



MAJLIS BANDARAYA IPOH

BHGN KAWALAN PERANCANGAN, JABATAN
PERANCANGAN BANDAR

ABSTRACT

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN SKIM KOMUNITI
BERPENGAWAL (GUARDED COMMUNITY)

DIS 2023

BIL PERKARA

A SYARAT-SYARAT AM

1. Hanya dibenarkan di kawasan bandar yang khususnya di kawasan yang kurang selamat (**mempunyai kadar jenayah yang tinggi berdasarkan rekod pihak polis**).
2. **Tiada unsur paksaan kepada penduduk dan individu** yang memiliki rumah dalam kelompok itu bagi menyertai skim ini.
3. **Kelulusan** adalah berdasarkan dari **setahun ke setahun**;
4. Perlaksanaan dipertimbangkan bagi kawasan komuniti yang **TIDAK mempunyai jalan bersambung atau berhubungan dengan komuniti bersebelahan dan sekitarnya atau yang menyekat laluan ke lot-lot tanah kejiranan**.
5. **TIDAK DIBENARKAN** jika di dalam kawasan kejiranan terdapat komponen-komponen kemudahan awam utama seperti sekolah, masjid, dewan orang ramai, tadika dan sebagainya serta merupakan kawasan laluan pengangkutan bas awam.
6. Tidak dibenarkan menghalang kenderaan keluar masuk ke kawasan tersebut.
7. Tempoh kelulusan permit skim komuniti berpengawal adalah selama satu (1) tahun dan selaras dengan tamat tempoh Lesen Menduduki Sementara (LMS) untuk pondok pengawal. Permit pembaharuan hendaklah dikemukakan satu (1) bulan sebelum tamat tempoh dengan mengikut syarat-syarat terkini.

SYARAT – SYARAT ASAS PENUBUHAN

1.1 Syarat Permohonan Skim Komuniti Berpengawal (Bukan Strata)

- i. Permohonan hendaklah dibuat oleh Persatuan Penduduk (RA) yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (ROS).
- ii. Persetujuan sekurang-kurangnya **85% daripada jumlah rumah berpenghuni** (termasuk penyewa) perlu diperoleh terlebih dahulu. Persetujuan ini hendaklah dicapai tanpa sebarang unsur paksaan atau tekanan terhadap penduduk yang tidak bersetuju.
- iii. Persatuan penduduk perlu mengemukakan dokumen persetujuan penduduk serta maklumat berkaitan lain kepada pihak Majlis untuk tujuan pertimbangan.
- iv. Penduduk yang tidak menyertai skim komuniti berpengawal tidak boleh dihalang daripada memasuki kediaman mereka pada bila-bila masa.
- v. **Tidak dibenarkan** merekabentuk susun atur baru atau pelan khas bagi tujuan skim komuniti berpengawal (bukan strata). Permohonan bagi skim ini juga **tidak dibenarkan** dikemukakan oleh pihak pemaju.

1.2 Pondok Pengawal Sementara (sila rujuk lampiran B)

i. Cadangan Lokasi

- a. Lokasi pondok pengawal hendaklah ditanda dengan jelas di dalam pelan.
- b. Pelan ini perlu dikemukakan kepada **PDT** semasa permohonan **TOL**, dan kepada **Majlis** bagi permohonan **Sementara** serta **permit /kelulusan pembinaan sementara**. (**Permohonan Hendaklah Secara Serentak Ke Jabatan Perancangan Bandar, MBI & PDT**)

- ii. **Cadangan Rekabentuk**
 - a. Rekabentuk pondok pengawal hendaklah **MEMATUHI** kehendak **Majlis (Rujuk Lampiran B)** dan permit atau kelulusan pembinaan sementara hendaklah diperolehi daripapa Jabatan Kawalan Pembangunan setelah kelulusan diberikan oleh Jabatan Perancangan Bandar, MBI.
 - b. Pondok pengawal hanya boleh dibina setelah mendapat kelulusan tersebut.
- iii. **Spesifikasi Pondok Pengawal (Rujuk Lampiran B)**
 - a. Pembinaan hanya dibenarkan dalam bentuk **struktur sementara/ tidak kekal**.
 - b. Saiz standard pondok pengawal tidak melebihi **6 kaki (1.8m) x 8 kaki (2.4m)**.
 - c. Saiz lain boleh dipertimbangkan tertakluk kepada baki rizab jalan dan lokasi yang sesuai sebagaimana ditentukan oleh MBI.
- iv. **Lokasi Penempatan**
 - a. Pondok pengawal sementara hanya dipertimbangkan di kawasan **bahu jalan (road shoulder)** dan **tidak boleh menghalang lalu lintas**.
 - b. Pembinaan di **atas ATAU di tengah jalan adalah TIDAK dibenarkan**.
 - c. Penempatan di kawasan jalan hanya boleh dipertimbangkan bagi kawasan dengan **rizab jalan 66 kaki ke atas**, atau tertakluk kepada budi bicara Majlis.
- v. **Keperluan Infrastruktur Tambahan**
 - a. **Bonggol jalan (speed breaker)** perlu dibina sebelum dan selepas pondok pengawal sementara.
 - b. Spesifikasi hendaklah mengikut ketetapan **MBI (Bahagian Lalu Lintas, Jabatan Kerja Awam, Tingkat 8)**.
- vi. **Prosedur Permohonan dan Kelulusan**
 - a. Permohonan lengkap hendaklah dikemukakan kepada **Jabatan Perancangan Bandar**, dengan lokasi pondok pengawal ditunjukkan secara jelas di dalam pelan.
 - b. Permohonan permit sementara bagi rekabentuk pondok pengawal yang menghubungkan rizab jalan perlu mematuhi **Jabatan Kawalan Pembangunan** manakala kelulusan lokasi pondok pengawal sementara adalah tertakluk kepada ulasan dan pengesahan **Jabatan Kerja Awam, Majlis**.
- vii. **Larangan**
 - a. Pondok pengawal berbentuk **gerbang yang menutupi keseluruhan jalan masuk adalah TIDAK dibenarkan**.

1.3 Halangan & Kawalan Akses Skim Komuniti Berpengawal (Bukan Strata)

- i. **Jenis Halangan**
 - a. Halangan kekal **TIDAK dibenarkan sama sekali**.
 - b. Walau bagaimanapun, halangan sementara seperti *manual boom gate* atau *automatic boom gate* boleh dipertimbangkan dengan kelulusan atau budi bicara Majlis, **dengan syarat terdapat pengawal keselamatan bertugas 24**

jam sehari walaubagaimanapun ia tertakluk kepada kelulusan yang diberikan.

ii. **Waktu Operasi Halangan**

- a. Penghalang hanya dibenarkan beroperasi dari jam **12.00 tengah malam hingga 6.00 pagi sahaja**.

iii. **Penggunaan Kad Akses (Automatik)(JIKA BERKAITAN)**

- a. Penggunaan kad akses boleh dipertimbangkan dengan syarat:
- Terdapat sekurang-kurangnya **dua laluan keluar masuk** yang berasingan untuk penduduk dan pelawat.
 - Terdapat pengawal keselamatan yang bertugas 24 jam bagi mengawal sekatan.
 - Mematuhi apa-apa syarat tambahan lain yang ditetapkan oleh Majlis.

iv. **Papan Tanda**

- a. Pemasangan papan tanda seperti **“No Entry”** atau seumpamanya **TIDAK dibenarkan**.
- b. Hanya papan tanda makluman bagi waktu penutupan sahaja dibenarkan, mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh Majlis.

v. **Larangan Khas**

- a. **TIDAK DIBENARKAN** menghalang kemasukan kenderaan, orang awam, pihak berkuasa, atau pegawai-pegawai kerajaan ke kawasan berkenaan.
- b. **TIDAK DIBENARKAN** menyimpan atau menahan sebarang dokumen pengenalan diri pihak berkuasa.
- c. **SEKIRANYA BERLAKU HALANGAN**, Majlis berhak mengambil tindakan perobohan serta-merta, dan kelulusan skim komuniti berpengawal tersebut akan terbatal.

1.4 Pembinaan Pagar / Fencing Skim Komuniti Berpengawal (Bukan Strata)

i. **Pagar Perimeter**

- a. Pembinaan pagar (perimeter fencing) yang mengelilingi keseluruhan skim **TIDAK dibenarkan**, kecuali jika dipertimbangkan oleh Majlis atas sebab tertentu.

ii. **Pagar Menutupi Jalan Awam**

- a. Pembinaan pagar yang **menutupi atau menghalang jalan awam adalah TIDAK dibenarkan sama sekali**.

iii. **Larangan Membina Tembok / Fencing Mengelilingi Kawasan Pembangunan**

- a. Tidak dibenarkan membina tembok atau pagar yang menutup sepenuhnya kawasan pembangunan.
- b. Walau bagaimanapun, pengecualian boleh diberikan atas faktor keselamatan, contohnya:
- kewujudan parit besar,
 - sungai,
 - lebuh raya, atau

- mana-mana keadaan lain yang berkaitan.

c. Pengecualian ini adalah tertakluk kepada **budi bicara Majlis**.

1.5 Pengawal Keselamatan Skim Komuniti Berpengawal (Bukan Strata)

i. Pendaftaran Syarikat

- Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik hendaklah **berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri (KDN)** mengikut peruntukan **Akta Agensi Persendirian 1971**.

ii. Kelayakan & Sikap Pengawal

- Pengawal keselamatan mestilah boleh **bertutur dalam Bahasa Melayu**.
- Hendaklah sentiasa **berbudi bahasa dan berkelakuan sopan** ketika menjalankan tugas.

iii. Akses Awam & Pihak Berkuasa

- Pengawal keselamatan hendaklah **membenarkan orang awam dan pihak berkuasa** masuk ke kawasan taman perumahan untuk menggunakan jalan-jalan awam serta kemudahan sedia ada.

iv. Sekatan Identiti

- Pengawal keselamatan **tidak dibenarkan mengambil atau meminta kad pengenalan** daripada orang awam atau penduduk taman.
- Memadai dengan **merekodkan nama dan nombor pendaftaran kenderaan** sahaja.

v. Larangan Kacau Ganggu

- Pengawal keselamatan **dilarang sama sekali menimbulkan kacau ganggu atau menghalang ketenteraman** orang awam.

1.6 Pelepasan atau Pembubaran Skim Komuniti Berpengawal (Bukan Strata)

i. Pelepasan / Pembubaran Status

- Cadangan pelepasan atau pembubaran status komuniti berpengawal kepada status asal (tidak berpengawal) oleh persatuan penduduk hendaklah **dimaklumkan kepada Jabatan Perancangan Bandar, MBI dengan kadar segera**.

ii. Bantahan Penduduk

- Sekiranya terdapat sebarang bantahan daripada penduduk, **pihak Majlis akan mengkaji semula kelulusan asal** yang telah diberikan.
- Majlis berhak untuk **membatalkan kelulusan tersebut tanpa sebarang pampasan** boleh dituntut.

iii. Tempoh Kelulusan

- Skim komuniti berpengawal yang diluluskan oleh Majlis adalah untuk **tempoh sementara selama satu (1) tahun sahaja** Atau mengikut pertimbangan Majlis.
- Majlis berhak mempertimbangkan **sama ada melanjutkan tempoh atau membatalkan kelulusan** berdasarkan faktor-faktor tertentu, termasuk kadar jenayah serta implikasi pelaksanaan skim tersebut.

1.7. Tatacara Permohonan

- i. **Permohonan Permit**
 - a. Permohonan permit untuk menjalankan operasi skim komuniti berpengawal hendaklah dikemukakan oleh **Persatuan Penduduk** kepada **Jabatan Perancang Bandar, MBI** menggunakan borang permohonan rasmi.
- ii. **Tempoh Kelulusan & Pembaharuan**
 - a. Tempoh kelulusan permit adalah **satu (1) tahun**, selaras dengan tamat tempoh **Lesen Menduduki Sementara (LMS)** bagi pondok pengawal.
 - b. Permohonan pembaharuan hendaklah dikemukakan **sekurang-kurangnya satu (1) bulan sebelum tamat tempoh**, mengikut syarat-syarat terkini yang ditetapkan oleh Majlis.
- iii. **Paparan Permit**
 - a. Persatuan Penduduk hendaklah **mempamerkan permit kelulusan yang sah** di pondok pengawal atau di papan kenyataan pintu utama, bagi tujuan pemeriksaan oleh pihak berkuasa pada setiap masa.
- iv. **Maklumat Syarikat Pengawal**
 - a. Syarikat pengawal keselamatan yang dilantik hendaklah **mengemukakan maklumat terperinci syarikat** kepada Majlis untuk semakan dan rekod.
- v. **Penguatkuasaan**
 - a. Tindakan penguatkuasaan boleh diambil terhadap skim komuniti berpengawal yang beroperasi tanpa permit atau membina pondok pengawal tanpa kelulusan Majlis.
- vi. **Pembatalan Permit & Perobohan**
 - a. Sekiranya permit tidak diperbaharui selepas tempoh **enam (6) bulan dari tarikh tamat**, Majlis boleh mengeluarkan notis untuk membatalkan permit asal, melupuskan status skim komuniti berpengawal dan mengarahkan supaya pondok pengawal dirobohkan.
- vii. **Dokumen Sokongan**
 - a. Persatuan Penduduk hendaklah mematuhi senarai dokumen yang diperlukan sebagaimana ditetapkan oleh pihak Majlis.

1.8 Tempoh Kelulusan Skim Komuniti Berpengawal (Bukan Strata)

- i. **Tempoh Kelulusan Asal**
 - a. Kelulusan skim komuniti berpengawal hanya dibenarkan beroperasi selama **satu (1) tahun** daripada tarikh surat kelulusan dikeluarkan atau pertimbangan Majlis.
 - b. Permohonan **perlanjutan** perlu dibuat setiap tahun.
- ii. **Perlanjutan Kelulusan**
 - a. Permohonan untuk perlanjutan kelulusan boleh **dipertimbangkan sehingga tempoh tiga (3) tahun**.
- iii. **Permohonan Baharu**

- a. Selepas tamat tempoh perlanjutan, permohonan baharu hendaklah dikemukakan semula dengan **mendapatkan persetujuan penduduk.**

1.9 Tindakan Penguatkuasaan

- i. Jika mana-mana pihak yang melanggar syarat-syarat kelulusan ataupun tidak mempunyai kelulusan skim komuniti berpengawal daripada Majlis, tindakan penguatkuasaan akan diambil serta merta berdasarkan peruntukan undang-undang yang akan melibatkan tindakan perobohan dan sebagainya.
- ii. Jika terdapat apa-apa binaan pondok pengawal sedia ada dan lain-lain binaan ditapak, tindakan perobohan perlu diambil terlebih dahulu oleh komuniti yang dibentuk.

1.10 Fee Permohonan

- i. Bayaran dikenakan sebanyak = RM 250 sebagai fee proses.

1.11 Lampiran

Lampiran A - Cadangan Rekabentuk & 4 Alternatif Rekabentuk Pondok Pengawal

Lampiran B - Senarai Semak Permohonan

Lampiran C - Borang Maklumat

Lampiran D - Senarai Nama Penduduk

Lampiran E – Carta Alir Permohonan



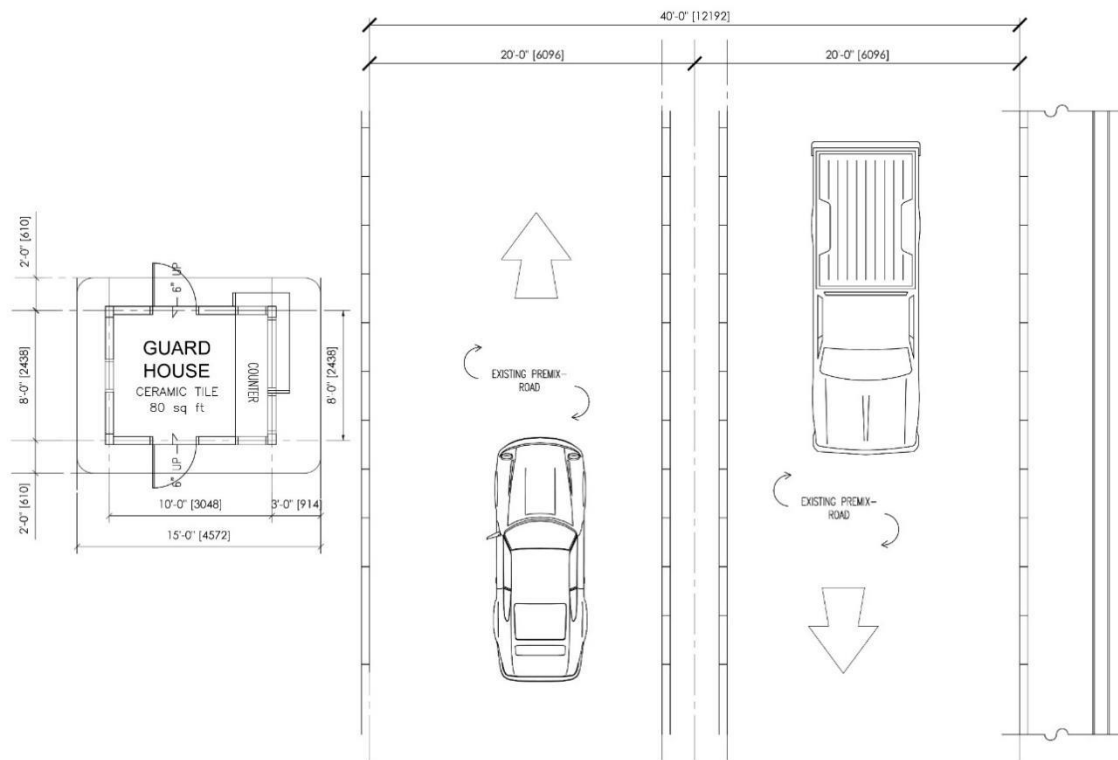
LAMPIRAN A

LOKASI CADANGAN DAN REKABENTUK CADANGAN

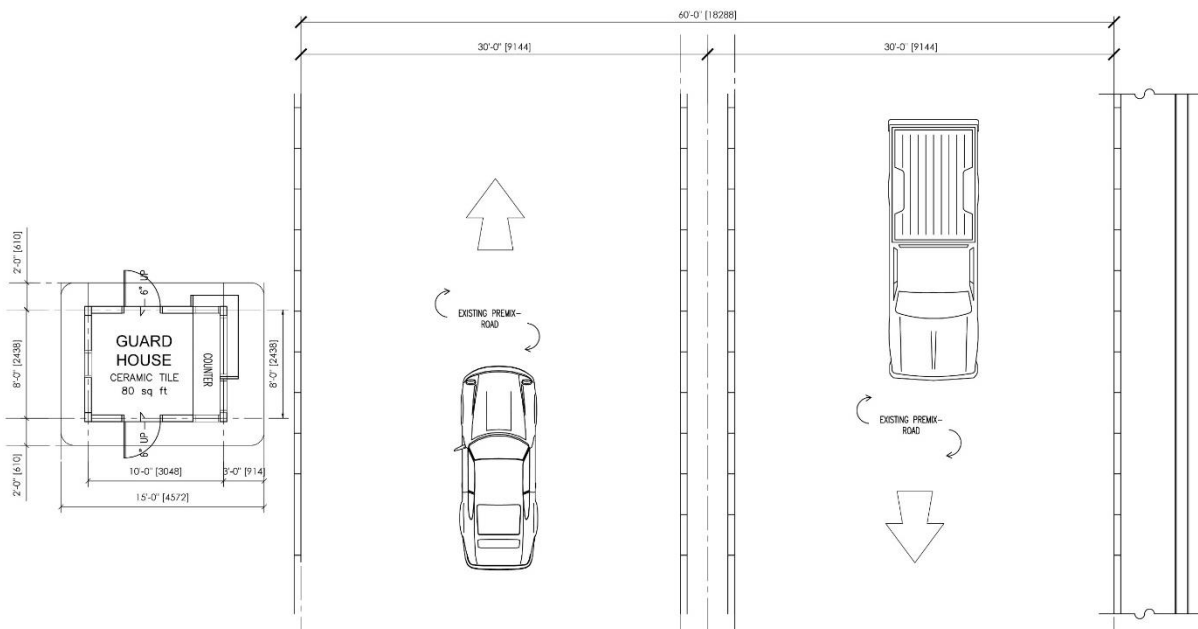


LAMPIRAN A

PERLETAKAN CADANGAN



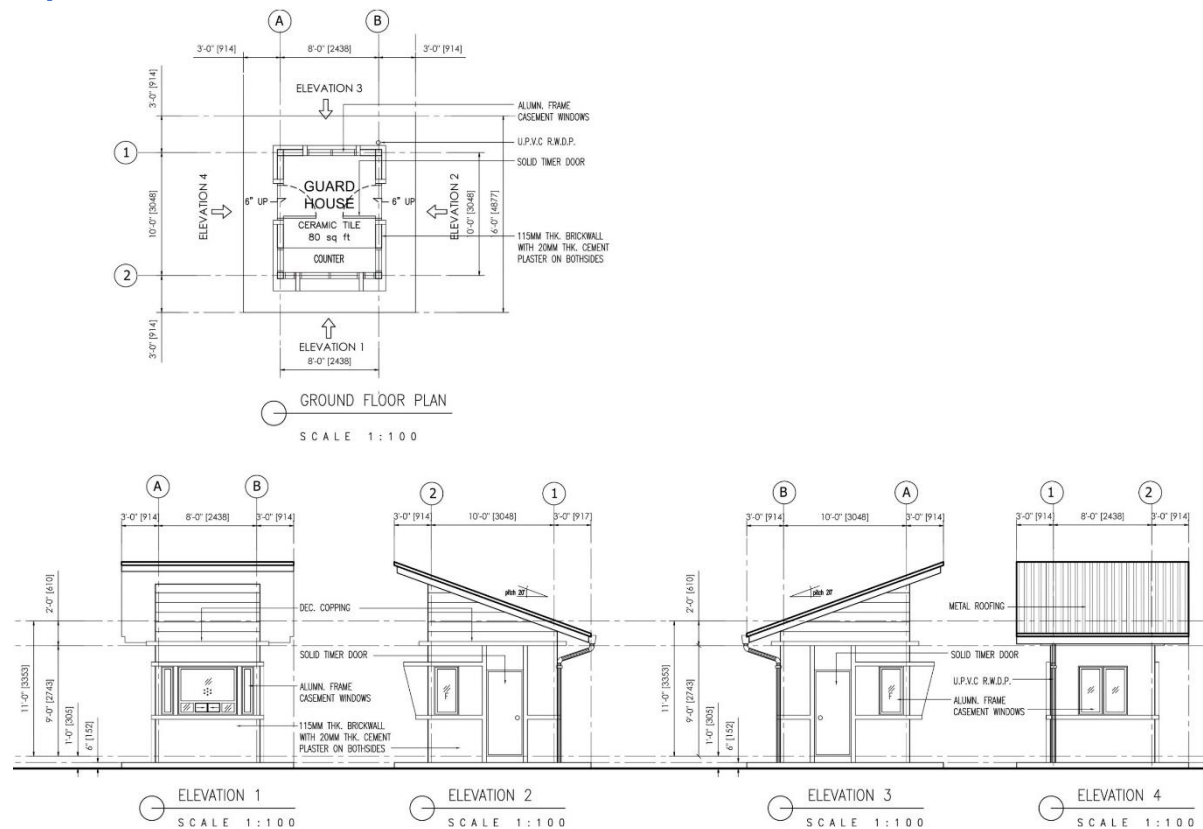
Rajah: 1 JALAN 40'



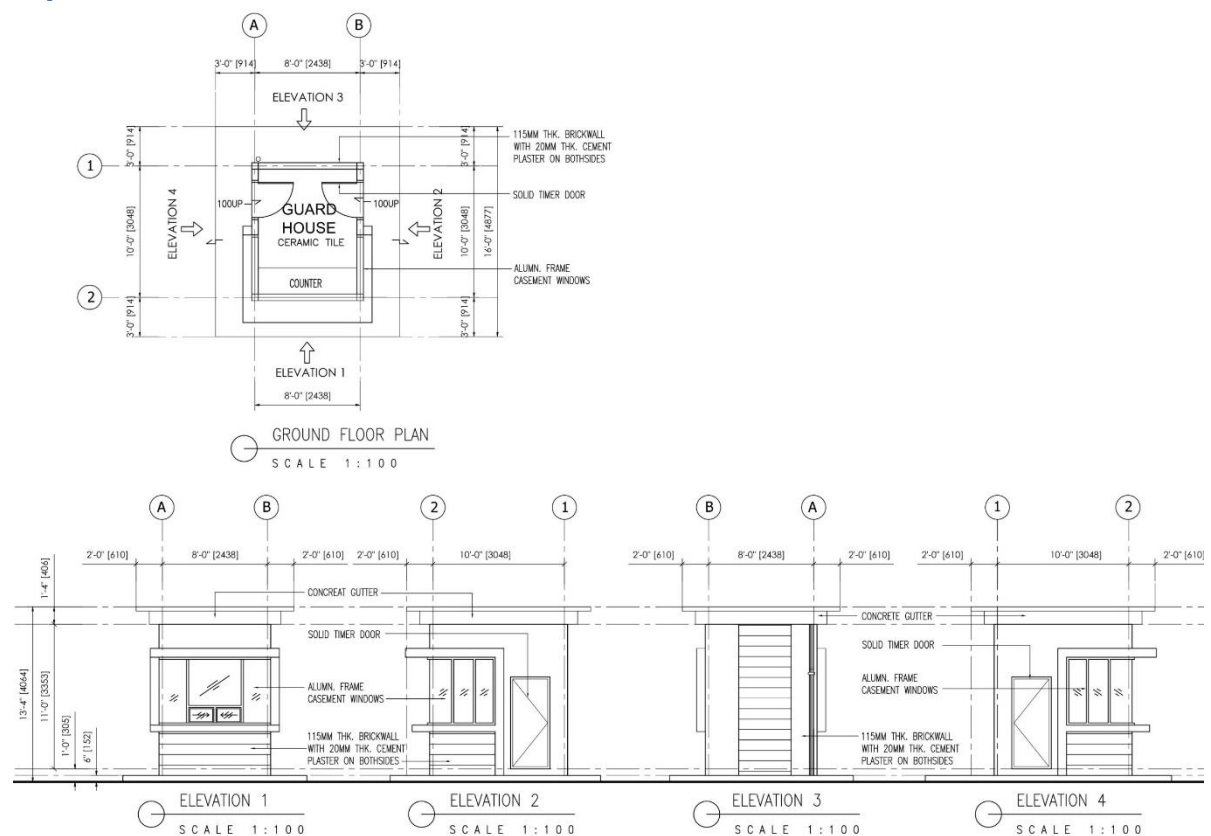
Rajah: 2 JALAN 60'

CADANGAN REKABENTUK

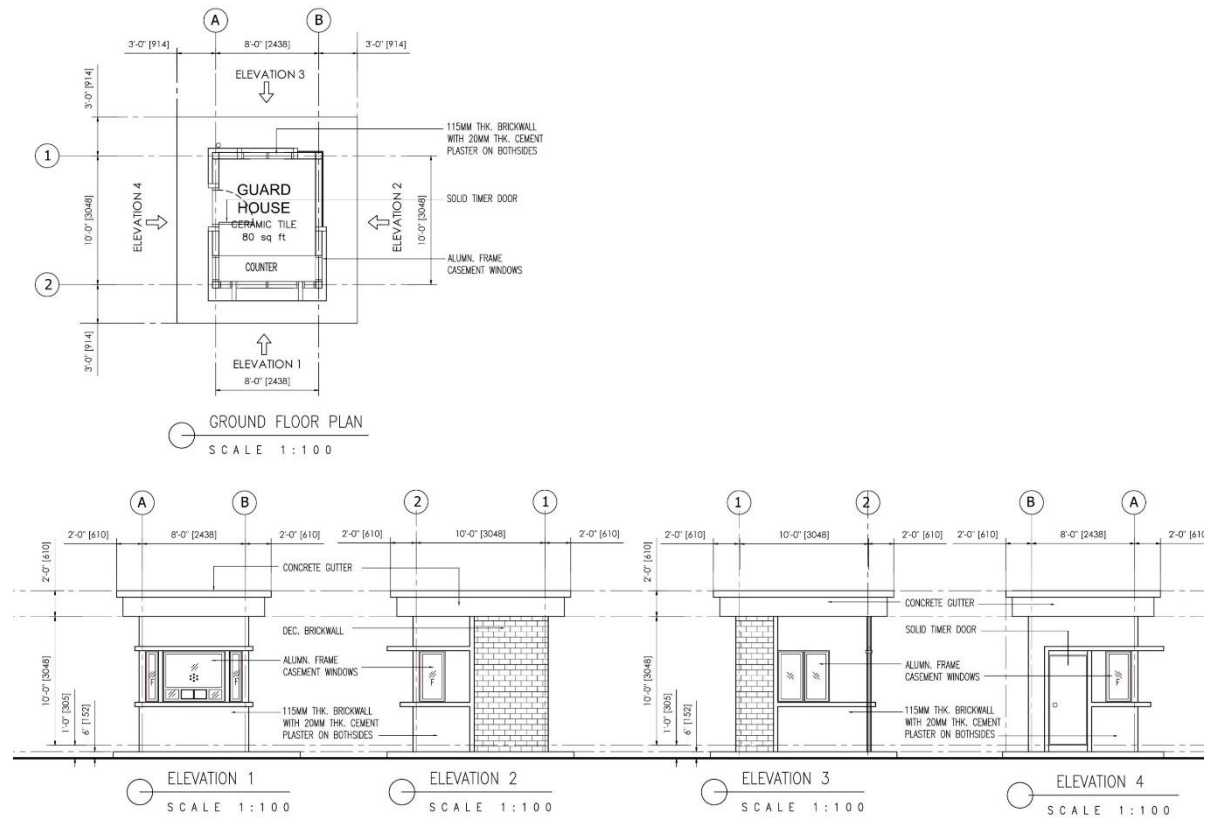
Rajah 3: CADANGAN REKABENTUK 1



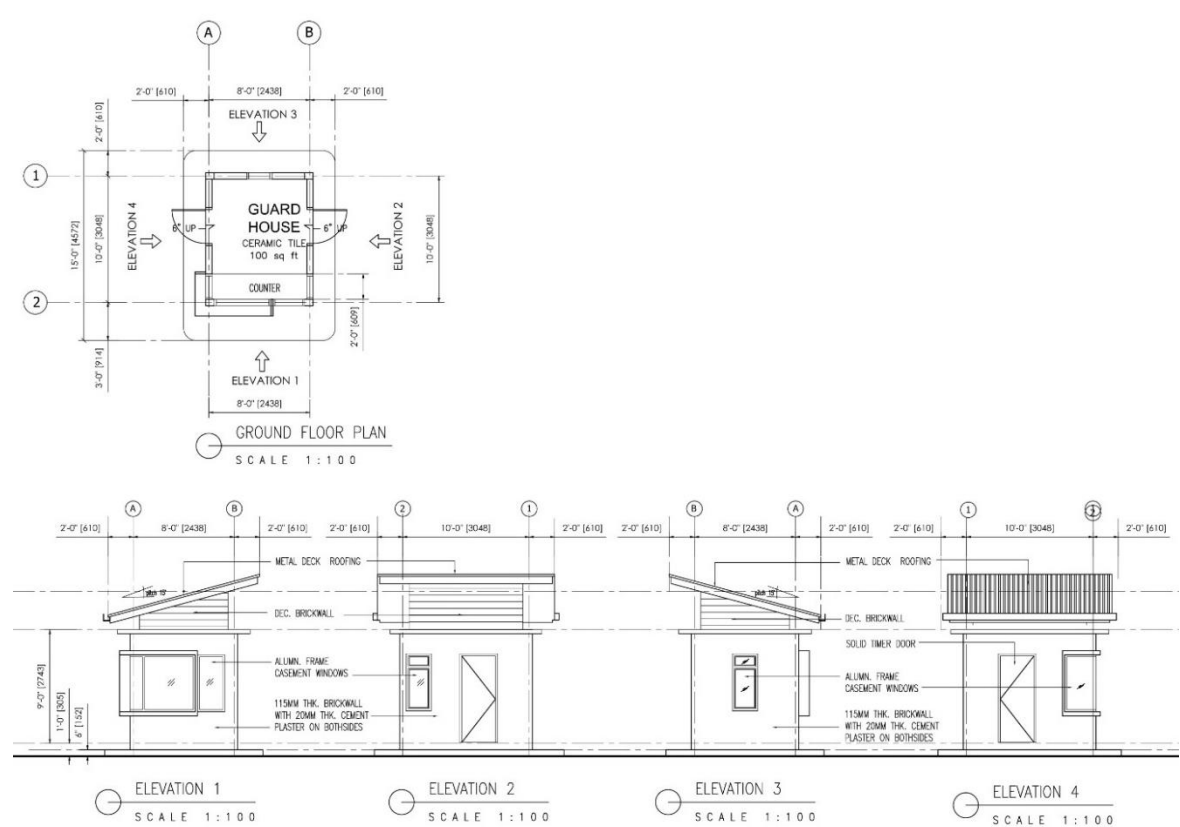
Rajah 4: CADANGAN REKABENTUK 2



Rajah 5: CADANGAN REKABENTUK 3



Rajah 6: CADANGAN REKABENTUK 4





LAMPIRAN B

SENARAI SEMAK





**JABATAN PERANCANGAN BANDAR
MAJLIS BANDARAYA IPOH**

NO TELEFON: 05- 2083580
NO FAX: 05- 2083588

Senarai semak (sila tanda)  (PASTIKAN SEMUA TELAH LENGKAP SEPENUHNYA)

PERMOHONAN YANG TIDAK LENGKAP DAN TIDAK AKAN DIPROSES.

DOKUMEN YANG DIPERLUKAN	Pemohon	Jabatan
1) Surat permohonan rasmi daripada persatuan penduduk berdaftar dengan ROS. (Cover Letter).		
TAJUK PERMOHONAN : Contoh : PERMOHONAN PELAKSANAAN SKIM PERUMAHAN BERPENGAWAL DI KAWASAN PERUMAHAN(ALAMAT)....., MUKIM HULU KINTA, DAERAH KINTA, PERAK DARUL RIDZUAN.		
2) JIKA cadangan adalah di tanah kerajaan, 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). # permohonan boleh serentak bersama ATAU		
JIKA Sekiranya milik persendirian, sila sertakan bersama surat persetujuan daripada pemilik tanah dan surat hakmilik tanah tersebut.		
3) Sesalinan Sijil Pendaftaran Persatuan Penduduk daripada pejabat pendaftar pertubuhan (ROS) dan salinan pendaftaran persatuan penduduk dengan Jabatan Kemasyarakatan.		
4) Sesalinan Minit Mesyuarat Persatuan Penduduk (AGM) Anual General Meeting. Salinan Minit Mesyuarat Tahunan Persatuan Penduduk. (Menyatakan Persetujuan Penubuhan Skim Komuniti Berpengawal).		
5) Surat persetujuan 85% daripada penduduk / pemilik rumah (alamat yang lengkap serta tandatangan) (Disahkan Pesuruhjaya Sumpah) (sila rujuk lampiran		
6) Sijil Pendaftaran Syarikat Kawalan Keselamatan yang berdaftar dengan Kementerian Dalam Negeri (KDN) yang TERKINI.		
7) Salinan Perlantikan Pengawal Keselamatan. (setelah diberikan kelulusan, perlu mengemukakan kepada Jabatan Perancangan Bandar)		
8) Dua (2) Salinan Pelan Lokasi Kawasan Perumahan Bersaiz A3 yang menunjukkan : • Sempadan kawasan terlibat • Bilangan rumah		

LAMPIRAN B

- Nama jalan
- Lokasi Pondok pengawal
- Cadangan jalan yang hendak ditutup (jika berkaitan)
- Gambar foto kawasan dan sekitar perumahan
- Lain-lain cadangan sekatan fizikal

NOTA: Dapatkan pelan di Jabatan Perancang, MBI (tingkat 6). Pelan tanpa skil dan saiz berdasarkan keluasan tapak permohonan

- 9) **Salinan Pelan Pondok Pengawal Bersaiz A3**
(sila rujuk Lampiran A)

ATAU

Salinan Pelan Pondok pengawal (rekabentuk sedia ada)

- 10) 1 salinan Pelan Lokasi Pemasangan CCTV berserta Spesifikasi & Gambar Lokasi CCTV. (Jika ada)

- 11) Resit bayaran Yuran Permohonan RM250.00 **(sekiranya telah diterima sepenuhnya oleh Jabatan Perancang Bandar)**

- 12) **PERMOHONAN PERLU DIKEMUKAKAN SETIAP TAHUN**

Nota : Sila pastikan dokumen lengkap sebelum kemukakan permohonan ke Jabatan. (PERMOHONAN TIDAK LENGKAP TIDAK AKAN DIPROSES)

Tandatangan Pemohon :

Nama dan Cop Jabatan:

.....

.....

Tarikh :

Tarikh :



LAMPIRAN C

MAKLUMAT





**JABATAN PERANCANGAN BANDAR
MAJLIS BANDARAYA IPOH**

NO TELEFON: 05- 2083580
NO FAX: 05- 2083588

SILA ISI MAKLUMAT DI BAWAH:

No. Ruj. Jab : _____

Tarikh Daftar : _____

1. MAKLUMAT PEMOHON

Nama :

Jawatan :

Nama Persatuan :

No. Pendaftaran ROS :

Alamat Surat Menyurat :

No. Tel / No. Faks :

Email :

Pengerusi Persatuan: Penduduk

2. MAKLUMAT SYARIKAT KAWALAN KESELAMATAN

Nama Syarikat :

No. Daftar Syarikat :

No. Tel / No. Faks :

Nama Penyelia :

Bilangan Anggota :

Waktu Bertugas :

Kekerapan Rondaan

3. MAKLUMAT

Luas Kawasan ekar/ hektar

Bilangan Keseluruhan Rumah

- | | | |
|------|-----------------|------------|
| i. | Rumah Teres | unit |
| ii. | Rumah Berkembar | unit |
| iii. | Rumah Sesebuah | unit |
| iv. | Lain – lain | unit |

Bilangan Rumah Yang Berpenghuni (Termasuk Disewakan) unit

Bilangan Rumah Yang Bersetuju unit

Peratus Rumah Yang Bersetuju % (pastikan melebihi 85% pendudukan)

4. Cadangan Pondok Pengawal dan Sekatan ADA/ TIADA (sila potong yang tidak berkenaan)



LAMPIRAN D

SENARAI NAMA PENDUDUK



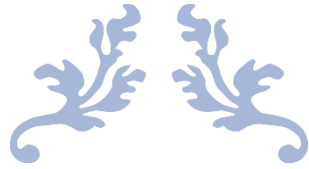
LAMPIRAN D

**Nama Pemilik/ Penyewa Rumah Yang Bersetuju/ Tidak Bersetuju Dengan Komuniti Berkawalan
(Boleh Menggunakan Kertas Berasingan) – Contoh**

[illegible]

**** sila sediakan dalam bentuk bertaip.**

* Salinan asal hendaklah dikemukakan semasa permohonan.



LAMPIRAN E

CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN



PERKARA	HARI
Persediaan Awal	
- Mesyuarat Persatuan Penduduk / Jawatankuasa Bertindak. - Dapatkan persetujuan majoriti ($\geq 85\%$ penduduk). - Sediakan dokumen: pelan tapak, cadangan kawalan akses, SOP pengawal, senarai semak	
Penyediaan & Hantar Permohonan Majlis	
- Isi borang permohonan rasmi. - Lampirkan: pelan lokasi, justifikasi keselamatan, surat sokongan polis (jika ada), profil syarikat keselamatan berlesen. - Bayar fee permohonan / pemprosesan	7 HARI
Semakan Dalam dan Agensi Luar	
- Jabatan Perancang Bandar - Jabatan Kawalan Pembangunan - Jabatan Kerja Awam - Jabatan Penguatkuasaan dan Keselamatan - PDRM - Pejabat Tanah Kinta/ Batu Gajah - Jabatan Bomba & Penyelamat	30 HARI
Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal	
- Permohonan dibawa ke Jawatankuasa Teknikal. - Keputusan: Lulus / Lulus Bersyarat / Tolak.	7 HARI
Makluman Keputusan	
- Majlis keluarkan surat rasmi kepada Persatuan Penduduk. - Jika Lulus Bersyarat → pemohon perlu pinda pelan atau tambah dokumen.	7 HARI
Pelaksanaan di Tapak	
- Mendapat permit untuk bina pondok pengawal / pemasangan palang daripada Jabatan Kawalan Pembangunan - Lantik syarikat keselamatan berlesen (KDN) dan perlu kemukakan kepada Jabatan Perancangan Bandar untuk rekod.	21 HARI
Pemantauan & Audit Berkala	
- PBT / Polis pantau pematuhan syarat. - Lesen keselamatan syarikat diperbaharui. - Skim boleh ditamatkan jika tidak patuh syarat	