



**GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN
SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL
(‘GUARDED COMMUNITY’)
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA
(Penambahbaikan 2018)**

Disediakan Oleh :

**Jabatan Perancang Bandar
Majlis Perbandaran Ampang Jaya
Mei 2018**

TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- Pelaksanaan dan pemakaian Garis Panduan Pembangunan Skim Komuniti Berpengawal (Guarded Community) Majlis Perbandaran Ampang Jaya (Penambahbaikan 2018) yang diluluskan oleh Mesyuarat Penuh Majlis Bil. 4/2018 pada 24 April 2018 berkuatkuasa **1 MEI 2018**
- Dengan berkuatkuasa Garis Panduan ini, maka Garis Panduan Pembangunan Skim Komuniti Berpengawal (Guarded Community) Majlis Perbandaran Ampang Jaya (Nov 2011) yang diluluskan di dalam Mesyuarat Penuh Majlis Bil.11/2011 pada 30 Nov 2011 adalah **terbatal**.

GARIS PANDUAN 'GUARDED COMMUNITY'
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA

BIL	PERKARA
1.	Kawalan Am Perancangan
	<p>a) Dibenarkan di kawasan bandar khususnya di kawasan yang kurang selamat (mempunyai kadar jenayah yang tinggi berdasarkan rekod pihak polis).</p> <p>b) Tiada unsur paksaan bagi menyertai skim ini.</p> <p>c) Berbentuk sementara sahaja iaitu dari 2 hingga 3 tahun.</p> <p>d) Perlaksanaan hanya dibenarkan bagi kawasan komuniti yang tidak mempunyai jalan bersambung atau dihubungkan dengan komuniti bersebelahan dan sekitarnya.</p> <p>e) Tidak mempunyai kemudahan yang berkongsi seperti surau, sekolah, padang bola dan sebagainya seperti di peruntukkan dalam Pelan Kebenaran Merancang / Pelan Susunatur) asal yang diluluskan.</p> <p>f) Tidak dibenarkan menghalang kenderaan keluar / masuk ke kawasan berkenaan.</p> <p>g) Penghuni yang tidak menyertai skim ini tidak boleh dihalang sama sekali memasuki kediaman mereka pada bila-bila masa.</p>
2.	Syarat Asas Penubuhan
	<p>a) Permohonan oleh Persatuan Penduduk yang berdaftar (pembangunan sedia ada) dan Pemaju sekiranya melibatkan pembangunan baru.</p> <p>b) Perlu persetujuan 75% penduduk daripada bilangan unit rumah yang berpenghuni (termasuk penyewa) perlu diperolehi terlebih dahulu bagi perumahan sedia ada</p>

	<p>c) Pihak persatuan penduduk perlu mengemukakan dokumen berkenaan dengan persetujuan penduduk dan lain-lain maklumat yang diperlukan kepada PBT dan pihak-pihak berkuasa yang berkenaan.</p> <p>d) Persatuan Penduduk 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 MPAJ.</p>
3.	Pembinaan Pondok Pengawal
	<p>a) Pondok pengawal dicadangkan di bahu jalan (<i>road shoulder</i>) sahaja dan saiz hendaklah tidak melebihi 6 kaki x 8 kaki. Lain-lain saiz pondok pengawal boleh diberi pertimbangan tertakluk kepada baki rizab jalan dan lokasi rizab jalan yang ditentukan sesuai oleh MPAJ.</p> <p>b) Lokasinya perlu dipastikan tidak menghalang lalulintas. Amalan pembinaan pondok pengawal di atas atau di kawasan tengah jalan adalah tidak dibenarkan tertakluk kelulusan pembangunan asal.</p> <p>c) '<i>Speed breaker</i>' atau bonggol jalan perlu dibina sebelum dan selepas pondok pengawal dan perlu mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh MPAJ.</p> <p>d) Perlu mengemukakan pelan rekabentuk bangunan pondok pengawal tersebut kepada Jabatan Bangunan, MPAJ</p> <p>e) Pondok pengawal yang dibina perlu mendapatkan permit secara tahunan daripada Jabatan Bangunan, MPAJ</p> <p>f) Jika cadangan binaan pondok pengawal di kawasan bahu jalan adalah berstruktur kekal (<i>permanent structure</i>), pemohon (persatuan penduduk) perlu memohon kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (<i>Temporary Occupation Licence – TOL</i>) daripada Pejabat Tanah Daerah (PTD) yang berkenaan. Peraturan ini adalah selaras dengan peruntukan Seksyen 65, Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56).</p>

4.	Halangan
	<p>a) Halangan kekal atau sementara adalah tidak dibenarkan sama sekali. Walau bagaimana pun, halangan sementara seperti '<i>manual boom gate</i>' atau '<i>automatic boom gate</i>' boleh dibenarkan dengan kelulusan bertulis daripada MPAJ dengan syarat terdapat pengawal keselamatan yang bertugas mengawal keselamatan selama 24 jam.</p> <p>b) Penghalang hanya dibenarkan beroperasi dari jam 12.00 tengah malam sehingga 6.00 pagi sahaja dengan syarat setiap setiap skim komuniti berpengawal mesti mempunyai sekurang-kurangnya 1 laluan keluar masuk yang beroperasi selama 24 jam</p> <p>c) Penggunaan Kad Akses (automatik) boleh dipertimbangkan dengan syarat berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Penyertaan/persetujuan 100% penduduk ii. Terdapat 2 laluan keluar masuk antara penduduk dengan pelawat iii. Terdapat pengawal keselamatan bertugas mengawal sekatan selama 24 jam iv. Syarat-syarat lain yang difikirkan wajar oleh MPAJ <p>d) Tidak dibenarkan meletakkan papan tanda 'No Entry' dan lain-lain kecuali papan tanda makluman bagi waktu penutupan mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh MPAJ</p> <p>e) Tidak dibenarkan menghalang kenderaan/mana-mana orang/Pihak Berkuasa/Pegawai-pegawai Kerajaan untuk memasuki kawasan berkenaan dan menyimpan sebarang dokumen pengenalan diri pihak tersebut. Sekiranya dihalang, pihak MPAJ akan mengambil tindakan perobohan dengan serta merta dan kelulusan skim komuniti berpengawal akan terbatal.</p>
5.	Pembinaan Pagar
	<p>a) Dilarang sama sekali membina tembok (fencing) yang mengelilingi kawasan pembangunan kecuali disebabkan faktor keselamatan seperti terdapatnya parit besar, sungai dan lebuhraya dengan kelulusan MPAJ terlebih dahulu.</p>

6.	Pelepasan Status
	<p>a) Cadangan pelepasan atau pembubaran status 'guarded community' kepada status asal (tidak berpengawal) oleh persatuan penduduk perlu dimaklumkan kepada MPAJ</p> <p>b) Sekiranya terdapat sebarang petisyen daripada penduduk yang membantah, MPAJ akan mengkaji semula kelulusan asal yang telah diberikan dan pihak MPAJ berhak untuk membatalkan kelulusan yang pernah diberi.</p> <p>c) Skim komuniti berpengawal yang diluluskan oleh MPAJ adalah untuk <u>tempoh sementara iaitu dua(2) tahun sahaja.</u> MPAJ berhak untuk member pertimbangan bagi perlanjutan tempoh atau pembatalan setelah mengambil kira faktor-faktor seperti kadar jenayah dan implikasi-implikasi lain yang timbul akibat pelaksanaan skim tersebut.</p>
7.	Pengawal Keselamatan
	<p>a) Pelantikan dan tugas Pengawal Keselamatan wajib mematuhi Akta Ejen Persendirian 1971 (Akta 27) dan keperluan Kementerian Dalam Negeri (KDN).</p> <p>b) Pengawal keselamatan yang dilantik hendaklah boleh bertutur dalam Bahasa Malaysia dan berbudi bahasa.</p> <p>c) Pengawal keselamatan hendaklah membenarkan orang awam / pihak berkuasa untuk masuk ke dalam taman perumahan dan menggunakan jalan-jalan awam serta kemudahan-kemudahan seperti kawasan lapang, surau dan dewan.</p> <p>d) Pengawal keselamatan tidak dibenarkan mengambil/meminta kad pengenalan orang awam atau penduduk taman, memadai merekodkan nama dan nombor pendaftaran kenderaan sahaja.</p> <p>e) Pengawal keselamatan tidak dibenarkan membuat kacau ganggu kepada orang awam.</p>

	<p>f) Kebersihan pondok pengawal dan persekitarannya adalah di bawah tanggungjawab pihak pemohon dan hendaklah dipastikan sentiasa dalam keadaan bersih dan kemas.</p>
8.	Tindakan Penguatkuasaan
	<p>a) Jika mana-mana pihak yang melanggar syarat-syarat kelulusan ataupun tidak mempunyai kelulusan skim komuniti berpengawal daripada MPAJ, tindakan penguatkuasaan akan diambil serta merta berdasarkan peruntukan undang-undang yang akan melibatkan tindakan perobohan dan sebagainya.</p>
9.	Tanggungjawab Pemohon
	<p>a) Penubuhan Jawatankuasa Penduduk</p> <p>b) Kemukakan permohonan pendaftaran Persatuan Penduduk kepada Pendaftar Pertubuhan (ROS).</p> <p>c) Mengadakan Mesyuarat Agung Penubuhan Persatuan Penduduk bagi memilih Ahli Jawatankuasa Penduduk.</p> <p>d) Mengemukakan cadangan pelaksanaan kepada Pihak Berkuasa Tempatan berkaitan.</p> <p>e) Dalam tempoh 30 hari sebaik permohonan dikemukakan, hebahan secara menyeluruh dengan memasang 'banner', poster dan sebagainya perlu dibuat.</p> <p>f) Mengemukakan permohonan Permit Sementara Bangunan (Pondok Pengawal) kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) selepas kelulusan diperolehi dari PTD berkaitan.</p> <p>g) Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik oleh persatuan penduduk hendaklah mengemukakan maklumat terperinci syarikat kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dan PBT untuk tujuan semakan dan rekod.</p>



**JABATAN PERANCANG BANDAR
MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA**

Menara MPAJ, Persiaran MPAJ,
Jalan Pandan Utama, Pandan Indah,
55100 Kuala Lumpur.

Tel : 03-4296 8008

Fax : 03-4296 4145

Web : www.mpaj.gov.my

No. Ruj. Jab : _____

Tarikh Daftar : _____

**BORANG PERMOHONAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL
(‘GUARDED COMMUNITY’)**

A. BUTIRAN PERMOHONAN

1. Nama Persatuan :
Penduduk :
:
:
2. Pengerusi Persatuan :
Penduduk :
3. Alamat :
Pemohon/Persatuan :
Penduduk :
:
4. No telefon : Rumah : Pej : H/P :
5. Lokasi Permohonan :
(Nama jalan & :
taman perumahan) :
:
6. Status Operasi : Belum beroperasi
 Telah beroperasi
.....(nyatakan tahun mula beroperasi)

Nota : Sila tandakan (/) pada pilihan jawapan.

B. KEPERLUAN DOKUMEN

BIL.	DOKUMEN YANG DIPERLUKAN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN JAB. PERANCANG
1.	Surat permohonan rasmi daripada Persatuan penduduk Berdaftar dengan ROS/ pemaju		
2.	Sesalinan Sijil Pendaftaran Persatuan Penduduk daripada Pejabat Pendaftaran Pertubuhan (ROS) dan salinan pendaftaran Persatuan Penduduk di Jabatan Kemasyarakatan MPAJ.		
3.	Sesalinan Minit Mesyuarat Persatuan Penduduk (AGM) Anual General Meeting		
4.	Sesalinan pelan tapak kawasan yang terlibat yang menunjukkan: 1. Sempadan kawasan terlibat 2. Bilangan rumah 3. Nama jalan 4. Lokasi pondok pengawal 5. Cadangan jalan yang hendak ditutup 6. Lain-lain cadangan sekatan fizikal		
5.	<u>Bagi penggunaan 'Manual Boom Gate', Surat persetujuan 75%</u> daripada penduduk / pemilik rumah (alamat yang lengkap serta tandatangan) atau salinan 'Deed of Mutual Covenant' bagi permohonan oleh pemaju -Rujuk lampiran 1		
6.	<u>Bagi penggunaan Kad Akses (Automatik), Surat persetujuan 100%</u> daripada penduduk / pemilik rumah (alamat yang lengkap serta tandatangan) atau salinan 'Deed of Mutual Covenant' bagi permohonan oleh pemaju -Rujuk lampiran 1		
7.	Menyatakan status tanah bagi lokasi pondok pengawal. Sekiranya milik persendirian/ pemaju, sila sertakan bersama surat persetujuan daripada pemilik tanah dan surat hakmilik tanah tersebut		
8.	Menyatakan saiz pondok pengawal yang dicadangkan dan pelan rekabentuk pondok pengawal		

Tandatangan Pemohon :

.....
Tarikh :

Tandatangan Penerima

.....
Tarikh :

Lampiran 1

SENARAI NAMA PEMILIK RUMAH/ PENDUDUK YANG MENYOKONG

Contoh :

Bil.	Nama dan alamat	No. KP	Status pemilikan rumah (pemilik/ penyewa)	Tandatangan
1.	Ahmad bin Abu No. 1, Jalan 5/9, Pandan Mewah		Pemilik rumah	
2.	Abu bin Ahmad No. 8, Jalan 5/10, Pandan Mewah		Penyewa	