudahkan perbadanan pengurusan (MC) menyelenggara dan menguruskan kawasan GC dengan lebih sistematik. • Membolehkan penyediaan kemudahan awam berhirarki rendah diletakkan di dalam kawasan GC. • Memudahkan akses dan tidak menyekat/ menghalang akses orang ramai ke kawasan pembangunan sekitar. Justifikasi jumlah kediaman 200-500 unit bagi sesebuah skim GC: • Jumlah unit yang sesuai bagi menampung perkongsian kos penyelenggaraan skim GC. • Mengambilkira pembangunan secara bercampur antara perumahan bertanah *(landed strata)* dengan perumahan berbilang tingkat *(high-rise strata)*.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 7 02/12/2010 11:45:43

6.2 Perancangan Tapak

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
i. Pemilihan tapak perlu bersesuaian dan mematuhi dasar, zon perancangan dan garis panduan pembangunan perumahan yang ditetapkan di dalam Rancangan Tempatan. ii. Ruang, susun atur dan persekitaran perumahan perlu direkabentuk secara teliti bagi mewujud dan menggalakkan interaksi sesama komuniti melalui penyediaan kawasan rekreasi dan kemudahan tertentu. iii. GC tidak dibenarkan di kawasan yang terdapat sungai atau saliran semulajadi. iv. Perancangan skim GC perlu mengambilkira topografi asal dan disesuaikan dengan elemen-elemen yang dapat mewujudkan persekitaran yang menarik, selamat, selesa dan harmoni. **Ilustrasi kawasan *'gated community'***	Justifikasi tidak dibenar membangunkan GC di kawasan sungai atau saliran semulajadi: • Pembangunan GC di kawasan sungai atau saliran semulajadi boleh menghalang aliran sungai semulajadi dan boleh menyebabkan berlaku kejadian banjir. • Bagi memastikan kumbahan dan bahan buangan kediaman tidak dialirkan ke dalam sungai.

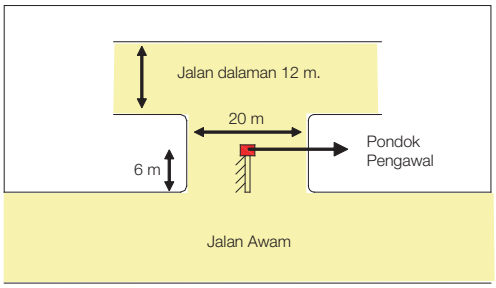
Garis Panduan Gated Community contents.indd 8 02/12/2010 11:45:46

6.3 Lokasi Pembangunan

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
i. GC hanya boleh dibangunkan di kawasan bandar terutamanya di kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi (mengikut rekod Polis Diraja Malaysia). ii. GC hanya dibenarkan di kawasan yang mempunyai jaringan jalan perhubungan yang baik dan di kawasan pembangunan sedia ada *(developed area)*. iii. Skim GC tidak dibenar dibangunkan di kawasan perkampungan dan penempatan luar bandar.	Justifikasi kawalan perletakan GC: • GC hanya boleh dibangunkan di kawasan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi adalah untuk melindungi penghuni GC daripada sebarang risiko jenayah yang tidak diduga. • Kawasan perkampungan tidak dibenarkan bagi mengelak wujudnya pengasingan sosial yang ketara antara masyarakat di dalam dan di luar GC.

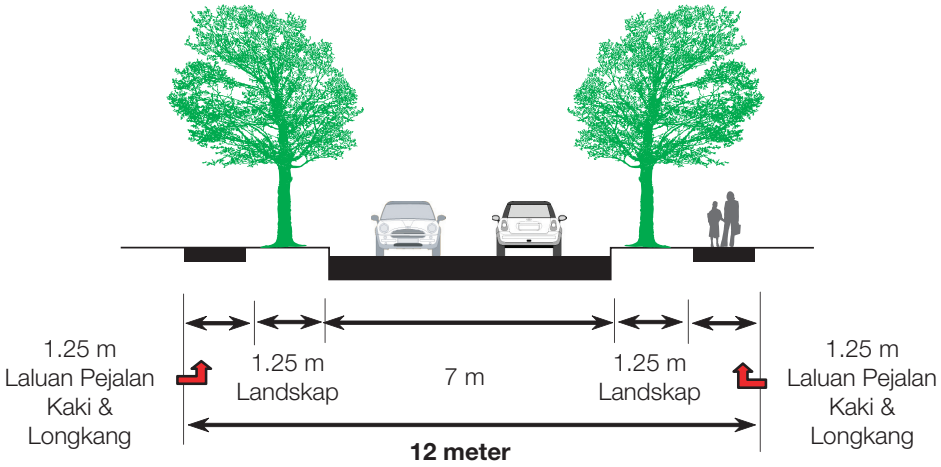
Garis Panduan Gated Community contents.indd 9 02/12/2010 11:45:47

6.4 Sistem dan Hirarki Jalanraya

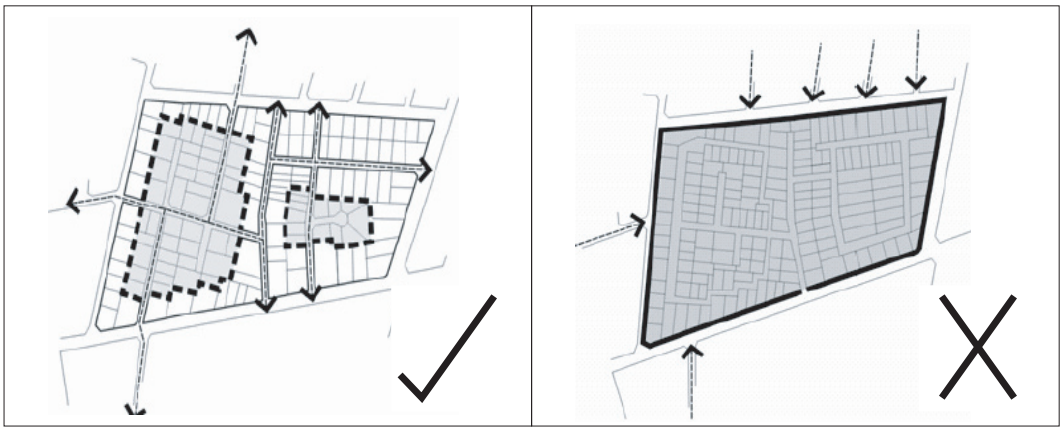
GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Laluan terus di antara skim GC perlu disediakan dalam sesebuah kawasan kediaman. ii. Sekurang-kurangnya 2 laluan keluar masuk disediakan bagi memenuhi keperluan masa kecemasan mengikut keperluan bomba dan lain-lain. iii. Rangkaian jalan perlu menekankan aspek keselamatan, kecekapan aliran trafik dan keindahan. iv. Perancangan pembangunan GC perlu memastikan laluan masuk ke kawasan lot lapisan kedua tidak terhalang. **Contoh jalan dalaman di kawasan *'gated community'***	i. Hierarki jalan perlu mengikut piawaian yang telah ditetapkan oleh PBT iaitu jalan utama, jalan pengumpul *(collector road)* dan jalan tempatan *(local road)*.  **Contoh hierarki jalan dalam kawasan *'gated community'*** ii. GC digalakkan menyedia laluan masuk-keluar 2 lorong iaitu bagi penduduk dan bagi pelawat. iii. Lebar minimum jalan masuk utama ke skim GC adalah 20 meter. iv. Lebar minimum jalan dalaman bagi menampung pergerakan kenderaan, penunggang basikal dan pejalan kaki adalah 12 meter. Kelebaran ini meliputi: a. 7 meter untuk laluan kenderaan dua hala. b. 2.5 meter untuk laluan pejalan kaki (satu arah atau kedua-dua arah). c. 2.5 meter untuk utiliti dan longkang.	Justifikasi kelebaran jalan dalam GC seluas 12 meter: • Penetapan jalan dalaman GC selebar 12 meter adalah bertujuan untuk melancarkan aliran trafik dalam kawasan tersebut serta membolehkan komponen-komponen lain seperti ruang pejalan kaki/ penunggang basikal, utiliti dan aktiviti landskap dibangunkan di sepanjang jalan tersebut. Justifikasi penyediaan 2 lorong bagi pelawat dan penghuni: • Melancarkan akses ke kawasan GC. • Dapat mengenalpasti kemasukan orang luar yang bukan penghuni.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 10 02/12/2010 11:45:49

PIAWAIAN



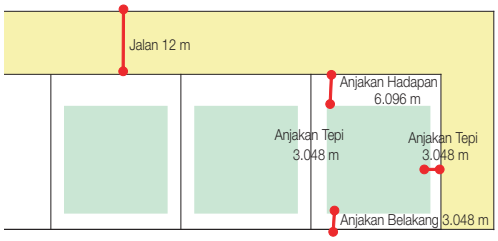
Keratan rentas jalan di dalam kawasan '*gated community*'



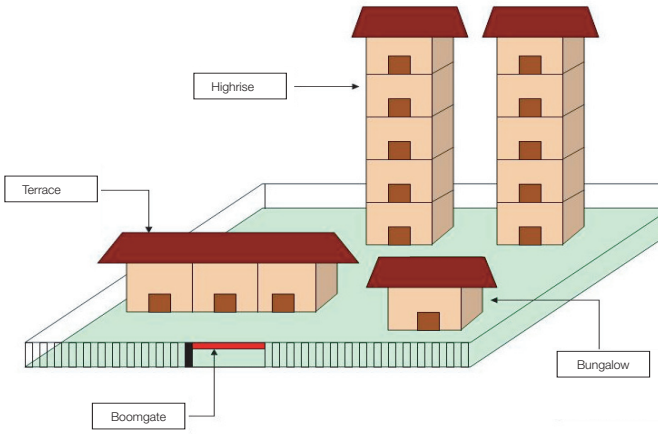
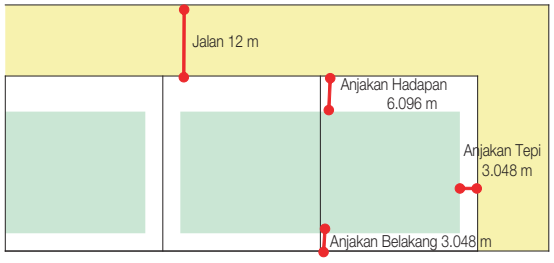
Susunan akses, laluan rangkaian jalan dalaman dan susun atur keseluruhan kawasan GC perlulah berintegrasi dengan kawasan sekitar serta tidak menghalang/mengganggu akses ke lot-lot tanah yang lain.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 11 02/12/2010 11:45:50

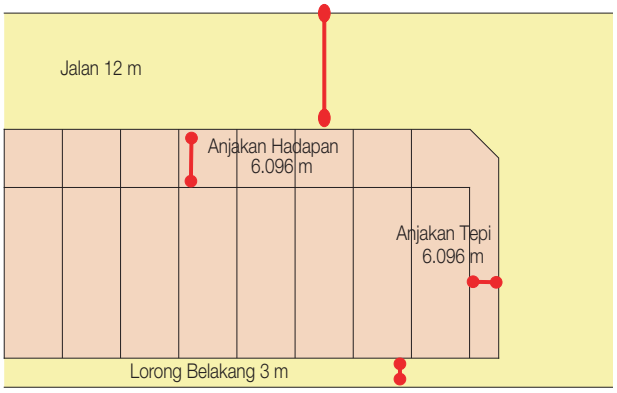
6.5 Rekabentuk Perumahan dan Anjakan Bangunan

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Hanya pembangunan perumahan sahaja yang dibenarkan dalam satu-satu skim GC. ii. Rekabentuk bangunan dan susun atur kawasan perumahan perlu menekankan aspek-aspek keselamatan dan mempunyai identiti senibina yang menarik mengikut garis panduan/ piawaian perumahan sedia ada. iii. Setiap kawasan perumahan yang didirikan sebaiknya mempunyai identiti dan rekabentuk yang tersendiri. **Rekabentuk perumahan yang seragam dan teratur di kawasan GC sesuai dilaksanakan.**	Anjakan bangunan bagi rumah sesebuah, berkembar dan teres di kawasan GC perlu menepati peruntukan Bahagian III, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS), 1984 dan piawaian perancangan sebagaimana berikut: i. **Rumah Sesebuah dan Berkembar** • Garisan anjakan bangunan hadapan yang menghadap jalan (12 meter atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki). • Garisan anjakan bangunan di bahagian tepi dan belakang daripada sempadan petak tanah (land parcel) adalah 3.048 meter (10 kaki).  **Anjakan bangunan bagi rumah sesebuah**	Justifikasi anjakan bangunan: • Pembangunan skim *'landed strata'* yang mempunyai petak tanah kecil *(land parcel)* bagi rumah sesebuah, berkembar dan teres adalah masih terikat dengan kawalan anjakan bangunan sebagaimana yang ditetapkan di dalam UKBS 1984 serta piawaian perancangan perumahan sedia ada. • Jarak anjakan bangunan yang seragam adalah perlu bagi mengelak berlakunya permasalahan atau konflik antara penghuni berjiran. • Bagi tujuan keselamatan dan pencegahan kebakaran. • Anjakan bangunan boleh berperanan sebagai halaman/ ruang hijau serta sebagai tempat letak kereta.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 12 02/12/2010 11:45:58

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
iv. Kediaman *'landed strata'* seperti banglo, semi-D, kluster dan teres boleh dibangunkan secara bercampur dengan kediaman berbilang tingkat *(highrise strata)* di dalam satu skim GC.  **Contoh konsep perumahan bercampur *(landed strata* – GACOS dan *highrise strata)* di kawasan skim *'gated community'*** ii. **Rumah Teres** • Garisan anjakan bangunan hadapan bagi rumah teres yang menghadap jalan (12 meter atau lebih) hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki). • Garisan anjakan bangunan di bahagian tepi bagi rumah teres lot sudut *(corner lot)* yang bersempadan dengan jalan hendaklah tidak kurang daripada 6.096 meter (20 kaki). • Panjang maksima yang dibenarkan bagi setiap deretan rumah teres adalah 97.5 meter (320 kaki). • Lebar lorong belakang minimum adalah 3.048 meter (10 kaki).	 **Anjakan bangunan bagi rumah berkembar**

Garis Panduan Gated Community contents.indd 13 02/12/2010 11:45:59

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
iv. Bagi rumah pangsa/kondominium, kedudukan bangunan hendaklah mengambil kira arah pancaran matahari, angin dan estetika.	 **Anjakan bangunan bagi rumah teres** iii. **Rumah Pangsa/Kondominium** • Kawasan *'plinth'* hendaklah tidak melebihi 70% daripada keluasan tapak. iv. **Saiz Petak Tanah *(Land Parcel)* minimum**

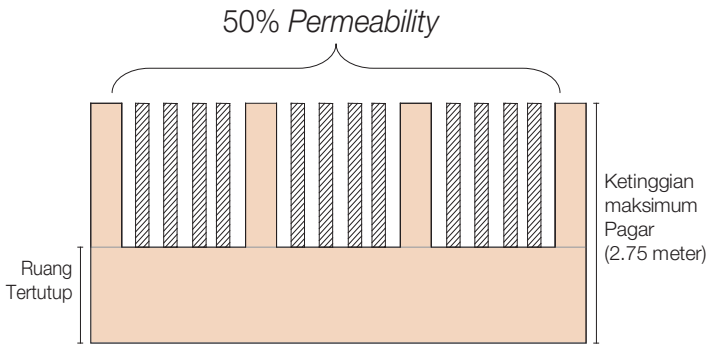
Jenis Rumah	Piawaian
Rumah Teres	6.1 m X 18.3 m
Rumah Bandar *(Town House)*	7.3 m X 18.3 m
Rumah Berkembar	15 m X 27.4 m
Rumah Sesebuah	18.3 m X 27.4 m

Garis Panduan Gated Community contents.indd 14 02/12/2010 11:45:59

6.6 Pembinaan Pagar/Tembok

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Pagar/tembok boleh dibina di sekeliling kawasan GC sebagai sempadan dengan kawasan bersebelahan. ii. Pembinaan pagar hanya dibenarkan di kawasan yang tidak melibatkan jalan raya terus *(through road)*. iii. Pagar yang dibina perlu menekankan unsur keharmonian dengan alam sekitar. **Contoh rekabentuk pagar yang dibenarkan dan tidak dibenarkan.** **Pembinaan pagar mestilah memberi daya kenampakan *(permeability)* yang tinggi.**	i. Ketinggian maksimum pagar adalah 2.75 meter (9 kaki). ii. 50% daripada pagar perlu terbuka dan dapat dilihat daripada luar serta tidak mengganggu kenampakan *(permeability)* di kawasan tersebut. - 50% X Tinggi Pagar X Panjang Pagar - (50% dari keluasan pagar mestilah terbuka yang dapat dilihat dari dalam mahupun dari luar kawasan GC. Manakala 50% selebihnya dibenarkan tertutup. iii. Pagar persendirian kekal *(double gated)* bagi setiap *'land parcel'* adalah tidak dibenarkan. **Contoh pembinaan pagar yang mempunyai daya kenampakan yang tinggi**	Justifikasi ketinggian pagar 2.75 meter (9 kaki): • Ketinggian pagar 2.75 meter adalah selaras dengan peruntukan seksyen 98, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984. • Pagar yang terlalu tinggi boleh memberi kesan ketidakserasian terhadap persekitaran kawasan kediaman. • Mengelakkan berlakunya jurang pemisah yang ketara antara masyarakat di dalam dan di luar GC.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 15 02/12/2010 11:46:01

PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
 **Ilustrasi rekabentuk pagar yang mempunyai kesan daya kenampakan yang tinggi**	Justifikasi minimum 50% *'permeability'*: • Memudahkan pemantauan keselamatan ke dalam kawasan GC oleh pihak keselamatan (polis). • Menggalakkan interaksi antara masyarakat GC dan bukan GC.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 16 02/12/2010 11:46:01

6.7 Laluan Keluar-Masuk

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN
i. Rekabentuk laluan keluar masuk perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan melalui penyediaan *'road hump'* dan pemasangan CCTV. ii. Struktur dan ciri-ciri senibina di pintu masuk utama perlu bersesuaian dengan keadaan persekitaran. iii. Pemasangan *'boom gate'* di pintu masuk adalah tidak dibenarkan jika ia melibatkan jalanraya awam. **Contoh penggunaan CCTV yang diletakkan di pintu masuk utama ke kawasan skim *'gated community'***	i. Sekurang-kurangnya 2 pintu (laluan) masuk perlu disediakan di mana: • **Pintu pertama** digunakan sebagai laluan keluar masuk utama. • **Pintu kedua** digunakan sebagai laluan keluar masuk yang akan dibuka semasa berlaku kecemasan.

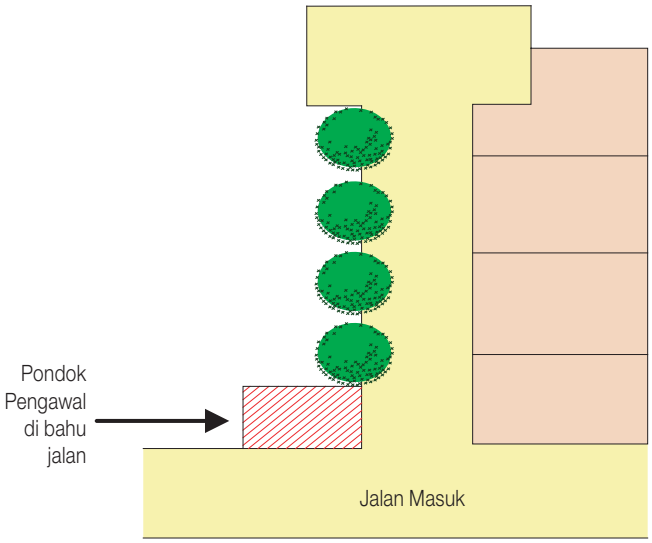
Garis Panduan Gated Community contents.indd 17 02/12/2010 11:46:03

6.8 Pembinaan Pondok Pengawal

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. 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. ii. Lokasi dan rekabentuk pondok pengawal hendaklah ditunjukkan di dalam pelan semasa permohonan kebenaran merancang dikemukakan kepada PBT. iii. Sebarang pembinaan pagar/struktur di atas rizab jalanraya awam perlu mendapat kelulusan lesen pendudukan sementara (TOL) daripada pentadbir tanah dan kelulusan daripada PBT. **Contoh pembinaan pondok pengawal di kawasan GC**	i. Saiz pondok yang dibenarkan adalah tidak melebihi 1.8 meter X 2.4 meter. ii. Kedudukan/anjakan pondok pengawal dari jalan awam utama hendaklah tidak kurang daripada 6 meter. iii. Kemudahan tandas perlu disediakan jika tiada tandas awam berhampiran.	Justifikasi saiz pondok pengawal: • Saiz pondok pengawal (1.8 m X 2.4 m) yang ditetapkan dilihat bersesuaian bagi menempatkan ruang bekerja pengawal keselamatan dan tandas. • Saiz ini telah digunapakai di Negeri Selangor, berdasarkan garis panduan yang disediakan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dan di kawasan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). • Piawaian ini dipersetujui oleh pihak REHDA.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 18 02/12/2010 11:46:03

GARIS PANDUAN KHUSUS

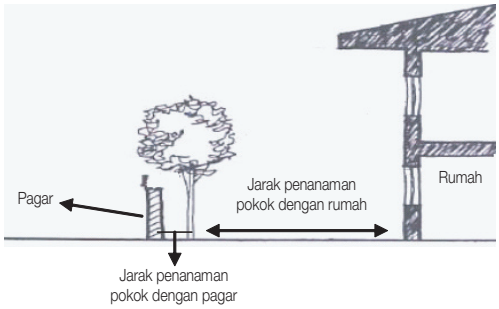


Contoh ilustrasi perletakan pondok pengawal yang dibenarkan

Contoh perletakan pondok pengawal di kawasan skim GC sedia ada

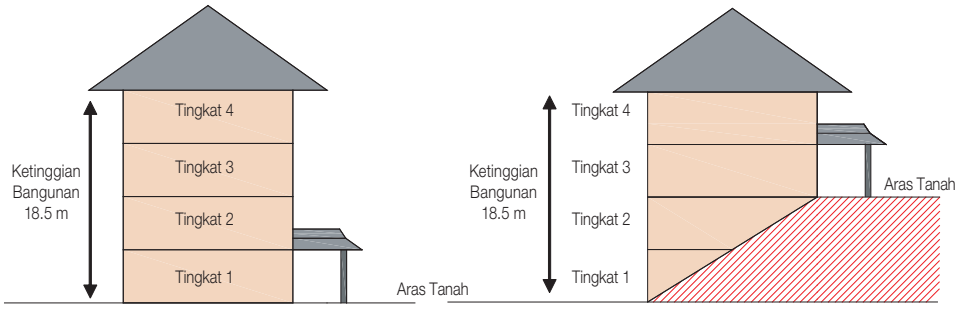
Garis Panduan Gated Community contents.indd 19 02/12/2010 11:46:06

6.9 Landskap dan Penanaman Pokok

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Persekitaran perumahan GC perlu dilandskap bagi mewujudkan suasana yang menarik dan selesa. ii. Elemen landskap mestilah tidak mengganggu '*permeability*' sehingga menghalang pandangan dari dalam atau luar kawasan GC. iii. Penanaman pokok yang boleh menimbulkan keadaan tidak selamat atau yang boleh menggalakkan jenayah (pokok yang terlalu rimbun) perlu dielakkan. iv. Pokok-pokok perlu sentiasa diselenggara dan dijaga dengan baik. **Contoh penanaman pokok di sekitar kawasan '*gated community*' yang mampu mewujudkan persekitaran yang menarik**	i. Penanaman pokok-pokok renek tidak boleh melebihi ketinggian pagar dan tidak terlalu rimbun. ii. Pemaju perlu memaklumkan secara jelas kepada pembeli rumah tentang kos-kos penyelenggaraan landskap yang perlu ditanggung oleh mereka.  **Jarak penanaman pokok dengan pagar dan kawasan perumahan**	Justifikasi untuk penanaman pokok: • Pokok yang ditanam berhampiran pagar perlu ditanam dengan jarak yang bersesuaian. • Jika penanaman pokok terlalu hampir dengan pagar, risiko pencerobohan di kawasan GC lebih mudah berlaku. Perincian kepada rekabentuk landskap perlu merujuk kepada Garis Panduan Landskap Negara (Edisi 2, 2008) yang disediakan oleh Jabatan Landskap Negara (JLN).

Garis Panduan Gated Community contents.indd 20 02/12/2010 11:46:09

6.10 Ketinggian Bangunan

PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Ketinggian maksimum yang dibenarkan bagi rumah banglo/semi-D/kluster/teres di kawasan GC adalah 4 tingkat daripada *'basement'* (18.5 meter).  **Contoh ketinggian rumah yang dibenarkan dalam kawasan *'gated community'*** ii. Jika lantai dibina pada paras tanah maka lantai yang pertama ditetapkan sebagai tingkat pertama termasuk '*basement*'.	Justifikasi Ketinggian 18.5 meter: • Kawalan ketinggian 18.5 meter maksimum bagi rumah banglo/semi-D/kluster/teres adalah selaras dengan peruntukan Seksyen 254 dan Seksyen 256 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 yang mengkategorikan rumah-rumah tersebut sebagai rumah kediaman persendirian atau kediaman bertanah *(landed)* di mana walaupun melebihi setingkat (mempunyai tingkat), ia tidak dikategorikan sebagai rumah berbilang tingkat. • Jika melebihi 18.5 meter, ia akan berada dalam kategori rumah berbilang tingkat yang memerlukan pematuhan yang ketat kepada syarat-syarat di dalam UKBS, 1984.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 21 02/12/2010 11:46:09

6.11 Penyediaan Tempat Letak Kereta/Motosikal

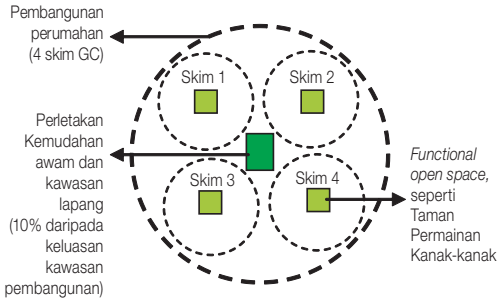
GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Tempat letak kereta/motosikal untuk pelawat perlu ditandakan di dalam pelan permohonan kebenaran merancang dan pelan bangunan. ii. Pembelian dan pemilikan unit rumah mestilah termasuk kemudahan tempat letak kereta selaras dengan yang terkandung dalam kelulusan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan.	i. Rumah sesebuah/berkembar/kluster • 1 rumah: 3 TLK + 10% untuk pelawat ii. Rumah teres • 1 rumah: 2 TLK + 10% untuk pelawat iii. Perumahan bercampur • Kos rendah - 1 rumah: 1 TLK + 10% untuk pelawat • Kos sederhana rendah - 1 rumah: 2 TLK + 10% untuk pelawat • Kos sederhana dan tinggi - 1 rumah: 3 TLK + 10% untuk pelawat	• Disesuaikan daripada Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kereta yang disediakan oleh JPBD Semenanjung Malaysia.

6.12 Laluan Khas Utiliti

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Laluan utiliti seperti elektrik (TNB), laluan telefon, bekalan air, gas dan sistem pembetungan perlu disediakan bagi memudahkan perkhidmatan tersebut dapat disediakan dengan baik.	i. Laluan khas utiliti selebar 2.5 meter (8.2 kaki) perlu disediakan di dalam kawasan GC.	

Garis Panduan Gated Community contents.indd 22 02/12/2010 11:46:09

6.13 Perletakan Kemudahan Awam

GARIS PANDUAN KHUSUS	PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Kemudahan yang boleh diletakkan dalam kawasan GC adalah kemudahan berhirarki rendah dalam bentuk hartanah bersama (common property). ii. Pembangunan GC yang melebihi satu skim perlu menyediakan kemudahan awam di tapak yang sesuai di antara skim-skim GC (di luar plot skim GC) bagi menggalakkan interaksi sosial antara masyarakat. **Contoh kemudahan yang boleh diletakkan di kawasan *'gated community'***	Setiap skim GC digalakkan menyedia sekurang-kurangnya satu plot kawasan lapang/rekreasi dengan saiz yang sesuai. Kawasan lapang yang dirancang perlu berfungsi (functional open space). Contohnya menyediakan taman permainan kanak-kanak. Peruntukan kawasan lapang/rekreasi ini tidak dikira sebagai sebahagian daripada 10% tanah lapang awam seperti yang disyaratkan di dalam keseluruhan skim pembangunan. **Perletakan kemudahan dalam kawasan *'gated community'***  **Ilustrasi perletakan kawasan lapang dalam kawasan *'gated community'***	Justifikasi penyediaan kawasan lapang: • Setiap skim GC perlu menyediakan kawasan lapang/ rekreasi sebagai pusat pertemuan penghuni. Langkah ini akan menghidupkan 'sense of place' dalam kawasan GC dan dapat mewujudkan interaksi antara penghuni. • Hanya kemudahan tertentu boleh diletakkan dalam GC seperti taman permainan kanak-kanak, dewan komuniti, rumah kelab, kolam renang. • Kemudahan awam peringkat tinggi seperti masjid, sekolah dan padang bola perlu diletakkan di luar GC supaya dapat digunakan secara bersama oleh masyarakat.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 23 02/12/2010 11:46:10

PIAWAIAN	JUSTIFIKASI
i. Penyediaan kemudahan perlu disediakan mengikut jumlah penduduk. ii. Kemudahan sekolah hanya boleh disediakan di luar skim GC dengan jumlah penduduk tertentu iaitu: • Sekolah Rendah - 3,000 hingga 7,500 orang (sekurang-kurangnya satu sekolah bagi satu unit kejiranan). • Sekolah Menengah - 9,000 penduduk atau satu sekolah menengah bagi setiap 2 atau 3 unit kejiranan. iii. Keluasan minimum bagi dewan serbaguna/ dewan komuniti adalah 2,000 kaki persegi. iv. Pembangunan GC yang melebihi 1 skim perlu menyediakan kemudahan masyarakat secara integrasi dan kemudahan ini mesti diletakkan di luar skim atau di luar kawasan berpagar.	• Keperluan untuk sekolah perlu merujuk kepada garis panduan perancangan Kemudahan Masyarakat yang di keluarkan oleh JPBD SM. • Jika pembangunan GC melibatkan banyak skim dan jumlah keseluruhan penduduk bagi kesemua skim telah mencapai piawaian penyediaan sekolah seperti yang dikeluarkan oleh JPBD Semenanjung Malaysia, maka pemaju perlu menyediakan kemudahan sekolah dan ianya perlu diletakkan di luar skim GC.

6.14 Nama Taman/Kejiranan

GARIS PANDUAN KHUSUS	JUSTIFIKASI
i. Nama GC hendaklah menggunakan nama-mana tempatan serta bercirikan budaya Malaysia. ii. Penggunaan nama-nama asing (contohnya: Panama Village, Manchester Homes, Beverly Hills Park dan sebagainya) adalah tidak dibenarkan.	• Kejiranan GC perlu dinamakan dengan nama-nama tempatan adalah bagi mengekalkan ciri-ciri dan budaya Malaysia.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 24 02/12/2010 11:46:11

7. 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 kejiranan sedia ada atau kejiranan baru di dalam menubuh dan menjalankan operasi GN.

7.1 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). PBT dicadangkan mendapat pandangan daripada pihak PDRM dalam meneliti sebarang cadangan penubuhan GN oleh persatuan penduduk.

- GN **tidak dibenarkan 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.**

- PBT boleh menentukan **bilangan unit rumah** (minimum dan maksimum) dalam sesuatu skim GN bagi memastikan ianya dapat dikawal dan diurus dengan berkesan.

7.2 Syarat Asas Penubuhan

- Cadangan menubuhkan GN perlu dimaklumkan kepada PBT yang berkenaan melalui **persatuan penduduk (RA) yang berdaftar** dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (RoS).

- Semua premis kediaman yang hendak dijadikan sebagai GN mestilah telah mendapat Perakuan Kelayakan Menduduki (CFO) atau Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).

- Cadangan untuk mewujudkan GN perlu mendapat **persetujuan majoriti penduduk** (ketua isi rumah)**, tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju.**

- Pihak persatuan penduduk perlu mengemukakan dokumen berkenaan dengan persetujuan penduduk dan lain-lain maklumat yang diperlukan kepada PBT dan pihak-pihak berkuasa yang berkenaan.

7.3 Pembinaan Pondok Pengawal

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

Garis Panduan Gated Community contents.indd 25 02/12/2010 11:46:11

- Pondok pengawal **hanya dibenarkan disedia atau dibina di kawasan bahu jalan** (road shoulder) dan perlu dipastikan tidak menghalang lalulintas. Amalan pembinaan pondok pengawal di atas atau di kawasan tengah jalan adalah tidak dibenarkan.

- 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).

- **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.

- 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.

- **Rekabentuk bumbung dan fasad bangunan** perlulah berharmoni dengan pembangunan sekitar dan perlu dibina secara kemas serta tidak mencacatkan pemandangan.

- 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.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 26 02/12/2010 11:46:12

7.4 Pembinaan Pagar

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

7.5 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

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

8. PENUTUP

Garis panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung dengan tafsiran *'gated community'* dan *'guarded neighbourhood'*, prinsip-prinsip perancangan serta garis panduan umum, garis panduan khusus dan piawaian perancangan yang perlu dipatuhi.

Adalah menjadi hasrat Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan agar aspek-aspek yang dicadangkan di garis panduan ini dapat dipatuhi dan memandu pihak-pihak berkuasa negeri, PBT dan pemaju di dalam merancang, mengawal dan memantau pelaksanaan pembangunan berkonsepkan *'gated community'* agar tidak bercanggah dengan prinsip dan amalan perancangan bandar semasa. Garis panduan juga boleh dijadikan rujukan oleh kejiranan sedia ada untuk tujuan menubuhkan skim kejiranan berkonsepkan *'guarded neighbourhood'*.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 27 02/12/2010 11:46:12

Lampiran 1

SYARAT-SYARAT LESEN DI BAWAH SEKSYEN 3 AKTA NO. 27/71 UNTUK MENGURUS AGENSI PERSENDIRIAN KAWALAN

1. Pengambilan Pekerja dan Pengawal
   - (a) Hanya warganegara Malaysia sahaja dibenarkan untuk diambil bekerja. Pengambilan pekerja-pekerja di semua peringkat hendaklah mencerminkan masyarakat Malaysia.
   - (b) Satu perlima (1/5) daripada pengawal-pengawal keselamatan Agensi Perkhidmatan Kawalan dikehendaki terdiri daripada bekas Polis dan bekas Tentera.
   - (c) Pekerja-pekerja hendaklah diambil dari mereka yang mempunyai watak yang baik.
   - (d) Hanya warganegara asing bekas tentera warganegara Nepal sahaja yang dibenarkan untuk bekerja sebagai pengawal keselamatan.
   - (e) Pengawal beruniform mestilah sekurang-kurangnya berukuran 1.57 meter (5’ 2’’) tinggi bagi lelaki dan 1.52 meter (5’) bagi wanita, manakala 47.6 kg. (105 paun) bagi lelaki dan 46.2 kg (102 paun) bagi wanita.
   - (f) Pengambilan pekerja dan pengawal keselamatan mestilah mendapat kelulusan tapisan keselamatan dari Polis dan lulus ujian air kencing.
   - (g) Pengambilan pengawal keselamatan berumur lebih 60 tahun tidak dibenarkan. Bagi pengawal yang berumur 56 tahun dan ke atas hendaklah mendapat pengesahan dari doktor mengenai tahap kesihatannya.
   - (h) Pengambilan pengawal hendaklah sihat dan pengesahan dari doktor adalah diperlukan bagi setiap pengawal yang diambil bekerja.
   - (i) Semua pengawal keselamatan diwajibkan menjalani ujian air kencing di mana-mana klinik kesihatan dalam tempoh 7 hari (bekerja) dari tarikh ia dilantik sebagai pengawal keselamatan. Bagi pemeriksaan kesihatan yang lain ia tertakluk kepada syarat yang ditetapkan oleh syarikat.
   - (j) Seseorang pemohon hanya boleh memulakan tugas sebagai pengawal keselamatan selepas 7 hari (bekerja) dari tarikh ia dilantik sebagai pengawal keselamatan. Ia perlu diberikan latihan *in-house* tidak kurang dari seminggu sebelum memulakan tugas di tempat yang bersesuaian.
   - (k) Hanya pengawal yang telah lulus tapisan keselamatan dan ujian air kencing dibenarkan bekerja.
   - (l) Semua pengawal keselamatan hendaklah mengikuti kursus asas pengawal keselamatan yang ditetapkan oleh Kementerian Dalam Negeri dalam tempoh 3 bulan setelah pengawal diambil bekerja.
   - (m) Pengambilan pekerja secara kontrak tidak dibenarkan.

2. Alat-Alat dan Pakaian Pengawal
   - (a) Agensi Perkhidmatan Kawalan yang diberi kebenaran memiliki senjata api oleh Polis adalah dikehendaki melaporkan kepada Kementerian Dalam Negeri bilangan dan jenis senjata api yang dimiliki pada setiap tahun.
   - (b) Agensi Perkhidmatan Kawalan yang dibenarkan memiliki senjata api adalah dikehendaki menyediakan sebuah bilik kebal ataupun peti besi yang sesuai untuk menyimpan senjata dan peluru dengan selamat.
   - (c) Agensi Perkhidmatan Kawalan yang dibenarkan memiliki senjata api dan peluru adalah dikehendaki menyimpan buku daftar untuk merekodkan pergerakan keluar masuk senjata api.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 28 02/12/2010 11:46:12

(d) Anggota Agensi Perkhidmatan Kawalan yang dibenarkan membawa dan mengguna senjata api hendaklah diberi latihan yang cukup tentang cara membawa, mengguna, menjaga dan menyimpan senjata api. Latihan menembak hendaklah diadakan dari semasa ke semasa, sekurang-kurangnya dua kali setahun.

(e) Agensi Perkhidmatan Kawalan hendaklah menggunakan senjata api miliknya sendiri untuk tujuan kawalan. Senjata api kepunyaan pengawal atau senjata api RELA adalah dilarang sama sekali daripada digunakan. Walau bagaimanapun, sekiranya agensi itu hendak menggunakannya juga, kelulusan Polis adalah diperlukan untuk meminda syarat kegunaan senjata api berkenaan.

(f) Agensi Perkhidmatan Kawalan tidak dibenarkan menggunakan gari.

(g) Pengawal-pengawal keselamatan hendaklah memakai pakaian seragam yang ditetapkan iaitu:

	Warna Baju Kemeja	Warna Seluar
Kombinasi 1	*Beige* (kod warna: MS 888 14)	*Hitam* (kod warna: MS 888 9)
Kombinasi 2	*Putih* (kod warna: MS 888 8)	*Biru Gelap* (kod warna: MS 888 8021)
Kombinasi 3	*Kelabu Biru* (kod warna: MS 888 8005)	*Biru Gelap* (kod warna: MS 888 8021)

Warna-warna lain tidak dibenarkan. Lambang atau lencana syarikat hendaklah dipakai di pakaian seragam semasa menjalankan tugas. Lencana atau lambang yang digunakan hendaklah mendapat kelulusan daripada Kementerian Dalam Negeri.

(h) Penggunaan sistem pemantauan berpusat *(Central Monitoring System)* perlu mendapat kelulusan Kementerian Dalam Negeri dan pihak Polis.

3. Cawangan/Pejabat Operasi

(a) Agensi Perkhidmatan Kawalan tidak dibenarkan membuka cawangan-cawangan atau operasi tanpa kelulusan dari Menteri Dalam Negeri.

(b) Lesen Agensi Perkhidmatan Kawalan tidak sekali-kali dibenarkan untuk dipajak atau disewakan.

(c) Pejabat-pejabat cawangan atau operasi hendaklah mendapat tapisan keselamatan dan taksiran kesesuaian oleh Polis.

4. Seseorang Pengarah Agensi Perkhidmatan Kawalan adalah dilarang menjadi Pengarah kepada lebih dari sebuah syarikat Agensi Perkhidmatan Kawalan yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat No. 79/65 tanpa kebenaran Menteri Dalam Negeri.

5. Sebarang pertukaran Pengerusi, Pengarah Urusan/Pengarah Eksekutif, Pengarah dan Pemegang Saham hendaklah mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Menteri Dalam Negeri dengan menyatakan sebab-sebab penukaran perlu dibuat.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 29 02/12/2010 11:46:12

6. Persetujuan dari Kementerian Dalam Negeri hendaklah diperoleh terlebih dahulu oleh Agensi Perkhidmatan Kawalan untuk menukar nama, alamat cawangan/operasi, urusan perkongsian *(partnership)* dan urusan syarikat *(corporation)* yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat No. 79/65 atau sebaliknya.

7. Daftar Syarikat
   (a) Agensi Perkhidmatan Kawalan hendaklah mengemukakan, tidak lewat daripada 7hb. pada tiap-tiap bulan Daftar Pekerja melalui Borang F menurut Kaedah 9 di bawah Kaedah-kaedah Agensi Persendirian 1970 dengan maklumat tambahan yang berikut:
      (i) Nombor keahlian Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP);
      (ii) Nombor polisi insurans PERKESO bagi tiap-tiap pekerja;
      (iii) Butir-butir mengenai pekerja-pekerja yang terdiri dari bekas Polis dan Bekas Tentera;
      (iv) Daftar Pekerja di cawangan hendaklah dikirim secara berasingan;
      (v) Mengemukakan daftar pekerja warganegara Nepal mengikut format yang telah ditetapkan oleh KDN.

8. Agensi Perkhidmatan Kawalan hendaklah mematuhi semua undang-undang pekerjaan seperti Akta Kerja 1955.

9. Agensi Perkhidmatan Kawalan dikehendaki mengemukakan Laporan Tahunan bersama Kira-Kira Tahunan yang telah diaudit tidak lewat daripada 31hb Mac dalam tahun yang berikutnya.

10. Struktur pemilikan saham/ekuiti dalam sesebuah syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat No. 79/65 hendaklah selaras dengan dasar-dasar Kerajaan.

11. Sebarang pemindahan saham syarikat Agensi Perkhidmatan Kawalan hendaklah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Dalam Negeri.

12. Agensi Perkhidmatan Kawalan hendaklah bersedia membekalkan sebarang maklumat yang diperlukan oleh Kementerian Dalam Negeri berkaitan dengan perniagaan yang dijalankan, pada bila-bila masa sahaja ianya diminta.

13. Penggunaan anjing untuk tujuan menjalankan kawalan adalah tidak dibenarkan kecuali dengan persetujuan Kementerian Dalam Negeri.

14. Setiap Agensi Perkhidmatan Kawalan adalah dikehendaki mengambil perlindungan insurans bagi anggota pengawal dan barang yang dikawal.

15. Agensi Perkhidmatan Kawalan hendaklah menjadi Ahli Persatuan Perkhidmatan Kawalan Keselamatan Malaysia (PPKKM). Semua Ahli Persatuan hendaklah mematuhi garis panduan yang dikeluarkan oleh PPKKM antaranya tawaran sebut harga.

16. Kegagalan mematuhi mana-mana syarat yang telah ditetapkan di atas akan mengakibatkan penarikan balik lesen agensi berkenaan.

Garis Panduan Gated Community contents.indd 30 02/12/2010 11:46:13

Sumber : Surat Pekeliling Agensi Persendirian Bil. 1 Tahun 2006, Kementerian Dalam Negeri, 2006.

Nota : Untuk perincian lanjut bagi perkara berkaitan dengan syarat-syarat syarikat kawalan keselamatan persendirian dan garis panduan pengambilan bekas tentera warganegara Nepal untuk bekerja sebagai pengawal keselamatan, sila merujuk kepada **Surat Pekeliling Agensi Persendirian Bil. 1 Tahun 2006** dan **Surat Pekeliling Agensi Persendirian Bil. 2 Tahun 2006** yang dikeluarkan oleh Kementerian Dalam Negeri (http: moha.gov.my).

Garis Panduan Gated Community contents.indd 31 02/12/2010 11:46:13

Sebarang pertanyaan, sila hubungi:

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

Tel: 03-2698 9211
Faks: 03-2693 3964
E-mail: dahlia@townplan.gov.my
Laman web: http://www.townplan.gov.my