

A

PROSES PERMOHONAN PERUMAHAN BERSTATUS INDIVIDU / BUKAN STRATA

1 LANTIK PELUKIS PELAN / ARKITEK

2 DAPATKAN PERSETUJUAN PENDUDUK

3 HANTAR PERMOHONAN KE MBBJ

4 PROSES KELULUSAN

5 MULA KERJA PEMBINAAN

B

PROSES PERMOHONAN PERUMAHAN BERSTATUS STRATA

1 LANTIK PELUKIS PELAN / ARKITEK

2 DAPATKAN KEBENARAN JMB

3 DAPATKAN KEBENARAN COB

4 DAPATKAN PERSETUJUAN PENDUDUK

5 HANTAR PERMOHONAN KE MBBJ

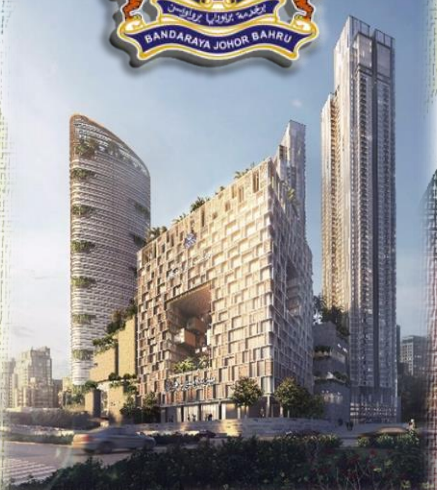
6 PROSES KELULUSAN

7 MULA KERJA PEMBINAAN

GATED & GUARDED



جلسن ڀانڊاري جو ڪم ٿيڻ



GARIS PANDUAN PERMIT



'GATED & GUARDED' KOMUNITI BERPAGAR & BERPENGAWAL



JABATAN KAWALAN BANGUNAN MBBJ

MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU

ARAS 11, BAHAGIAN KAWALAN BANGUNAN, JABATAN KAWALAN BANGUNAN MENARA MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU NO. 1, JALAN LINGKARAN DALAM, BUKIT SENYUM, 80300 JOHOR BAHRU, JOHOR.

Laman Web : www.mbjb.gov.my Talian Am : 07 - 219 8163/64 Emel : inovasi&permitsementara@mbjb.gov.my

1.0 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'.



2.0 DEFINISI KOMUNITI BERPALANG (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:
- ❑ 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.
- ❑ Pembangunan yang eksklusif dikelilingi oleh pagar atau tembok yang dijadikan sempadan dengan kawasan pembangunan atau kediaman bersebelahan.
- ❑ Mempunyai akses keluar-masuk yang terhad dan sistem kawalan keselamatan 24 jam sama ada menggunakan pengawal keselamatan atau penggunaan CCTV atau kedua-duanya.
- ❑ Mempunyai beberapa komponen kemudahan harta bersama seperti rumah kelab, kolam renang dan kawasan rekreasi / taman permainan yang hanya boleh digunakan oleh penghuni skim berkenaan.
- ❑ Mempunyai sistem pengurusan dan penyelenggaraan sendiri yang diselia oleh badan pengurusan (management corporation) yang JPBD Semenanjung Malaysia 4 Garis Panduan Perancangan 'Gated Community and Guarded Neighbourhood' dilantik oleh penghuni selaras dengan peruntukan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663).

3.0 DEFINISI KEJIRANAN BERPENGAWAL (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. 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).



GATED & GUARDED

4.0 SENARAI SEMAK PERMOHONAN BAGI BANGUNAN SEMENTARA

1. 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).
2. Tidak dibenarkan jika di dalam kawasan kejiranan terdapat kemudahan awam utama serta merupakan laluan pengangkutan awam (contoh : sekolah/masjid).
3. Permohonan melalui persatuan penduduk (RA) yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (RoS). Majukan bersama bukti pendaftaran Pertubuhan.
4. Mendapat **85%** persetujuan majoriti penduduk (ketua isi rumah) / penyewa, tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju (**Guarded Neighbourhood**).
5. Mendapat **100%** persetujuan majoriti penduduk (ketua isi rumah) / penyewa, tertakluk kepada tiada sebarang paksaan dan tekanan kepada penduduk yang tidak bersetuju (**Gated Community**).
6. Saiz pondok pengawal hendaklah tidak melebihi 1.8m X 2.4m. Sekiranya saiz yang dimajukan tidak mematuhi syarat yang ditetapkan, tertakluk kepada keputusan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC).
7. Pemohon perlu memohon kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) – TOL daripada PTD (seksyen 65, KTN 1965) bagi pondok pengawal Pelan ukur hendaklah disertakan semasa permohonan.
8. Lokasi pondok pengawal perlu ditanda di dalam pelan tapak.
9. 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.
10. Pagar (perimeter fencing) mengelilingi sempadan skim 'GN' tidak dibenarkan.
11. Ketinggian max pagar adalah 2.75m (9 kaki) dan keseluruhan pagar perlu terbuka dan dapat dilihat daripada luar.

11. Pembinaan pondok pengawal di tengah jalan masuk ke kawasan kediaman tidak dibenarkan. Pondok pengawal hanya dibenarkan dibina di kawasan bahu jalan (road shoulder) dan perlu dipastikan tidak menghalang lalu lintas.
12. Pengawal keselamatan yang bertugas perlu berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri (KDN)
13. Pelan tapak hendaklah menunjukkan:-
 - 3 nama jalan sedia ada disekeliling tapak cadangan
 - No. lot dan no. bangunan di atas tapak cadangan serta lot bersebelahan
 - Menunjukkan arah utara
 - Skala minimum adalah 1:1000
14. Pelan lantai, keratan dan pandangan hendaklah menunjukkan:-
 - Anjakan bangunan dan unjuran bumbung cadangan
 - Nama ruang dan kegunaan
 - Skala 1:100 – 1:200 (mengikut kesesuaian pembangunan)
 - No fail dan pelan lulus asal (sekiranya ada)
 - Ukuran dan luas lantai bagi setiap ruang
15. Majukan surat Kelulusan LPS dari PTG dan pelan ukur yang disahkan oleh Jurukur Berdaftar (sekiranya rizab kerajaan / kawasan lapang).

