



GARIS PANDUAN PERMOHONAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL (GUARDED COMMUNITY) MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

**EDISI KEDUA
TAHUN 2017**



Garis Panduan ini telah diluluskan pemakaiannya di Mesyuarat Majlis kali ke-6/2017 pada 21hb. Jun 2017 dan disahkan di Mesyuarat Majlis kali ke-7/2017 pada 26hb. Julai 2017



- Garis Panduan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) yang 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 Skim Perumahan Berpengawal ('Guarded Community') Di Negeri Selangor yang disediakan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Negeri Selangor (Penambahbaikan 2016) yang telah diluluskan melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke-20/2016 pada 15 Jun 2016 dan disahkan dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 21/2016 pada 23 Jun 2016.
- Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor bil.1/2013 bertarikh 14 Mac 2013 berhubung Garis Panduan Pengeluaran Lesen Pendudukan Sementara di bawah Seksyen 65, Kanun Tanah Negara 1965 bagi maksud kegunaan pondok pengawal yang telah diluluskan di dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 6/2013 bertarikh 13 Februari 2013 yang telah disahkan oleh MMKN ke 7/2013 bertarikh 20 Februari 2013.
- Garis Panduan Skim Komuniti Berpengawal (Guarded Community) Majlis Bandaraya Shah Alam terdahulu yang telah diluluskan pemakaiannya di Mesyuarat Majlis kali ke-7/2013 pada 30 Julai 2013 dan disahkan di Mesyuarat Majlis kali ke-8/2013 pada 28 Ogos 2013



ISI KANDUNGAN

| PERKARA | MUKA SURAT |
|--|-------------------|
| 1.0 LATAR BELAKANG | 1 |
| 2.0 TUJUAN | 1 |
| 3.0 GARIS PANDUAN / PEKELILING SEDIADA | 1 |
| 4.0 DEFINISI | |
| 4.1 Komuniti Berpengawal | 2 |
| 4.2 Jalan Awam | 2 |
| 4.3 Halangan | 2 |
| 4.4 Penduduk | 2 |
| 5.0 GARIS PANDUAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL | |
| 5.1 Permohonan | 3 |
| 5.2 Fee Permohonan | 5 |
| 5.3 Tempoh Kelulusan | 6 |
| 5.4 Persetujuan Penduduk | 6 |
| 5.5 Permit Bangunan Sementara | 6 |
| 5.6 Perkongsian Kemudahan Awam | 7 |
| 5.7 Kesesuaian Lokasi | 7 |
| 5.8 Tembok (Fencing) / Pagar | 7 |
| 5.9 Pondok Pengawal | 7 |
| 5.10 Keperluan Utiliti | 12 |
| 5.11 Penghalang | 12 |
| 5.12 Halangan Kenderaan | 13 |
| 5.13 Makluman / Hebahan | 14 |
| 5.14 Kawalan Keselamatan | 14 |
| 5.15 Perlantikan Pengawal Keselamatan | 15 |
| 5.16 Lesen Pendudukan Sementara (TOL) | 15 |
| 5.17 Pemasangan Papantanda | 16 |
| 5.18 Kamera Litar Tertutup (CCTV) | 16 |



PERKARA

MUKA SURAT

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.19 | Caj Pengurusan | 17 |
| 5.20 | Kebersihan | 17 |
| 5.21 | Kebenaran Kepada Pihak Berkuasa | 17 |
| 5.22 | Kacau Ganggu | 17 |
| 5.23 | Laporan Berkala | 17 |
| 5.24 | Pembubaran Status Skim | 17 |
| 5.25 | Jabatan / Agensi Berkaitan | 18 |
| 6.0 | CARTA ALIRAN PROSES PERMOHONAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL | 19 |
| 6.1 | Keterangan Carta Aliran | 20 |
| 7.0 | CARTA ALIRAN PEMOHON | 21 |
| 7.1 | Keterangan Carta Aliran | 22 |

PENGHARGAAN



keperluan untuk mendapatkan tanap keselamatan yang lebih baik telah meningkatkan permintaan kepada skim-skim kediaman yang menawarkan sistem kawalan keselamatan secara berpagar (gated) dan berpengawal (guarded). Skim Komuniti Berpagar dan Berpengawal (Gated and Guarded Community) menjadi trend masa kini kerana penduduk merasakan ia boleh meningkatkan keselamatan persekitaran tempat tinggal dan mewujudkan kediaman yang lebih kondusif dan selesa.

2.0 TUJUAN

Penyediaan Garis Panduan Skim Komuniti Berpengawal ini bertujuan untuk membantu pihak Majlis Bandaraya Shah Alam bagi menyelesaikan isu-isu pembangunan komuniti berpengawal di kawasan perumahan sedia ada serta pembangunan perumahan baru yang bercadang mewujudkan komuniti berpengawal yang bukan di dalam skim perumahan berstrata.

Garis panduan ini juga dapat mempermudah dan memberi panduan kepada persatuan-persatuan penduduk serta pemaju-pemaju untuk melaksanakan konsep skim komuniti berpengawal di kawasan pembangunan perumahan masing-masing bagi menjamin keselamatan penghuni serta meningkatkan prestij sesuatu kawasan kediaman.

3.0 GARIS PANDUAN / PEKELILING SEDIA ADA

Garis panduan ini dihasilkan setelah mengambilkira garis panduan sedia ada yang telah disediakan oleh Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT) yang telah diluluskan Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) pada 2 September 2010 dan Garis Panduan Skim Perumahan Berpengawal ('Guarded Community') Di Negeri Selangor (Penambahbaikan 2016) yang disediakan oleh Lembaga Perumahan Dan Hartanah Negeri Selangor yang telah diluluskan dan telah disahkan dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri MMKN ke 21/2016 pada 23 Jun 2016.

Di samping itu penyediaan garis panduan ini juga mengambilkira Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor Bil.1/2013 bertarikh 14 Mac 2013 berhubung Garis Panduan Pengeluaran Lesen Pendudukan Sementara Di Bawah Seksyen 65, Kanun Tanah Negara 1965 bagi maksud kegunaan pondok pengawal yang telah diluluskan di dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 6/2013 bertarikh 13 Februari 2013 yang telah disahkan oleh MMKN Ke 7/2013 bertarikh 20 Februari 2013.

Garis Panduan Skim Komuniti Berpengawal (Guarded Community) Majlis Bandaraya Shah Alam terdahulu yang telah diluluskan pemakaiannya di Mesyuarat Majlis kali ke-7/2013 pada 30 Julai 2013 dan disahkan di Mesyuarat Majlis kali ke-8/2013 pada 28 Ogos 2013



4.0 DEFINISI

4.1 Komuniti Berpengawal

Komuniti berpengawal tidak mempunyai satu takrifan rasmi dalam mana-mana akta perundangan di mana ia hanya merupakan pendapat daripada pelbagai pihak.

Lembaga Perumahan & Hartanah Negeri Selangor menakrifkan komuniti berpengawal sebagai kawasan komuniti yang disediakan dengan perkhidmatan keselamatan sama ada dengan penyediaan pondok pengawal atau halangan fizikal.

Manakala menurut Jabatan Perancangan Bandar Semenanjung Malaysia komuniti berpengawal adalah merupakan kawasan kediaman terkawal secara keseluruhan atau sebahagian yang pemilikan tanahnya adalah hakmilik individu.

- * Komuniti Berpengawal wujud secara *ad hoc* berdasarkan persetujuan penghuni di kawasan kejiranan.
- * Komuniti Berpengawal menyediakan perkhidmatan keselamatan sama ada dengan atau tanpa pondok pengawal.

4.2 Jalan Awam

Takrifan jalan awam adalah mana-mana jalan yang di atasnya orang ramai ada hak lalu yang biasanya dibaiki atau disenggarakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan

Sumber : Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)

4.3 Halangan

Takrifan halangan adalah merupakan seseorang yang membina, menegakkan, mendirikan atau menyenggara atau membenarkan dibina, ditegakkan, didirikan atau disenggara sesuatu tembok, pagar, susur tiang atau apa-apa himpunan sesuatu benda, atau lain-lain halangan, di mana-mana tempat awam.

Sumber : Seksyen 46 (1) (a) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)

4.4 Penduduk

Takrifan penduduk merupakan orang yang menduduki premis yang mengenainya perkataan itu digunakan, atau yang berkuasa menjaga, mengurus atau mengawalinya sama ada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen seorang lain, tetapi tidak termasuk seorang penumpang.

Sumber : Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)



5.0 GARIS PANDUAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL

5.1 Permohonan

- 5.1.1 Permohonan hendaklah dikemukakan oleh Persatuan Penduduk yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan Malaysia (ROS) sahaja.

Bagi kawasan pembangunan yang berskala besar permohonan boleh dikemukakan oleh Persatuan Penduduk yang sama. Walau bagaimanapun permohonan boleh dikemukakan secara berasingan mengikut kelompok perumahan.

- 5.1.2 Persatuan Penduduk perlu mengemukakan permohonan-permohonan berikut:-

- a. Kelulusan Perancangan
- b. Permit Pondok Pengawal
- c. Permit Korekan Jalan / Speed Breaker / Boomgate
- d. Lesen Pendudukan Sementara (TOL)

*** Rujuk carta alir permohonan*

- 5.1.3 Permohonan yang dikemukakan hendaklah disertakan dokumen-dokumen berikut:-:

i) **Kelulusan Perancangan**

- a. 2 salinan surat permohonan Persatuan Penduduk
- b. 2 salinan Pendaftaran Persatuan Penduduk
- c. 2 salinan Minit Mesyuarat Tahunan Persatuan Penduduk yang menyatakan persetujuan penduduk menubuhkan Skim Komuniti Berpengawal
- d. 2 salinan perlantikan pengawal keselamatan yang berdaftar dengan KDN (bagi Skim Komuniti Berpengawal yang telah beroperasi)
- e. 2 salinan Senarai persetujuan penduduk (perlu mendapat pengesahan daripada Pesuruhjaya Sumpah)
- f. 2 salinan pelan kawasan Skim Komuniti Berpengawal dan cadangan lokasi perletakan pondok pengawal (Saiz A3)
- g. Gambar foto kawasan yang terlibat.
- h. Resit fi permohonan

*** Permohonan hendaklah dikemukakan ke kaunter Bahagian Pusat Setempat (OSC)*



ii) Permit Pondok Pengawal

- a. Surat permohonan daripada pemohon/perunding.
- b. Borang Permohonan Dan Semakan Dokumen Permit Bangunan / Binaan Sementara
- c. 1 salinan Borang A (borang perakuan bertanggungjawab ke atas semua perincian dalam pelan berdasarkan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986).
- d. 2 set salinan kertas pelan bersaiz A1 lengkap dengan Pelan Tapak, Pelan Lokasi, Pelan Lantai, Pelan Pandangan dan Pelan Keratan yang diwarnakan dan dilipat kepada saiz A4.
(tertakluk kepada sebarang perubahan)
- e. Gambar keseluruhan tapak / bangunan pondok pengawal yang menunjukkan pandangan hadapan, belakang, sisi dan dalaman. Gambar hendaklah berwarna dilekatkan pada kertas saiz A4.
- f. Surat Akujanji akan bertanggungjawab ke atas semua aduan dan masalah yang berlaku oleh Pengerusi Persatuan Penduduk.
- g. 1 salinan bukti permohonan Lesen Pendudukan Sementara (TOL) dari Pejabat Tanah & Daerah
- h. Surat makluman keputusan (Permohonan Skim Komuniti Berpengawal) yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat, MBSA
- i. 1 salinan Surat Pendaftaran Persatuan Penduduk dari ROS
- j. Surat sokongan dari TNB
- k. Surat sokongan dari SYABAS (jika berkaitan)
- l. Surat sokongan dari IWK (jika berkaitan)

**** Permohonan hendaklah dikemukakan ke kaunter Jabatan Bangunan, MBSA**

iii) Permit Tutup/Korek/Guna Jalan

- a. Borang Permohonan Permit / Tutup / Korek / Guna Jalan
- b. Surat makluman keputusan (Permohonan Skim Komuniti Berpengawal) yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat, MBSA

**** Permohonan hendaklah dikemukakan ke kaunter Jabatan Kejuruteraan, MBSA**

iv) Kebenaran Membina Bonggol Dan Speed Breaker

- a. Surat permohonan daripada Persatuan Penduduk
- b. Surat makluman keputusan (Permohonan Skim Komuniti Berpengawal) yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat, MBSA

**** Permohonan hendaklah dikemukakan ke kaunter Jabatan Kejuruteraan, MBSA**



v) Kebenaran Membina Palang (Boom Gate)

- a. Surat permohonan daripada Persatuan Penduduk
- b. Surat makluman keputusan (Permohonan Skim Komuniti Berpengawal) yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat, MBSA

**** Permohonan hendaklah dikemukakan ke kaunter Jabatan Kejuruteraan, MBSA**

vi) Lesen Pendudukan Sementara (TOL)

- a. 2 salinan Borang Permohonan
 - Borang Permohonan Lesen Pendudukan Sementara yang telah ditandatangani
 - ATAU
 - Borang Pembaharuan Lesen Pendudukan Sementara yang telah ditandatangani
- b. 1 salinan Kad Pengenalan (permohonan oleh individu)
- c. 15 salinan Pelan Ukur Terperinci yang mengandungi Pelan Kunci, Pelan Lokasi dan Pelan Tapak yang disediakan dan ditandatangani oleh Jurukur dan disahkan oleh Unit Pelan Daerah
- d. 1 salinan *Memorandum And Article Of Association* beserta Borang 24 dan 49 lengkap dan terkini atau *Annual return Of Company Having Share Capital* yang disahkan oleh setiausaha syarikat berlesen (permohonan oleh syarikat)
- e. 1 salinan resit bayaran
(Bayaran adalah mengikut Kaedah Tanah Selangor)
- f. Akuan Sumpah
- g. Gambar tempat dipohon
- h. Kebenaran daripada Pihak Berkuasa Tempatan (Surat makluman keputusan Permohonan Skim Komuniti Berpengawal yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat, MBSA)

5.2 Fee Permohonan

- a) Kelulusan Perancangan : RM 200.00
- b) Permit Pondok Pengawal : RM 400.00 /1 unit / setahun
- c) Permit Tutup/Korek/Guna Jalan : Rujuk Jabatan Kejuruteraan
- d) Kebenaran Membina Bonggol dan Speed Breaker : Rujuk Jabatan Kejuruteraan
- e) Kebenaran Membina Palang (Boomgate):Rujuk Jabatan Kejuruteraan
- d) Lesen Pendudukan Sementara : RM50.00-Bayaran untuk pelan
RM10.00-Bayaran untuk permohonan LPS (TOL) bagi tujuan pondok pengawal

**** Fee tertakluk kepada pindaan Majlis / Pejabat Tanah & Daerah Klang / Petaling**



5.3 Tempoh Kelulusan

- a) Perlaksanaan skim komuniti berpengawal ini adalah berbentuk sementara sahaja iaitu maksima adalah selama 3 tahun dan berakhir mengikut tahun kalendar (31 Disember - selepas bulan 6 menjadi tahun berikutnya) dan selaras dengan tempoh tamat Lesen Pendudukan Sementara.
- b) Selepas tamat tempoh berkenaan, permohonan baru hendaklah dikemukakan dengan mendapatkan semula persetujuan penduduk.

5.4 Persetujuan Penduduk

- a) Mendapatkan persetujuan penduduk (termasuk penyewa) terlebih dahulu bagi kesemua unit rumah yang didiami.
 - i. 75% persetujuan penduduk bagi skim komuniti berpengawal yang menggunakan palang / boom gate secara manual.
 - ii. 100 % persetujuan penduduk bagi skim komuniti berpengawal yang menggunakan palang / boom gate automatik.(kad akses)
- b) Senarai persetujuan penduduk perlu mendapat pengesahan daripada Pesuruhjaya Sumpah
- c) Tiada unsur paksaan kepada setiap penghuni untuk menyertai skim ini.

5.5 Permit Bangunan Sementara (Pondok Pengawal)

- a) Mendapatkan kelulusan permit bangunan sementara dari Jabatan Bangunan, MBSA bagi struktur binaan pondok pengawal.
- b) Rekabentuk pondok pengawal hendaklah disediakan oleh pihak perunding serta mengikut syarat dan spesifikasi yang ditetapkan oleh Majlis.
- c) Perlu mempamerkan surat dan partel kelulusan di mana-mana bahagian pada pondok pengawal yang mudah dilihat.
- d) Kegagalan mempamerkan butiran berkenaan boleh dikenakan tindakan notis dan kompaun engkar arahan di bawah Seksyen 70 (1(d)) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133).
- e) Permohonan hendaklah dikemukakan dalam tempoh **14 hari** dari tarikh surat makluman keputusan yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat, MBSA.



5.6 Perkongsian Kemudahan Awam

Pelaksanaan hanya dibenarkan bagi kawasan yang mempunyai kemudahan kawasan lapang, tadika, surau dan pondok rukun tetangga yang bersaiz kecil.

Walau bagaimanapun bagi kawasan yang mempunyai kemudahan bersaiz besar yang berkongsi seperti sekolah, dewan, padang bola dan sebagainya seperti di peruntukkan dalam Pelan Kebenaran Merancang/Pelan Susunatur) asal yang diluluskan adalah **tidak dibenarkan** termasuk di dalam Skim Komuniti Berpengawal.

5.7 Kesesuaian Lokasi

- a) Lokasi tapak tidak mempunyai jalan yang bersambung dengan pembangunan yang lain
- b) Mempunyai alternatif jalan yang lain untuk berhubung dengan kawasan-kawasan di lapisan kedua.

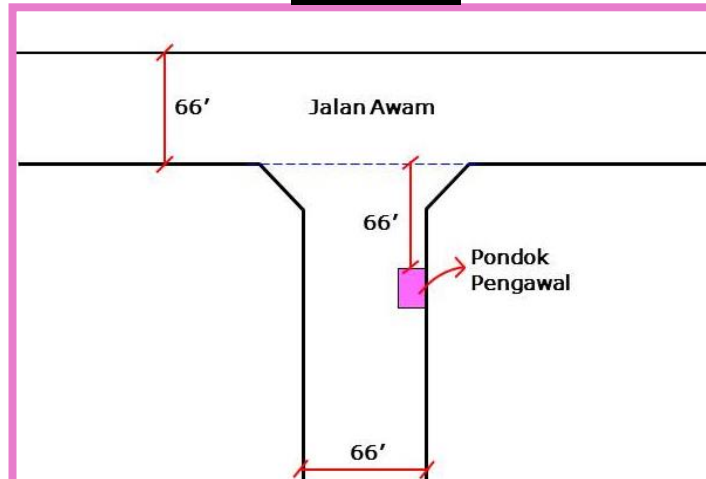
5.8 Tembok (Fencing)/Pagar

Pembinaan tembok (fencing) / pagar adalah tidak dibenarkan mengelilingi kawasan pembangunan kecuali disebabkan oleh faktor keselamatan seperti parit besar, sungai, cerun, lebuh raya dan persiaran dan perlu mendapat kelulusan daripada Majlis terlebih dahulu.

5.9 Pondok Pengawal

- a) Lokasi perletakan pondok pengawal hendaklah dirujuk dan mendapat persetujuan daripada Jabatan Perancangan, MBSA dan mendapat kelulusan Majlis.
- b) Perletakan pondok pengawal di tengah jalan adalah tertakluk kepada kelulusan Majlis dengan syarat lebar laluan jalan minima adalah 12 kaki sehala dan hendaklah tidak menghalang lalulintas
- c) Perlu mendapatkan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (T.O.L) daripada Pejabat Tanah Dan Daerah
- d) Saiz pondok pengawal adalah 6 kaki x 8 kaki tidak termasuk tandas atau 10 kaki x 14 kaki dengan kemudahan tandas.
- e) Rekabentuk pondok pengawal hendaklah mematuhi spesifikasi yang ditetapkan oleh Majlis.
- f) Pondok pengawal perlu ada pengcahayaan dan pengudaraan yang cukup.
- g) Setiap pondok pengawal perlu ada 1 unit pemadam api (fire extinguisher) 9kg.

ILUSTRASI



Rajah 1 : Contoh lokasi perletakan pondok pengawal

ILUSTRASI



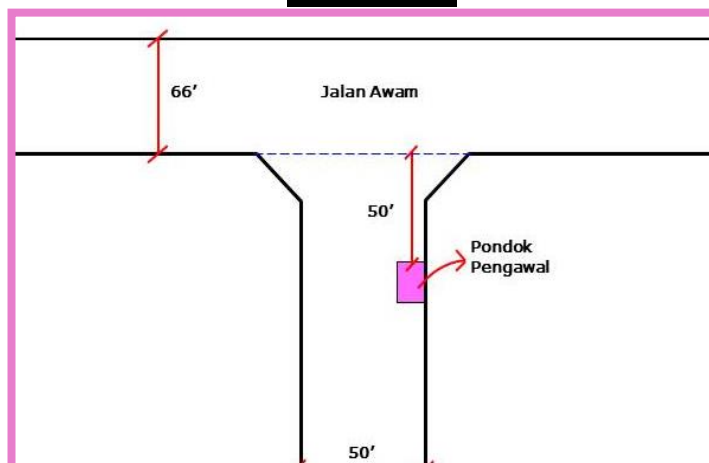
Rajah 2 : Contoh perletakan pondok pengawal

ILUSTRASI



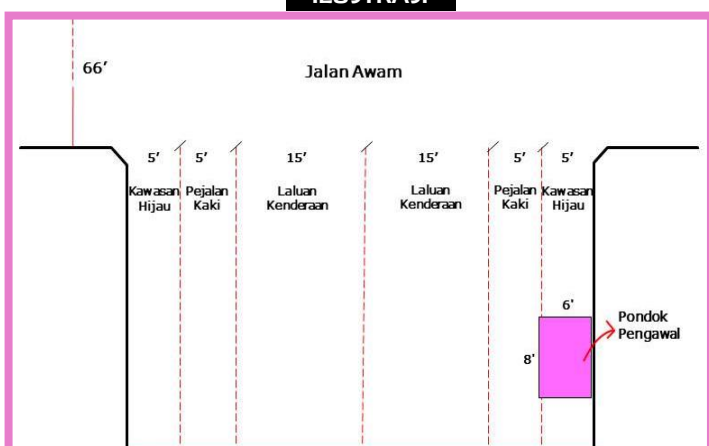
Rajah 3 : Contoh perletakan pondok pengawal

ILUSTRASI



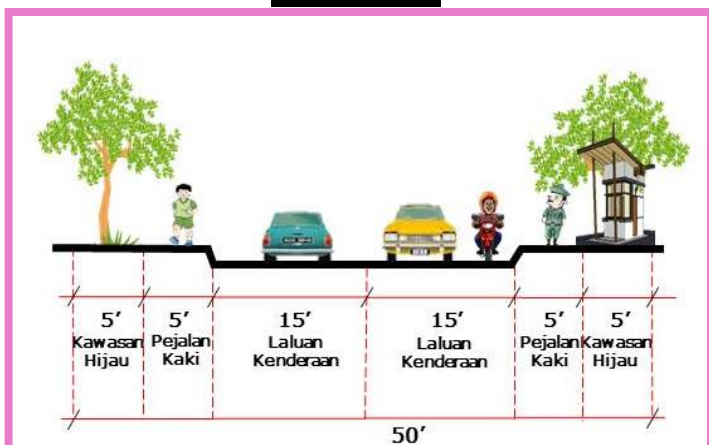
Rajah 4 : Contoh perletakan pondok pengawal

ILUSTRASI



Rajah 5 : Contoh perletakan pondok pengawal

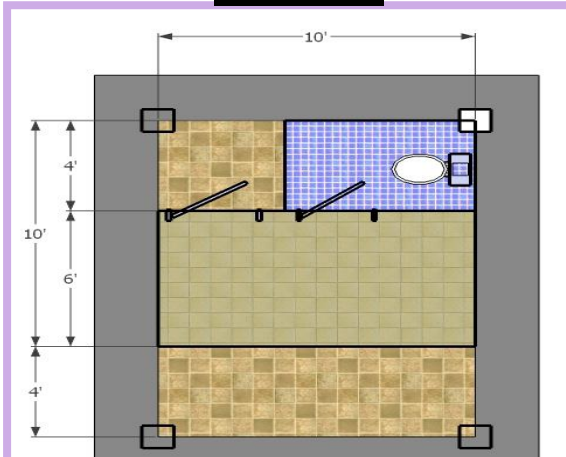
ILUSTRASI



Rajah 6 : Contoh perletakan pondok pengawal



ILUSTRASI



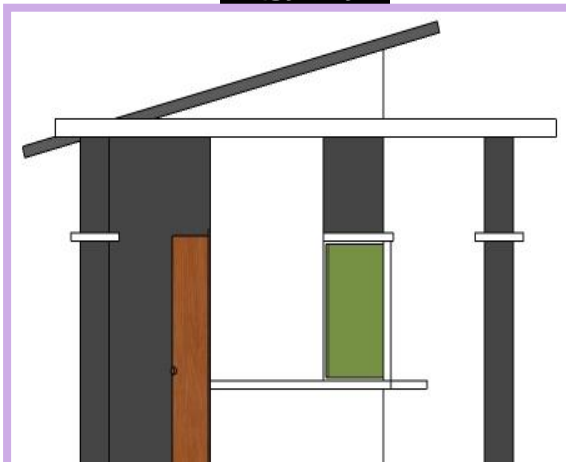
Rajah 7 : Rekabentuk pondok pengawal
(dengan kemudahan tandas)

ILUSTRASI



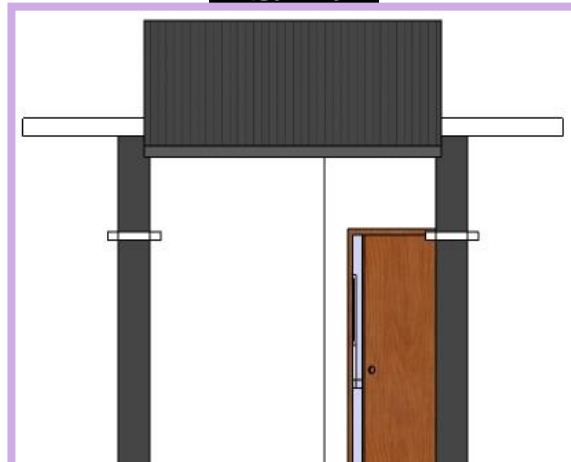
Rajah 8 : Pandangan Hadapan Rekabentuk
pondok pengawal

ILUSTRASI



Rajah 9 : Pandangan Sisi Rekabentuk
pondok pengawal

ILUSTRASI



Rajah 10 : Pandangan Belakang Rekabentuk
pondok pengawal

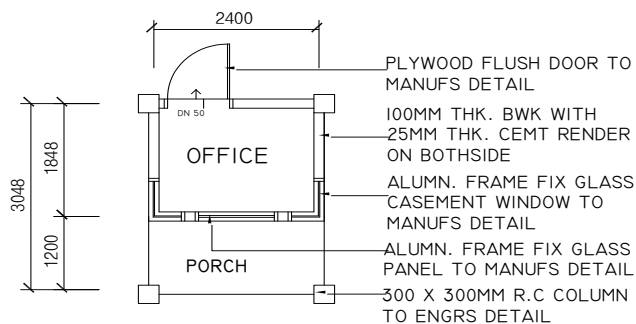
ILUSTRASI



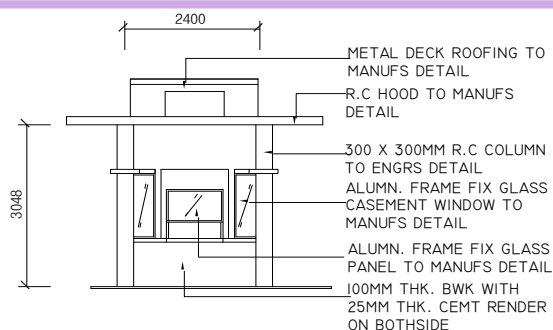
Rajah 11 : Pandangan 'Oxonometrix' Rekabentuk
pondok pengawal



ILUSTRASI



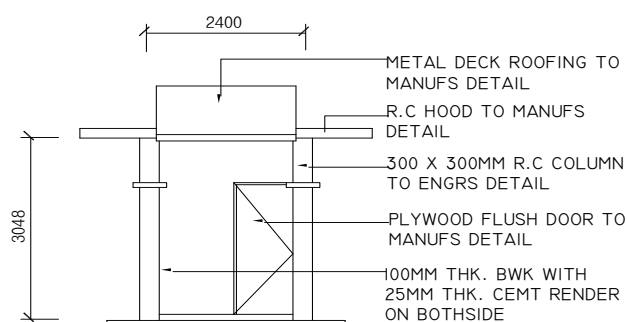
FLOOR PLAN



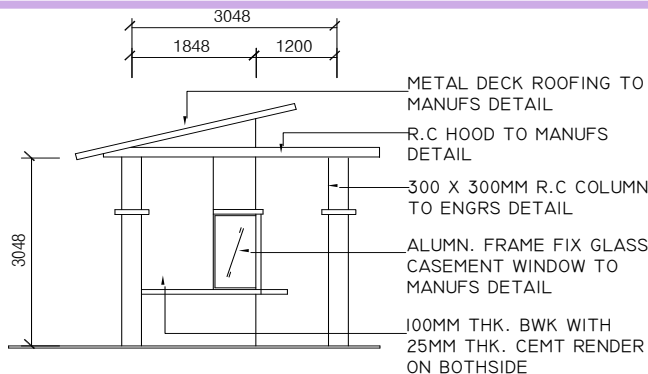
FRONT ELEVATION

Rajah 12 : Rekabentuk pondok pengawal (tanpa kemudahan tandas)

ILUSTRASI



REAR ELEVATION



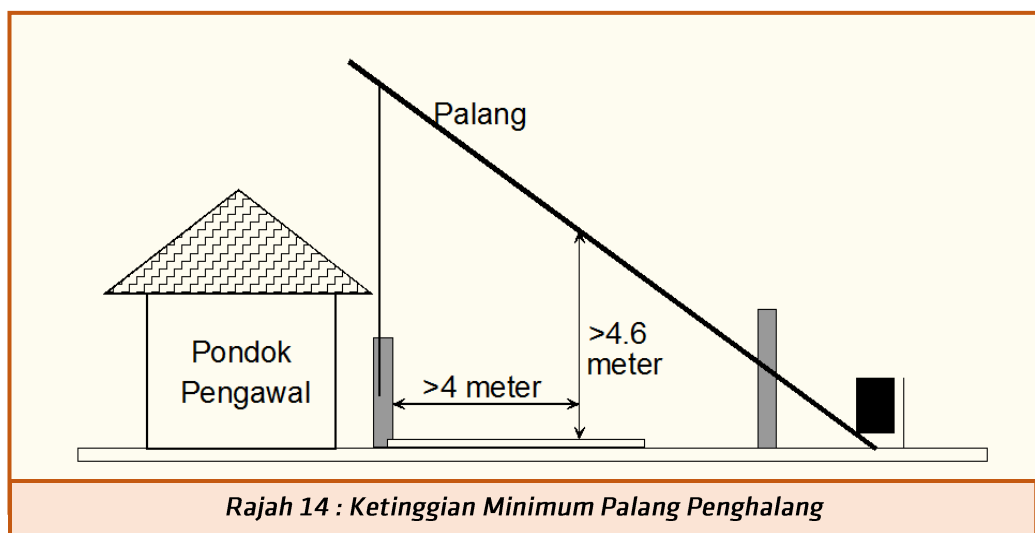
Rajah 13: Rekabentuk pondok pengawal (tanpa kemudahan tandas)

5.10 Keperluan Utiliti

- Mendapatkan kelulusan permit korekan daripada Jabatan Kejuruteraan, MBSA terlebih dahulu bagi kerja-kerja penyambungan bekalan elektrik dari sumber ke pondok pengawal sekiranya ia melalui jalan-jalan di bawah pentadbiran Majlis.
- Pondok pengawal dengan kemudahan tandas hendaklah mendapatkan kelulusan daripada Indah Water Konsortium Sdn. Bhd.
- Bekalan air hendaklah diperolehi daripada sumber yang sah serta mempunyai meter persendirian dan perlu mendapat kelulusan daripada pihak Syarikat Bekalan Air Selangor Sdn. Bhd.
- Bekalan elektrik hendaklah diperolehi daripada sumber yang sah serta mempunyai meter persendirian dan perlu mendapat kelulusan daripada dan Tenaga Nasional Berhad.
- Bekalan elektrik daripada sumber tiang lampu dan 'feeder pillar' Majlis sedia ada adalah tidak dibenarkan sama sekali.
- Bekalan Air dan elektrik juga tidak dibenarkan disambung daripada kemudahan awam Majlis.

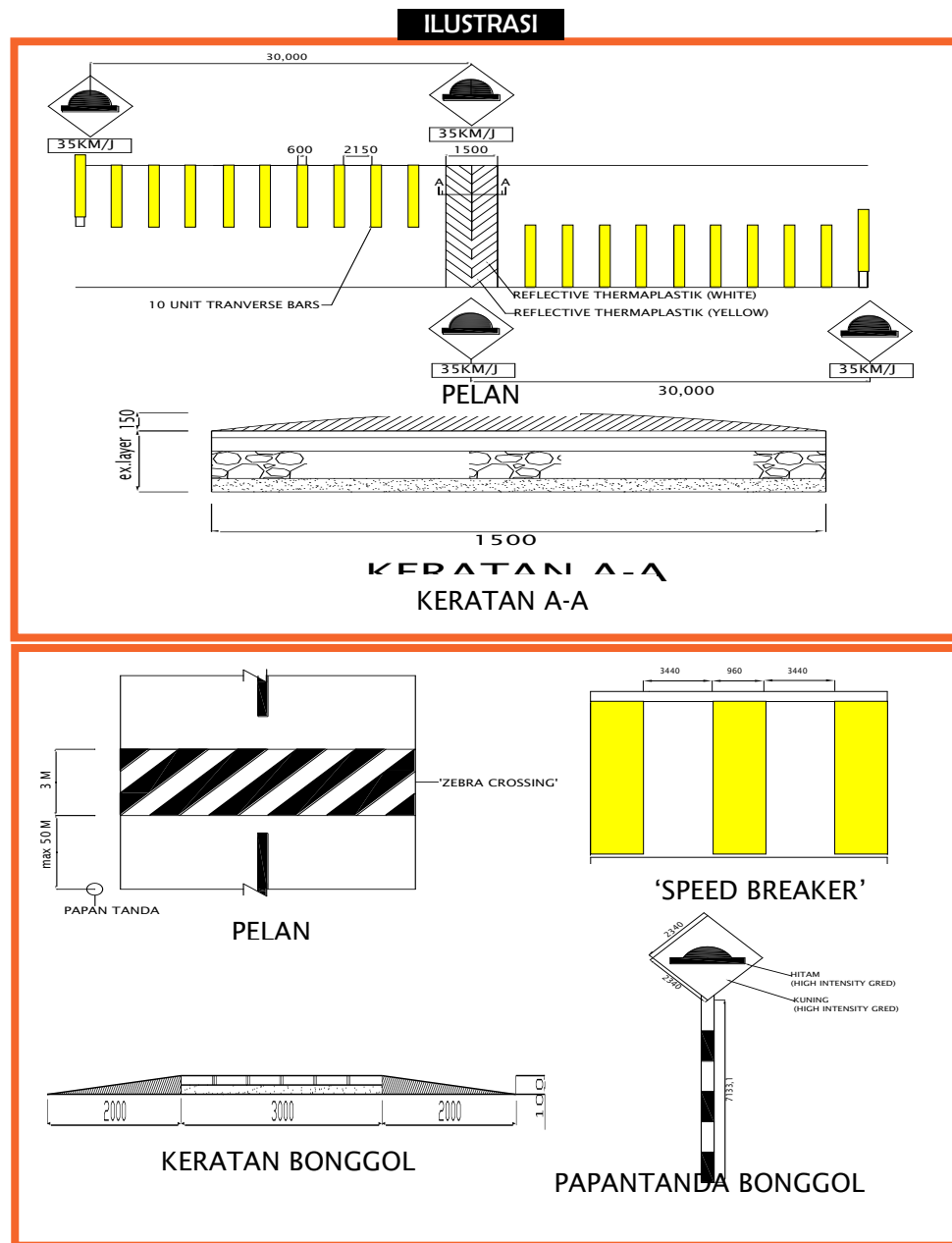
5.11 Palang Penghalang / 'Boom Gate'

- Palang penghalang / 'boom gate' hanya dibenarkan beroperasi dari jam 12 tengah malam sehingga 6 pagi. Pertimbangan boleh diberikan sekiranya palang penghalang / 'boom gate' 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.
- Penggunaan kad akses (palang automatik) hanya boleh dibenarkan sekiranya penyertaan 100% penduduk.
- Ketinggian kelegaan palang penghalang / 'boom gate' hendaklah tidak kurang 4.6 meter



5.12 Halangan Kenderaan

- Tidak dibenarkan menutup mana-mana jalan secara kekal
- Penghuni yang tidak menyertai skim ini dan orang awam tidak boleh dihalang sama sekali memasuki kediaman mereka pada bila-bila masa.
- Tidak dibenarkan menghalang pihak berkuasa tempatan, agensi, atau mana-mana pihak berkaitan seperti kontraktor-kontraktor yang dilantik MBSA untuk masuk memberikan perkhidmatan, memeriksa dan menjalankan tugas dari masa ke semasa.
- 'Speed Breaker' dan bonggol jalan perlu di bina sebelum dan selepas pondok pengawal dan perlu mengikut spesifikasi Jabatan Kejuruteraan, MBSA.
 - * Jalan 50 kaki – Lebar bonggol 5 kaki
 - * Jalan 66 kaki – Lebar bonggol 10 kaki



5.13 Makluman / Hebahan

- Pemohon perlu memasang papantanda / banner bagi tujuan pemberitahuan / hebahan selama 30 hari kepada penduduk yang berkepentingan sejurus permohonan dikemukakan.
- Papantanda / banner yang dipasang hendaklah mengikut spesifikasi Majlis (8 kaki x 4 kaki / 2.43 m x 1.22 m).
- Kos penyediaan papantanda / banner adalah tanggungjawab pemohon
- Bantahan boleh dibuat dalam tempoh 30 hari dari tarikh permohonan dikemukakan.

| 8 KAKI / 2.43 METER | |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><u>PEMBERITAHUAN</u></p> <p>PERSATUAN PENDUDUK TELAH</p> <p>MENGEMUKAKAN PERMOHONAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL BAGI</p> <p>JALAN....., JALAN, JALAN,</p> <p>JALAN....., JALAN, SEKSYEN KEPADA MAJLIS</p> <p>BANDARAYA SHAH ALAM PADA SEKIRANYA TERDAPAT</p> <p>SEBARANG BANTAHAN ATAU PANDANGAN SILA KEMUKAKAN KE JABATAN</p> <p>PERANCANGAN, MBSA DALAM TEMPOH 30 HARI DARI TARIKH</p> <p>PERMOHONAN DI ATAS.</p> <p style="text-align: right;">MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM JABATAN PERANCANGAN, TINGKAT 9, WISMA MBSA, PERSIARAN PERBANDARAN, 40000 SHAH ALAM, SELANGOR. TEL : 0355105133 FAX : 03-55139471</p> | |
| <i>Rajah 16 : Spesifikasi papantanda / banner</i> | |

4 KAKI / 1.22 METER

5.14 Kawalan Keselamatan

Pengawal keselamatan **tidak boleh** pada bila-bila masa:-

- Menghalang mana-mana kenderaan untuk keluar / masuk ke skim perumahan tersebut
- Memegang/mengambil apa-apa dokumen pengenalan diri penduduk/pelawat yang ingin memasuki ke skim perumahan tersebut untuk tujuan semakan atau sebarang tujuan lain.
- Tidak dibenarkan mengimbas sebarang dokumen penduduk / pelawat
- Menggunakan anjing untuk tujuan rondaan / kawalan.



5.15 Perlantikan Pengawal Keselamatan

- a) Pelantikan dan tugas Pengawal Keselamatan wajib mematuhi Akta Agensi Persendirian 1971 (Akta 27) dan keperluan Kementerian Dalam Negeri.
- b) Pengawal keselamatan hendaklah sentiasa memakai uniform serta boleh bertutur dalam Bahasa Malaysia.
- c) Pelantikan pengawal keselamatan dari rakyat tempatan dan dari negara sumber iaitu Nepal adalah sangat digalakkan.
- d) Pemohon perlu mengemukakan senarai nama pengawal untuk semakan dan kelulusan pihak KDN (bagi skim sediada)
- e) Persatuan penduduk perlu mengemukakan maklumat bilangan pengawal keselamatan yang dilantik serta shif kerja pengawal-pengawal tersebut untuk tujuan rekod Majlis.

5.16 Lesen Pendudukan Sementara (TOL)

- a) Permohonan hendaklah melalui Persatuan Penduduk yang berdaftar dengan Pendaftar Pertubuhan (ROS)
- b) Perlu mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan terlebih dahulu berhubung lokasi dan saiz binaan pondok pengawal.
- c) Permohonan Lesen Pendudukan Sementara (TOL) adalah termasuk pondok pengawal dan tapak palang/*boom gate*
- d) Permohonan Lesen Pendudukan Sementara (TOL) hendaklah dikemukakan dalam tempoh **14 hari** setelah mendapat surat makluman keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat. Salinan bukti penerimaan (*Akuan Penerimaan*) di Pejabat Tanah dan Daerah hendaklah dikemukakan kepada Majlis.
- e) Pemohon perlu mengemukakan pelan ukur kepada pihak Majlis untuk pengesahan dan mengemukakan terus ke Pejabat Tanah dan Daerah
- f) Tempoh kelulusan adalah 3 tahun mengikut tahun kalendar
- g) Salinan kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (TOL) hendaklah dikemukakan kepada Majlis untuk rujukan.

5.17 Pemasangan Papantanda

- a) Persatuan penduduk perlu memasang papantanda yang menyatakan kawasan kediaman tersebut merupakan skim komuniti berpengawal.

Maklumat asas di papantanda :-

- * Nama Persatuan
 - * No. Telefon Persatuan
 - * Nama Pengerusi dan Setiausaha
 - * No. Telefon Syarikat Keselamatan
 - * Shif Bekerja Pengawal Keselamatan
 - * Tarikh Kelulusan / No. Rujukan MBSA
 - * Tarikh Kelulusan / No. Rujukan Pejabat Tanah Dan Daerah (T.O.L)
- b) Pemohon disyaratkan memasang papantanda / partel (saiz A2) sepertimana spesifikasi yang ditetapkan oleh Majlis dalam tempoh sebulan selepas permit pondok pengawal diperolehi.
- c) Satu salinan surat kelulusan hendaklah disimpan di pondok pengawal.

ILUSTRASI



5.18 Kamera Litar Tertutup (CCTV)

- a) Pemasangan Kamera Litar Tertutup (CCTV) adalah digalakkan di pasang di pondok pengawal di jalan keluar / masuk dan perlu mempunyai rakaman.
- b) Sekiranya melibatkan korekan jalan, pemohon perlu mendapatkan kelulusan bertulis daripada Jabatan Kejuruteraan, MBSA.



5.19 Caj Pengurusan

- a) Pemohon perlu mengemukakan cadangan caj yang bersesuaian yang akan dikenakan kepada setiap unit rumah untuk rekod Majlis.
- b) Caj pengurusan hendaklah dirujuk dan dipersetujui oleh persatuan atau jawatankuasa penduduk.
- c) Caj Pengurusan keselamatan adalah dikecualikan kepada penghuni yang tidak menyertai skim.

5.20 Kebersihan

- a) Hendaklah sentiasa memastikan kebersihan terjamin di dalam dan sekitar pondok pengawal
- b) Perlu menyediakan sekurang-kurangnya satu unit tong sampah

5.21 Kebenaran Kepada Pihak Berkuasa

Membenarkan semua agensi / jabatan kerajaan untuk memeriksa kawasan selaras dengan kuasa diberikan pada bila-bila masa.

5.22 Kacau Ganggu

- a) Tidak menimbulkan kacau ganggu dalam komuniti yang berkenaan atau kejiwaan yang bersempadan.
- b) Pihak Majlis berhak menarik balik kebenaran yang telah diberikan jika terdapat unsur-unsur kacauganggu, penipuan, penyelewengan dan lain-lain.
- c) Notis akan dikeluarkan kepada persatuan penduduk sekiranya terdapat aduan kacauganggu

5.23 Laporan Berkala

Mengemukakan laporan berkala kepada Majlis sekiranya terdapat sebarang pertukaran / rombakan ahli jawatankuasa persatuan penduduk.

5.24 Pembubaran Status Skim

Cadangan pelepasan atau pembubaran status skim komuniti berpengawal kepada status asal (tidak berpengawal) oleh persatuan penduduk / pemaju hendaklah dimaklumkan kepada MBSA secara bertulis.



5.25 Jabatan / Agensi Berkaitan

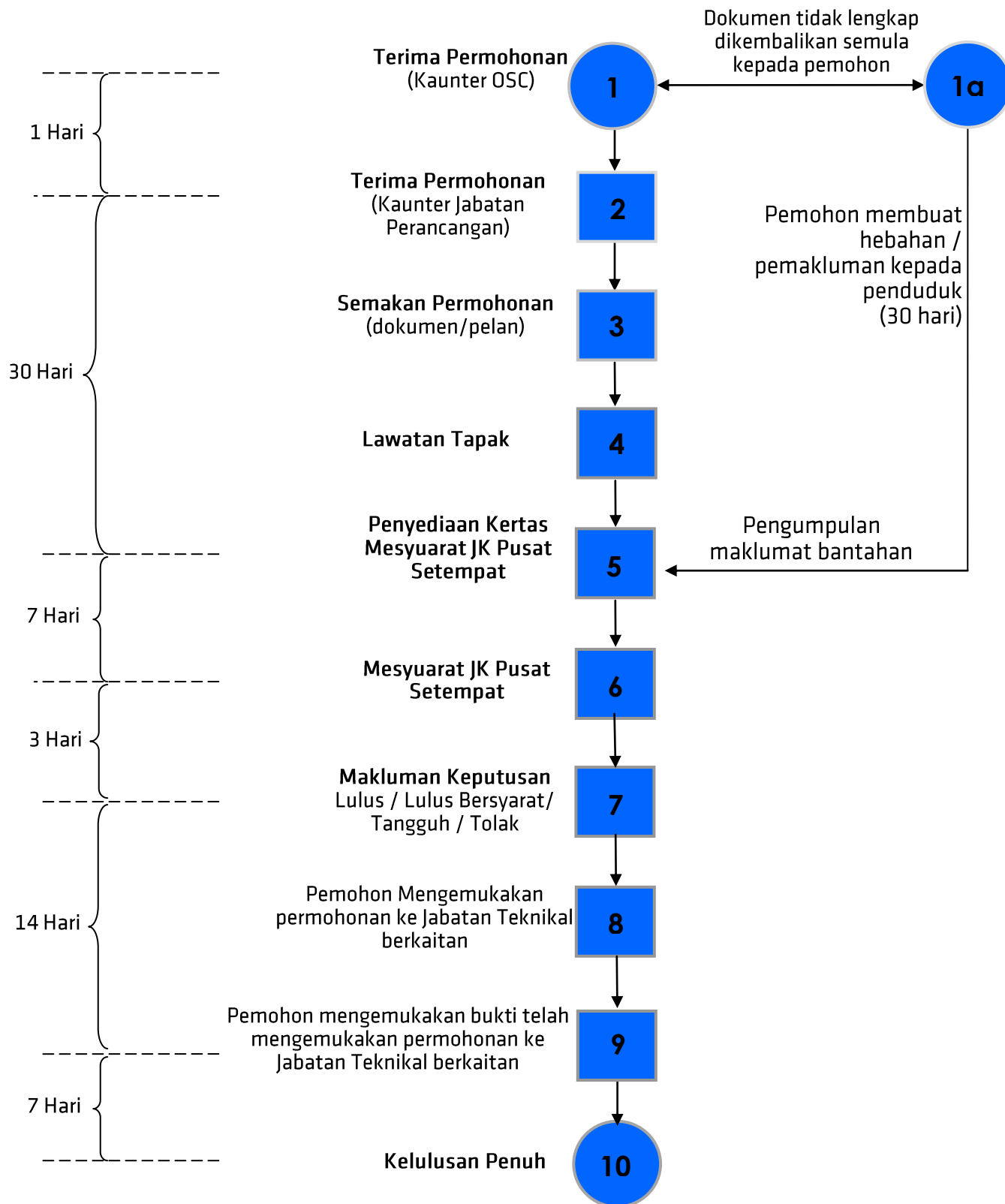
Peranan dan fungsi jabatan / agensi yang terlibat adalah seperti berikut :-

- a) Majlis Bandaraya Shah Alam
 - i. Jabatan Perancangan
 - * Urusetia
 - * Memproses permohonan
 - * Memberi ulasan dan syor ke Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat
 - * Mengeluarkan surat pertimbangan / keputusan
 - * Urusetia / penyelaras
 - ii. Jabatan Bangunan
 - * Memberi kelulusan permit bangunan sementara
 - * Memberi spesifikasi rekabentuk struktur pondok pengawal
 - iii. Jabatan Kejuruteraan
 - * Memberi ulasan berhubung laluan keluar / masuk
 - * Memberi kelulusan permit Tutup / Korek / Guna Jalan
 - * Mengeluarkan surat kebenaran membina bonggol dan speed breaker
 - * Mengeluarkan surat kebenaran membina palang penghalang / 'boom gate'
 - * Memberi ulasan berhubung sambungan utiliti seperti bekalan elektrik dan penyambungan longkang.
 - iv. Bahagian Pusat Setempat
 - * Terima permohonan dan edaran
 - * Makluman keputusan Mesyuarat
- b) Pejabat Tanah (PTD/PTG)
 - * Kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (LPS/TOL)
- c) Tenaga Nasional Berhad
 - * Memberi ulasan / sokongan bekalan elektrik
- d) Syarikat Bekalan Air Selangor Sdn. Bhd.
 - * Memberi ulasan / sokongan bekalan air
- e) Indah Water Konsortium Sdn. Bhd.
 - * Jika pondok pengawal mempunyai cadangan tandas



6.0 CARTA ALIRAN PROSES PERMOHONAN SKIM KOMUNITI BERPENGAWAL

Kelulusan Perancangan



6.1 KETERANGAN CARTA ALIRAN

- 1 Terima Permohonan (Kaunter OSC)**
Menerima permohonan yang lengkap dan surat permohonan akan dicop terima oleh kaunter Bahagian Pusat Setempat (OSC). Permohonan yang tidak lengkap akan ditolak.
- 1a Hebahan / Pemakluman**
Pemohon akan membuat hebahan / pemakluman kepada penduduk yang berkepentingan sejurus permohonan dikemukakan.
- 2 Terima Permohonan (Jabatan Perancangan)**
Permohonan yang diterima di kaunter Jabatan Perancangan dan direkodkan sebelum edaran dibuat.
- 3 Semakan Permohonan**
Pengarah, Pegawai Perancang Bandar dan Penolong Pegawai Perancang Bandar akan menyemak permohonan yang dikemukakan.
- 4 Lawatan Tapak**
Lawatan tapak akan diadakan sebelum Mesyuarat Jawatankuasa Mendengar Bantahan Perancangan dan Mesyuarat J/K Pusat Setempat.
- 5 Penyediaan Kertas Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat**
Pendengaran bantahan dalam Mesyuarat Mendengar Bantahan Perancangan (MJKMBP).
- 6 Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat**
Permohonan yang telah disemak akan dibentangkan dalam mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat.
- 7 Surat Makluman Keputusan Jawatankuasa Pusat Setempat**
Surat Makluman keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat - dikeluarkan oleh Jabatan Pusat Setempat (OSC) .
- 8 Permohonan Ke Jabatan Teknikal Berkaitan**
Setelah mendapat surat makluman keputusan (sokongan) pemohon perlu mengemukakan permohonan ke jabatan teknikal yang berkaitan
- 9 Bukti Permohonan**
Pemohon mengemukakan salinan bukti telah membuat permohonan ke jabatan teknikal berkaitan.
- 10 Kelulusan Penuh**
Surat kelulusan Perancangan (Skim Komuniti Berpengawal) akan dikeluarkan kepada pemohon.



7.0 CARTA ALIRAN PEMOHON



7.1 KETERANGAN CARTA ALIRAN

1

Penubuhan Persatuan Penduduk

Penduduk perlu menubuhkan persatuan penduduk terlebih dahulu sebelum mewujudkan Skim Komuniti Berpengawal

2

Penubuhan Persatuan Penduduk Dengan Pendaftaran Pertubuhan (ROS)

Penubuhan Persatuan Penduduk hendaklah berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan Malaysia (ROS)

3

Mendapatkan Persetujuan Penduduk

Persatuan Penduduk perlu mendapatkan persetujuan daripada semua penduduk/penghuni yang mendiami di dalam skim komuniti terlibat

4

Pengesahan Persetujuan Penduduk Di Pesuruhjaya Sumpah

Persetujuan penduduk yang telah ditandatangani perlu dibuat pengesahan oleh Pesuruhjaya Sumpah

5

Mengemukakan Permohonan Skim Komuniti Berpengawal

Persatuan Penduduk mengemukakan permohonan Skim Komuniti Berpengawal ke kaunter Bahagian Pusat Setempat, MBSA

6

Pemohon Membuat Hebahan / Pemakluman

Persatuan Penduduk perlu membuat hebahan / pemakluman dalam tempoh 30 hari dengan memasang papantanda / banner sejurus sahaja permohonan dikemukakan di kaunter Bahagian Pusat Setempat, MBSA

7

Terima Makluman Keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat

Persatuan Penduduk akan menerima surat makluman keputusan lulus / lulus bersyarat / tangguh / tolak daripada Bahagian Pusat Setempat

8

Mengemukakan Permohonan Lesen Pendudukan Sementara (TOL), Permit Bangunan Sementara (Pondok Pengawal) / Korekan Jalan / Speed Breaker/ Boomgate / Permohonan Kepada TNB / SYABAS / IWK

Persatuan Penduduk perlu mengemukakan permohonan Lesen Pendudukan Sementara di Pejabat Tanah Dan Daerah Petaling atau Klang / Permit Bangunan Sementara (Pondok Pengawal) ke Jabatan Bangunan MBSA / Permit Korekan Jalan / Speed Breaker/ Boomgate ke Jabatan Kejuruteraan, MBSA dan Permohonan bekalan atau utiliti hendaklah dikemukakan ke TNB / SYABAS / IWK.

Semua Permohonan hendaklah dibuat dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat makluman keputusan yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat.



9

Mengemukakan Bukti Permohonan Di Jabatan Teknikal Berkaitan

Bukti pengemukakan permohonan di jabatan-jabatan teknikal berkaitan hendaklah dikemukakan ke Jabatan Perancangan dalam tempoh **14** hari dari tarikh surat makluman keputusan yang dikeluarkan oleh Bahagian Pusat Setempat.

10

Kelulusan Penuh Skim Komuniti Berpengawal

Kelulusan penuh skim komuniti berpengawal akan dikeluarkan kepada Persatuan Penduduk oleh Jabatan Perancangan, MBSA

11

Kelulusan Lesen Pendudukan Sementara, Permit Pondok Pengawal, Permit Korekan Jalan / Speed Breaker / Boomgate / TNB / SYABS / IWK

Kelulusan Lesen Pendudukan Sementara, Permit Pondok Pengawal, Permit Korekan Jalan/Speed Breaker/ Boomgate/TNB/SYABS/IWK akan dikeluarkan oleh jabatan-jabatan teknikal berkaitan.



**JABATAN PERANCANGAN
MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM
TINGKAT 9 & 19, WISMA MBSA,
PERSIARAN PERBANDARAN,
40000 SHAH ALAM
SELANGOR DARUL EHSAN
TEL : 603 5510 5133
FAX : 603 5513 9417
[http : www.mbsa.gov.my](http://www.mbsa.gov.my)**