



**GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN
TAMAN PERINDUSTRIAN BERKONSEPKAN
“*MANAGED INDUSTRIAL PARK*”
NEGERI SELANGOR**

FEBRUARI 2021

ISI KANDUNGAN

1.0	TUJUAN	1
2.0	DEFINISI	1
2.1	<i>Managed Industrial Park (MIP)</i>	1
2.2	<i>Industrial Park Manager (IPM)</i>	2
2.3	Yuran Pengurusan	2
2.4	Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	2
2.5	Jawatankuasa Tetap Pelaburan, Perindustrian dan Perdagangan, Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Negeri Selangor	3
2.6	Mesyuarat Penyelarasan Bagi Cadangan Projek Pembangunan di Negeri Selangor Darul Ehsan (MESRA-PROJEK)	3
2.7	Invest Selangor	3
3.0	Pengenalan	4
4.0	CIRI-CIRI MIP	5
4.1	Klasifikasi MIP	5
4.2	Penubuhan IPM	6
4.3	Perincian Skop Tugas Pengurusan IPM dan PBT	8
4.4	Skop tugas dan Perincian Kerja-Kerja Penyelenggaraan yang dilakukan oleh IPM	11
4.4.1	Penyelenggaraan Kemudahan Infrastruktur	11
4.4.2	Perkhidmatan Pembersihan Awam & Pengurusan Sisa Pepejal	12
4.4.3	Penyelenggaraan Lanskap dan Kemudahan Awam	13
4.5	Sumber Kewangan IPM	13
5.0	SKOP GARIS PANDUAN	14
6.0	PUNCA KUASA / PERUNTUKAN PERUNDANGAN	15
6.1	Senarai Peruntukan Undang-Undang	15
6.2	Jenis-jenis Perjanjian	16
6.2.1	Perjanjian Antara Pemaju dengan Pembeli/ Penyewa	16
6.2.2	Perjanjian antara Pemaju dengan IPM.	17
6.2.3	Perjanjian antara IPM dengan PBT	17

7.0	GARIS PANDUAN UMUM	18
8.0	GARIS PANDUAN KHUSUS	19
8.1	Komponen - Komponen Pembangunan MIP	19
9.0	PERIHAL TANAH	24
9.1	Kaedah penyelesaian tanah secara pembangunan strata	24
9.2	Kaedah penyelesaian tanah secara pembangunan bukan strata	24
10.0	PROSES PERMOHONAN KELULUSAN PEMBANGUNAN BAGI CADANGAN PEMAJUAN KAWASAN MIP	25
10.1	Rundingan Awal Bersama Mesyuarat MESRA-PROJEK	25
10.2	Proses Kerja Permohonan Kelulusan Pembangunan MIP.	26

GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN TAMAN PERINDUSTRIAN BERKONSEPKAN “*MANAGED INDUSTRIAL PARK*” DI NEGERI SELANGOR

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini disediakan sebagai panduan dan rujukan dalam merancang, memproses dan mempertimbangkan permohonan kelulusan pembangunan bagi cadangan pembangunan taman perindustrian yang berkonsepkan “*Managed Industrial Park*” (MIP) di Negeri Selangor, disamping menerangkan tentang tatacara mengurus, penentuan skop kerja dan bagi konsep ini.
- 1.2 Garis panduan ini akan membantu Pemaju, “*Industrial Park Manager*” (IPM), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan dan Agensi Teknikal sebagai panduan bagi memproses dan mempertimbangkan pelan-pelan pembangunan.

2.0 DEFINISI

2.1 *Managed Industrial Park (MIP)*

“*Managed Industrial Park*” (MIP) ertinya taman perindustrian berpusat dan berpagar yang mengelilingi keseluruhan kawasan, mempunyai akses keluar masuk yang terhad dan terkawal, serta mempunyai kemudahan harta bersama (*common property*) yang keseluruhan kawasannya akan diurus dan diselenggara sendiri oleh “*Industrial Park Manager*” (IPM).

2.2 **Industrial Park Manager (IPM)**

Industrial Park Manager (IPM) ertinya syarikat yang ditubuhkan yang berfungsi sebagai pengurus dan penyelenggara kawasan MIP seperti yang dijelaskan di para 4.2.3.

2.3 **Yuran Pengurusan**

Yuran Pengurusan ertinya apa-apa wang yang dikenakan terhadap pemilik kilang atau penyewa untuk didepositkan ke dalam Akaun Penyelenggaraan yang disediakan oleh IPM khusus untuk menampung kos-kos penyelenggaraan di kawasan MIP ini.

2.4 **Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)**

2.4.1 Pihak Berkuasa Tempatan ditakrifkan di bawah Seksyen 2, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) –

“Pihak Berkuasa Tempatan ertinya Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran atau Majlis Daerah mengikut mana-mana yang berkenaan, dan berhubungan dengan Wilayah Persekutuan ertinya, Datuk Bandar Kuala Lumpur yang dilantik di bawah Seksyen 3 Akta Ibu Kota Persekutuan 1960 (Akta 190).”

2.4.2 Mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan yang ditubuhkan atau disifatkan telah ditubuhkan di bawah Seksyen 13 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)

“Tiap-tiap Pihak Berkuasa Tempatan adalah suatu pertubuhan perbadanan dan adalah kekal turun-menurun dan hendaklah mempunyai suatu meterai yang mana boleh di ubah dari semasa ke semasa dan boleh membawa guaman dan dibawa guaman, memperoleh, memegang dan menjual harta dan amnya boleh melakukan dan menjalankan apa-apa perbuatan dan perkara yang boleh dilakukan dan dijalankan di sisi undang-undang pertubuhan.”

2.5 **Jawatankuasa Tetap Pelaburan, Perindustrian dan Perdagangan, Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Negeri Selangor**

Jawatankuasa Tetap Pelaburan, Perindustrian dan Perdagangan, Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Negeri Selangor ertinya sebuah portfolio yang diwujudkan oleh Kerajaan Negeri dan diterajui oleh seorang Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri yang dilantik selaku Pengerusi bagi menerajui portfolio ini.

2.6 **Mesyuarat Penyelarasan Bagi Cadangan Projek Pembangunan di Negeri Selangor Darul Ehsan (“MESRA-PROJEK”)**

Mesyuarat Penyelarasan Bagi Cadangan Projek Pembangunan di Negeri Selangor Darul Ehsan ertinya suatu mesyuarat yang dipengerusikan oleh Pengerusi Jawatankuasa Tetap Pelaburan, Perindustrian dan Perdagangan, Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Negeri Selangor, dan diurusetikan oleh Invest Selangor bagi membincangkan segala perkara yang melibatkan hal ehwal pelaburan di negeri ini.

Dalam hal ini, sebarang cadangan pembangunan berkonsepkan MIP perlu dibentangkan di dalam mesyuarat ini sebagai pemakluman, penilaian dan pengesyoran kepada pihak yang terlibat untuk tindakan selanjutnya, sebelum permohonan cadangan pembangunan ini dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) untuk kelulusan.

2.7 **Invest Selangor**

Invest Selangor ertinya anak syarikat Kerajaan Negeri yang ditubuhkan dibawah Akta Syarikat 2016 (Akta 777)¹ yang bertindak selaku agensi penggalakan pelaburan bagi Negeri Selangor dan berperanan sebagai pemudahcara serta penyelaras cadangan pelaburan di Negeri Selangor. Invest Selangor juga merupakan urusetia kepada Jawatankuasa Tetap Pelaburan, Perindustrian dan Perdagangan, Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Negeri Selangor.

¹ Penggantian kepada akta terdahulu (Akta Syarikat 1965) adalah selaras dengan penguatkuasaan oleh pihak Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) yang menguatkuasakan perundangan ini pada 31 Januari 2017.

3.0 PENGENALAN

- 3.1 Konsep MIP adalah satu langkah untuk penjenamaan semula taman-taman perindustrian baharu yang akan dibangunkan bagi merancakkan iklim pelaburan di Negeri Selangor.
- 3.2 Konsep MIP ini adalah suatu inisiatif daripada pihak pemaju taman perindustrian untuk menyediakan taman perindustrian yang kondusif untuk para pelabur atau pekilang.
- 3.3 Garis panduan yang disediakan ini lebih memberi penumpuan kepada **cadangan pembangunan taman perindustrian yang baharu**. Sekiranya ada permohonan daripada pihak industri sedia ada, garis panduan ini boleh dijadikan sebagai asas panduan bagi pelaksanaan pengurusan taman perindustrian tersebut.
- 3.4 Pembangunan kawasan MIP ini berbeza dengan konsep pembangunan taman perindustrian biasa yang mana berdasarkan amalan sedia ada pihak pemaju yang membangunkan mana-mana taman perindustrian akan menyerahkan taman perindustrian tersebut setelah siap kepada pihak PBT untuk penyelenggaraan.
- 3.5 Pembangunan taman perindustrian berkonsepkan MIP ini adalah suatu cadangan pembangunan taman perindustrian yang akan diurus senggara secara sistematik oleh pihak IPM di mana dalam pembangunan ini, pihak pemaju atau IPM yang dilantik memainkan peranan sebagai pengurus dan penyelenggara taman perindustrian.

- 3.6 Melalui konsep MIP ini, pihak pemaju taman perindustrian bukan sahaja akan membangunkan kawasan tersebut, tetapi pemaju juga akan menubuhkan IPM bagi mengurus senggara taman perindustrian tersebut selaras dengan piawaian dan keperluan semasa pekilang atau penyewa. Ini secara langsung dapat memastikan taman perindustrian tersebut sentiasa diselenggara dengan lebih efisien, efektif dan sistematik.
- 3.7 Pembangunan kawasan MIP perlu menjamin kawasan industri yang kondusif yang lengkap dengan infrastruktur, utiliti dan kemudahan sokongan yang lain seperti pusat komuniti, asrama berpusat, dan lain-lain kemudahan. Ini boleh dicapai dengan wujudnya IPM sebagai penyelenggara yang menyelenggara taman perindustrian tersebut.

4.0 CIRI-CIRI MIP

4.1 Klasifikasi MIP

- 4.1.1 Pembangunan perindustrian bertanah (*landed*) yang meliputi jenis industri sesebuah, berkembar, teres, atau bertingkat dengan pemilikan hakmilik tanah secara hakmilik individu atau strata atau kedua-duanya sekali;
- 4.1.2 Pembangunan yang dikelilingi oleh pagar atau tembok yang dijadikan sebagai sempadan dengan kawasan pembangunan bersebelahan;
- 4.1.3 Mempunyai kawalan laluan keluar-masuk yang terhad, sistem kawalan keselamatan 24 jam sama ada menggunakan pengawal keselamatan atau penggunaan peranti keselamatan seperti CCTV, dron, atau lain-lain;

- 4.1.4 Mempunyai beberapa komponen kemudahan harta bersama seperti kawasan rekreasi, asrama pekerja berpusat, kawasan lapang dan lain-lain kemudahan yang boleh digunakan oleh pekerja di dalam kawasan MIP ini;
- 4.1.5 Mempunyai badan pengurusan iaitu IPM yang ditubuhkan oleh pemaju atau usahasama dengan syarikat lain yang akan mengurus dan menyelenggara taman perindustrian tersebut;
- 4.1.6 IPM bertanggungjawab sepenuhnya untuk menyelenggara kawasan MIP mengikut skop dalam perjanjian yang dipersetujui dengan pihak-pihak yang berkepentingan.

4.2 **Penubuhan IPM**

- 4.2.1 Pemaju perlu menyatakan secara jelas berkenaan penubuhan IPM, yuran pengurusan serta perkhidmatan yang ditawarkan oleh IPM dalam **Perjanjian Jual Beli/ Sewaan**. Ini bagi mengelakkan sebarang tindakan perundangan serta memudahkan bagi mendapatkan kerjasama pihak pembeli dan penyewa bangunan kilang dalam kawasan MIP tersebut.
- 4.2.2 Antara fungsi dan peranan IPM adalah seperti berikut;-
- i. Mengurus dan menjaga kebajikan, kesejahteraan serta keselamatan pihak pekilang dalam kawasan MIP.
 - ii. Memastikan kawasan MIP sentiasa bersih dan kemudahan infrastruktur diselenggara dengan sempurna.
 - iii. IPM bertanggungjawab sepenuhnya bagi memastikan kawasan MIP di dalam pengawasannya sentiasa berkeadaan baik, bersih, selesa dan selamat kepada para pelabur, pekilang, pekerja kilang serta orang awam yang bekerja dalam kawasan MIP.

- 4.2.3 Penubuhan IPM boleh dilakukan secara pilihan seperti berikut;
- i. Pemaju sebagai IPM;
 - ii. Pemaju menubuhkan syarikat IPM;
 - iii. Pemaju melantik pihak lain sebagai IPM;
 - iv. Pemaju berusahasama dengan syarikat lain yang berkeelayakan.
 - v. PBN atau PBT melantik pihak lain sebagai IPM²
- 4.2.4 IPM perlu mewujudkan **Pejabat Pengurusan di dalam kawasan MIP** bagi memudahkan urusan dengan pihak–pihak yang berkaitan.
- 4.2.5 IPM perlu menyediakan **perjanjian perkhidmatan** dengan PBT dan Pembeli, atau Penyewa berkenaan skop tugas dan lain terma yang dipersetujui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

² Situasi sekiranya pihak IPM yang telah dilantik gagal untuk mengurus kawasan MIP, PBN atau PBT berhak untuk mengganti serta melantik pihak lain sebagai IPM yang baharu.

4.3 Perincian Skop Tugas Pengurusan IPM dan PBT

4.3.1 Skop tugas pengurusan IPM dan PBT adalah seperti berikut;-

Jadual 1 : Perincian Skop Pengurusan antara IPM dengan PBT

Bil.	Skop Tugas	IPM	PBT
Skop Kerja Wajib			
1)	Kemudahan Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Jalan & Perabot Jalan • Perparitan dan saliran • Lampu jalan • Kolam tadahan (JPS) • Peranti keselamatan <ul style="list-style-type: none"> ○ Lampu isyarat ○ CCTV 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyelenggara • Menaiktaraf (<i>Tertakluk dengan persetujuan bersama pihak PBT dan agensi yang berkaitan</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Menaiktaraf
2)	Kebersihan (awam dan sisa pepejal) <ul style="list-style-type: none"> • Pembersihan awam <ul style="list-style-type: none"> ○ Sapu jalan ○ Pemetongan rumput ○ Cuci / pembersihan perparitan & saliran. • Pengurusan sisa industri (tidak termasuk sisa buangan terjadual) • Sisa kebun/pukal/ haram • Pengurusan sisa binaan • Pengurusan sisa pepejal (sampah domestik) • Penyelenggaraan lanskap dan zon penampian 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembersihan berjadual • IPM dibenarkan untuk melantik kontraktor yang berdaftar dengan PBT bagi melaksanakan kerja-kerja kutipan sampah • IPM perlu memastikan mereka/ kontraktor yang dilantik bagi menguruskan sisa industri ini menetapkan lokasi pembuangan sisa industri bagi mengelakkan pembuangan di rizab sungai atau sumber air. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak berkaitan

Bil	Skop Tugas	IPM	PBT
3)	<p>Kawalan keselamatan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kawasan berpagar dan berpengawal; • Kawalan keselamatan 24 jam; • Rondaan keselamatan; • CCTV dan Pusat Kawalan. <p>Nota: <i>Pemaju perlu mendapatkan permit struktur tanah dan bangunan daripada PBN bagi tujuan pembinaan pondok pengawal dan struktur yang berkaitan bagi bangunan yang bukan bersifat komersil.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kawalan keselamatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak berkaitan
4)	<p>Kemudahan Awam & Rekreasi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan rekreasi • Medan selera • TLK kenderaan berat 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyelenggaraan dan kebersihan kawasan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak berkaitan
5)	<p>Pusat Maklumat MIP (Data Centre)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Membekal maklumat kepada PBT • Inventori syarikat / penyewa yang beroperasi. • Lain-lain yang berkaitan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak berkaitan
6)	<p>Pusat Pengurusan Setempat (Total Solution Centre)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan perkhidmatan nasihat/ juru perunding bagi kelulusan yang berkaitan. • Kontraktor pembinaan kilang 	<ul style="list-style-type: none"> • Membantu pembeli / penyewa mendapatkan kelulusan yang berkaitan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak berkaitan

Bil.	Skop Tugas	IPM	PBT
Skop Kerja Tambahan (pilihan)			
7)	Perkhidmatan Penyelenggaraan & Pembersihan Dalaman (<i>house keeping</i>) <ul style="list-style-type: none"> Dalam kilang 	<ul style="list-style-type: none"> Menawarkan perkhidmatan pembersihan ruang pejabat, ruang operasi dalaman kilang dan luaran kilang (lanskap), serta penyelenggaraan elektrik di dalam bangunan kilang secara berkala. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkaitan
8)	Asrama Pekerja Berpusat. <ul style="list-style-type: none"> Pengurusan penginapan pekerja; Perkhidmatan pengangkutan pekerja. 	<ul style="list-style-type: none"> Penyelenggaraan dan kebersihan kawasan. Pengangkutan pekerja dari asrama ke kilang, atau ke pusat komersil berhampiran. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkaitan
9)	Pasukan Tindakan Kecemasan <i>Emergency Response Team</i> (ERT) <ul style="list-style-type: none"> Ditempatkan di Pejabat Pengurusan. 	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan bantuan dan pertolongan awal ketika menghadapi bencana, kemalangan atau kebakaran sementara menunggu bantuan dari pihak yang berkaitan. Memberikan tindakan kawalan segera di tapak sekiranya berlaku kemalangan seperti limpahan efluen atau minyak yang berisiko kepada pencemaran sumber air. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak berkaitan

*Nota: Skop dan perincian kerja-kerja penyelenggaraan dan menaiktaraf perlu mengikut garis panduan dan tatacara semasa serta berdasarkan persetujuan PBT dan agensi yang berkaitan.

4.4 **Skop tugas dan Perincian Kerja-Kerja Penyelenggaraan yang dilakukan oleh IPM**

4.4.1 **Penyelenggaraan Kemudahan Infrastruktur:**

Jadual 2 : Skop dan Spesifikasi Kerja-Kerja Penyelenggaraan yang dilakukan oleh IPM | Penyelenggaraan Kemudahan Infrastruktur

Bil.	Skop Kerja	Perincian Kerja
1.	Permukaan jalan yang berturap termasuk bahu jalan	<ul style="list-style-type: none"> <i>i. Patching of pothole</i> <i>ii. Crack Sealing</i> <i>iii. Clear Vegetation</i> <i>iv. Repair Concrete Pavement Joint</i> <i>v. Repair Paving Block</i> <i>vi. Concrete Pavement Deterioration)</i>
2.	Perabot Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <i>i. Cleaning & Repairing of</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Guardrails</i> - <i>Sign and posts</i> - <i>Delineator Posts, Kilometer Post and Concrete Barrier's</i> - <i>Traffic Signal Aspects</i>
3.	Jambatan & Pembetung	<ul style="list-style-type: none"> <i>i. Cleaning & Repairing of</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>weep holes</i> - <i>waterway or culvert opening and bridge carriageway</i> <i>ii. Removal of vegetation.</i>
4.	Saliran/ longkang	<ul style="list-style-type: none"> <i>i. Maintenance and repair</i> <i>ii. Remove and dispose of silt, debris, vegetation, fallen leaves, branches and any other obstruction found in the drain and sumps.</i>
5.	Lampu Isyarat	<ul style="list-style-type: none"> <i>i. Maintenance and repair</i>

Nota: Skop dan perincian kerja-kerja penyelenggaraan dan menaiktaraf perlu mengikut garis panduan dan tatacara semasa serta berdasarkan persetujuan PBT dan agensi lain yang berkaitan.

4.4.2 Perkhidmatan Pembersihan Awam & Pengurusan Sisa Pepejal

Jadual 3 : Skop dan Spesifikasi Kerja-Kerja Penyelenggaraan yang dilakukan oleh IPM | Perkhidmatan Pembersihan Awam & Pengurusan Sisa Pepejal

Bil.	Skop Kerja	Kawasan Kerja
1.	Memotong Rumput	i. Bahu Jalan ii. Kawasan Lapang iii. Pembahagi jalan iv. Zon Penamparan (Buffer Zone) v. Tepi Longkang vi. Pulau
2.	Mencuci Longkang	i. Longkang di kawasan pembersihan ii. Tempat takungan longkang (sump) iii. Parit Erong (Scupper Drain) di kawasan pembersihan.
3.	Menyapu Jalan	i. Komersil (sekiranya ada) ii. Jalan / Lorong iii. Hentian bas iv. Kawasan asrama pekerja
4.	Kutipan dan Pembersihan; <ul style="list-style-type: none"> • Sampah Kebun, • Sampah Pukal / industri • Sampah Haram • Sampah Domestik • Sisa Binaan 	i. Seluruh kawasan pembersihan ii. Kawasan asrama pekerja berpusat

Nota: * Skop dan perincian kerja-kerja penyelenggaraan dan menaiktaraf perlu mengikut garis panduan dan tatacara semasa serta berdasarkan persetujuan PBT dan agensi lain yang berkaitan.

4.4.3 Penyelenggaraan Lanskap dan Kemudahan Awam

Jadual 4 : Skop dan Spesifikasi Kerja-Kerja Penyelenggaraan yang dilakukan oleh IPM | Penyelenggaraan Lanskap dan Kemudahan Awam

Bil.	Skop Kerja	Kawasan Kerja
1.	Penyelenggaraan Lanskap (Lembut & Kejur)	<ul style="list-style-type: none">i. Penjagaan pokokii. Pembersihaniii. Penyiramaniv. Merumputv. Penggemburan tanahvi. Pemotongan rumputvii. Cantasanviii. Kerja-kerja utama;<ul style="list-style-type: none">a. Pembajaanb. Kawalan penyakitc. Sulamand. Pangkasan

Nota: Skop dan perincian kerja-kerja penyelenggaraan dan menaiktaraf perlu mengikut garis panduan dan tatacara semasa serta berdasarkan persetujuan PBT dan agensi lain yang berkaitan.

4.5 Sumber Kewangan IPM

Tanggungjawab IPM dari segi kewangan berkenaan pengurusan MIP adalah seperti berikut: -

4.5.1 IPM dibenarkan untuk mengenakan Yuran Pengurusan kepada pekilang yang beroperasi dalam taman perindustrian tersebut pada kadar yang munasabah bagi menampung kos pengurusan dan penyelenggaraan taman perindustrian tersebut tertakluk kepada perjanjian yang telah dimeterai dengan pihak-pihak yang berkenaan.

4.5.2 Sebarang tanggungan dan kos pengurusan MIP adalah dibawah tanggungjawab IPM.

4.5.3 IPM boleh mengenakan bayaran terhadap lain-lain perkhidmatan tambahan yang ditawarkan dan disediakan seperti berikut;-

- i. Perundingan projek;
- ii. Kontraktor pembinaan projek;
- iii. Pengurusan asrama pekerja berpusat;
- iv. Penyediaan perkhidmatan pembersihan dalam bangunan;
- v. Perkhidmatan kawalan keselamatan; atau
- vi. Lain - lain aktiviti perkhidmatan yang bersesuaian seperti;
 - a. Logistik & gudang;
 - b. Utiliti (Tapak untuk menara atau pemancar telekomunikasi/ Pengeluar Tenaga Bebas (IPP)/ Loji Rawatan Air Sisa Berpusat); atau
 - c. Ruang Iklan

***tertakluk kepada undang-undang semasa*

5.0 SKOP GARIS PANDUAN

5.1 Skop utama garis panduan ini adalah tertumpu kepada perancangan pembangunan taman perindustrian yang akan dibangunkan dengan berkonsepkan MIP. Ia meliputi penjelasan tentang prinsip perancangan yang perlu dicapai serta garis panduan umum dan khusus dari aspek perancangan fizikal, undang-undang serta keperluan sosial yang perlu dipatuhi bagi memastikan pembangunan MIP ini kelak tidak menimbulkan masalah dalam tempoh jangka panjang.

- 5.2 Garis panduan ini juga menggariskan langkah-langkah kawalan dan syarat-syarat sebagai rujukan kepada pihak pemaju serta IPM bagi menguruskan kawasan tersebut, di samping dapat membantu PBT memantau dan juga mengawal selia penubuhan dan operasi MIP ini kelak.
- 5.3 Garis panduan ini adalah terpakai dan dibaca bersama dengan lain-lain Akta, Enakmen, Pekeliling Negeri, atau Garis Panduan Perancangan semasa yang berkuatkuasa dan diterima pakai oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

6.0 PUNCA KUASA / PERUNTUKAN PERUNDANGAN;

6.1 Senarai Peruntukan Undang-Undang;

- i. Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56);
- ii. Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- iii. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171);
- iv. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- v. Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127);
- vi. Akta Hakmilik Strata Pindaan 2013 (Akta A1450);
- vii. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757);
- viii. Akta Pengangkutan Jalan 1987 (Akta 333);
- ix. Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan 1994 (Akta 512);
- x. Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 (Akta 514);
- xi. Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645);
- xii. Akta Lembaga Lebuhraya 1980 (Akta 231);
- xiii. Akta berkaitan dengan Free Trade Zone (FTZ);
- xiv. Akta Kontrak 1950 (Akta 136) Pindaan 1976;
- xv. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986;
- xvi. Undang-undang Kecil PBT yang berkaitan;
- xvii. Enakmen LUAS 1999 dan Peraturan-Peraturan berkaitan;

- xviii. Rancangan Pemajuan (RSN, RT, RKK);
- xix. Manual Garis Panduan Perancangan & Pembangunan Negeri Selangor;
- xx. Akta-Akta, Dasar-dasar dan Pekeliling Negeri yang berkaitan.

6.2 **Jenis-jenis Perjanjian**

Di dalam membuat perancangan pembangunan MIP, terdapat beberapa perjanjian yang perlu disediakan;

- i. Perjanjian Antara Pemaju dengan Pembeli/Penyewa;
- ii. Perjanjian Antara Pemaju dengan IPM; dan
- iii. Perjanjian Antara IPM dengan PBT.

Semua perjanjian ini hendaklah disediakan oleh pemaju untuk semakan dan persetujuan pihak-pihak kepada Perjanjian. Segala keperluan ini perlu diselesaikan sebelum Perakuan Siap Dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.

6.2.1 **Perjanjian antara Pemaju dengan Pembeli / Penyewa**

- i. Pemaju hendaklah menyatakan secara jelas kepada Pembeli/ Penyewa berkenaan keperluan mewujudkan IPM bagi pengurusan taman perindustrian tersebut serta yuran pengurusan yang perlu dibayar oleh Pembeli/ Penyewa lot-lot industri dalam kawasan tersebut di dalam **Perjanjian Jual Beli (S&P)**.
- ii. Pemaju juga hendaklah menyatakan secara jelas perkhidmatan yang disediakan oleh IPM kepada Pembeli/ Penyewa yang beroperasi dalam taman perindustrian tersebut.
- iii. IPM perlu mewujudkan perjanjian dengan Pembeli/penyewa berkenaan kerja-kerja atau perkhidmatan yang disediakan oleh IPM.

6.2.2 Perjanjian Antara Pemaju dengan IPM

- i. Pemaju akan mengurus senggara taman perindustrian tersebut dalam tempoh pembangunan selagi IPM belum diwujudkan.
- ii. IPM juga hendaklah menyediakan terma-terma perjanjian dengan penyedia perkhidmatan utiliti berkenaan skop kerja-kerja penyelenggaraan dan yang berkaitan.
- iii. Pihak IPM/pemaju hendaklah menyediakan sejumlah peruntukan awalan sebagai tabungan bagi menampung kos-kos penyelenggaraan yang diperlukan oleh IPM.
- iv. Satu perjanjian hendaklah disediakan antara Pemaju dan IPM bagi mengikat kepentingan bersama mengikut terma-terma yang dipersetujui antara Pemaju dan IPM sebelum membuat serahan pemilikan kosong (*vacant possession*).

6.2.3 Perjanjian antara IPM dengan PBT

Perjanjian disediakan selaras dengan skop tugas Pengurusan IPM dan PBT seperti di dalam Perkara 4.3 merangkumi perkara-perkara seperti berikut:-

- i. **Perjanjian Perkhidmatan** disediakan antara IPM dengan PBT yang berkaitan hendaklah merangkumi skop kerja, kaedah tuntutan serta tanggungan sekiranya pihak IPM gagal melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh PBT yang berkaitan.
- ii. Perjanjian Perkhidmatan pengurusan akan berkuatkuasa selepas semua hal-hal yang berkenaan dengan tanah selesai. Hal ini merujuk kepada keadaan di mana bayaran premium tanah yang berkaitan telah dijelaskan kepada Pihak Berkuasa Negeri.

- iii. Bagi cadangan pembangunan secara keseluruhan dan **tidak berfasa**, pihak pemaju hendaklah menyediakan **Master Agreement**. Manakala bagi pembangunan secara **berfasa** pula, pihak pemaju hendaklah menyediakan **Master Agreement berserta dengan Supplementary Agreement** dengan pihak PBT yang berkaitan apabila sesuatu fasa tersebut dibangunkan kelak.
- iv. Perjanjian Perkhidmatan ini perlu dikemukakan kepada PBT untuk pertimbangan dan persetujuan PBT sebelum ditandatangani oleh kedua-dua pihak kepada perjanjian.

7.0 GARIS PANDUAN UMUM

7.1 Pembangunan taman perindustrian berkonsepkan MIP ini perlu mematuhi kawalan am perancangan seperti berikut;

7.1.1 Pembangunan MIP hanya dibenarkan di dalam kawasan yang dizonkan untuk perindustrian berdasarkan Rancangan Tempatan (RT) PBT berkaitan yang sedang berkuatkuasa.

7.1.2 Pembangunan MIP berpandukan kepada Manual Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan PLANMalaysia@Selangor (JPBD Selangor) yang sedang berkuatkuasa.

7.1.3 Kemudahan-kemudahan yang berkaitan dengan harta bersama termasuk kemudahan infrastruktur dalam kawasan MIP adalah milik komuniti di dalam kawasan tersebut dan segala kemudahan ini hendaklah diselenggara sendiri oleh IPM.

- 7.1.4 Cadangan membangunkan MIP hendaklah ditentukan dalam pelan susun atur pembangunan, khususnya bagi cadangan pemajuan industri berskala besar dan tertakluk kepada kelulusan Kebenaran Merancang (KM) oleh Jabatan Perancangan PBT yang berkaitan.
- 7.1.5 Sebelum sesuatu cadangan permohonan MIP dikemukakan kepada PBT yang berkaitan, pihak pemaju hendaklah melalui proses rundingan awal dengan merujuk cadangan mereka kepada Mesyuarat “**MESRA-PROJEK**”. (*Sila Rujuk Para 10.1*)
- 7.1.6 Cadangan bagi membangunkan taman perindustrian berkonsepkan MIP hendaklah dinyatakan secara jelas dan terperinci semasa permohonan kelulusan KM dibuat kepada PBT yang berkaitan.
- 7.1.7 Mendapatkan kelulusan Penilaian Impak Sosial (SIA) dan Laporan Kajian Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling (EIA) sekiranya aktiviti yang dijalankan tertakluk kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti Yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) 2015 sebelum sesuatu pemajuan MIP diberi pertimbangan oleh PBT yang berkaitan.

8.0 GARIS PANDUAN KHUSUS

8.1 Komponen - Komponen Pembangunan MIP

- 8.1.1 Proses perancangan pembangunan bagi cadangan pembangunan hendaklah merujuk dan mengguna pakai Garis Panduan Piawaian Perancangan Negeri Selangor serta garis panduan lain yang diterima pakai (contohnya Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti, Garis Panduan

Perancangan Tanah Lapang dan Kawasan Rekreasi, dan sebagainya).

8.1.2 Antara komponen-komponen pembangunan serta status komponen pembangunan kawasan MIP adalah seperti berikut;-

Jadual 5 : Komponen-Komponen Kawasan MIP

Bil	Cadangan Komponen Pembangunan	Konsep MIP			
		Strata		Bukan Strata	
		<i>Landed Strata Multi - Storey Strata</i>		<i>Individual title Block title</i>	
		<i>Penyediaan</i>	<i>Selenggara</i>	<i>Penyediaan</i>	<i>Selenggara</i>
A. FIZIKAL					
1.	Keluasan tanah	<i>Keluasan minima : 200 ekar atau tertakluk kepada keluasan yang dicadangkan oleh pihak pemaju</i>			
B. KESELAMATAN					
2.	Berpagar & berpengawal	√	√	√ & Opt <i>*Guarded for individual title</i>	√
3.	Perkhidmatan Kecemasan (Bomba sukarela/Polis bantuan/ Ambulans)	Opt	Opt	Opt	Opt
4.	Penerapan Elemen <i>Crime Prevention Through Environmental Design</i> (CPTED)	√	√	√	√
C. PENGINAPAN PEKERJA					
5.	Asrama pekerja berpusat	√	√	√	√

D. INFRASTRUKTUR					
6.	Jalan (Jalan Konkrit/ Material yang bersesuaian)	Opt	Opt	Opt	Opt
7.	Saliran	√	√	√	√
8.	Lampu awam	√	√	√	√
Bil	Cadangan Komponen Pembangunan	Konsep MIP			
		Strata		Bukan Strata	
		<i>Landed Strata Multi - Storey Strata</i>		<i>Individual title Block title</i>	
		<i>Penyediaan</i>	<i>Selenggara</i>	<i>Penyediaan</i>	<i>Selenggara</i>
D. INFRASTRUKTUR					
9.	Perabot jalan & peranti keselamatan jalanraya	√	√	√	√
10.	Cerun <i>*Basic Maintenance (drainage/ grass/ berm drain)</i>	√	√	√	√
11.	Kolam tadahan air/banjir	√	Opt	√	Opt
12.	Sistem Pengumpulan Air Hujan (SPAH)	√	√	√	√
13.	Tempat Letak Lori Berpusat / Depoh lori	√	√	√	√
14.	Laluan Pejalan kaki dan basikal	√	√	√	√
E. UTILITI					
15.	Pencawang Masuk Utama (PMU) / Pencawang Pembahagi Utama (PPU) / Sistem Suis	√	√	√	Opt

	Utama (SSU) / Pencawang Elektrik (PE).				
16.	Bekalan Tenaga Alternatif (Solar dsb)	Opt	Opt	Opt	Opt
17.	Penjana Tenaga Sokongan (Generator)	Opt	Opt	Opt	Opt
Bil	Cadangan Komponen Pembangunan	Konsep MIP			
		Strata		Bukan Strata	
		<i>Landed Strata Multi - Storey Strata</i>		<i>Individual title Block title</i>	
		<i>Penyediaan</i>	<i>Selenggara</i>	<i>Penyediaan</i>	<i>Selenggara</i>
E. UTILITI					
18.	Tangki Sedut / Tangki Air	√	√	√	Opt
19.	Loji Rawatan Kumbahan Berpusat	√	Opt	√	Opt
20.	Loji Rawatan Air Sisa Berpusat	Opt	Opt	Opt	Opt
21.	Bekalan Gas	Opt	Opt	Opt	Opt
22.	Telekomunikasi & Internet (Fiber Optik)	√ > 30mbps	√ > 30mbps	√ > 30mbps	√ > 30mbps
23.	Tapak pemancar komunikasi (Telco)	√	Opt	√	Opt
24.	Rizab Utiliti	√	√	√	√
F. AMENITI (KEMUDAHAN AWAM)					
25.	Rumah kelab / kemudahan rekreasi	Opt	√	Opt	√
26.	Landskap & kawasan hijau	√	√	√	√
27.	Medan Selera	√	√	√	√
28.	Pusat Komersil	Opt	√	Opt	√

G. PERKHIDMATAN PENGURUSAN					
29.	Pusat Informasi &Perkhidmatan /Command Centre (Pejabat Pengurusan Taman Perindustrian)	√	√	√	√
Bil	Cadangan Komponen Pembangunan	Konsep MIP			
		Strata		Bukan Strata	
		Landed Strata Multi - Storey Strata		Individual title Block title	
		Penyediaan	Selenggara	Penyediaan	Selenggara
G. PERKHIDMATAN PENGURUSAN					
30.	Perkhidmatan pengangkutan pekerja	Opt	Opt	Opt	Opt
31.	Pusat Pengurusan Data	√	√	√	√
32.	Perkhidmatan Pembersihan Awam	Opt	√	Opt	√
33.	Stesen Pemindahan Sisa Pepejal	√	√	√	√
34.	Perkhidmatan Pengurusan Sisa (Domestik)	√	√	√	√
35.	Perkhidmatan Pengurusan Sisa (Industri)	Opt	Opt	Opt	Opt
36.	Penerapan elemen <i>Low Carbon City Facilities</i>	√	√	√	√
37.	Penerapan elemen <i>Universal Design Guideline</i>	√	√	√	√
38.	Penerapan elemen <i>Smart City</i>	√	√	√	√
39.	Penerapan elemen <i>Low Carbon City</i>	√	√	√	√

<ul style="list-style-type: none"> - Stesen Pengecasan Kenderaan EV - Konsep <i>Park & Ride</i> 				
---	--	--	--	--

*Petunjuk: (√) Keperluan asas
(Opt) Keperluan pilihan*

9.0 PERIHAL TANAH

Pembangunan MIP boleh dibangunkan di atas tanah hakmilik sama ada jenis hakmilik strata dan bukan strata (bertanah).

9.1 **Kaedah penyelesaian tanah secara pembangunan strata**

9.1.1 Tiada proses serahan tanah bagi kegunaan awam diperlukan dan tertakluk kepada Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

9.2 **Kaedah penyelesaian tanah secara pembangunan bukan strata**

9.2.1 Manakala bagi cadangan pembangunan secara pemilikan bukan strata, tapak kegunaan awam perlu diserahkan dan diwartakan di bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56). Contohnya tapak kegunaan awam seperti infrastruktur, utiliti dan kemudahan masyarakat.

9.2.2 Namun begitu, dalam perkara ini, pihak pemaju atau IPM perlu memohon pajakan dibawah Seksyen 63 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) daripada Pihak Berkuasa Negeri bagi tujuan menyelenggara tapak kegunaan awam atau menggunakan tanah selain dari tujuan ianya dirizabkan.

10.0 PROSES PERMOHONAN KELULUSAN PEMBANGUNAN BAGI CADANGAN PEMAJUAN KAWASAN MIP

10.1 Rundingan Awal Bersama Mesyuarat “MESRA-PROJEK”

10.1.1 Pihak pemaju hendaklah mengemukakan cadangan pembangunan kepada Invest Selangor untuk dibentangkan ke dalam Mesyuarat “**MESRA-PROJEK**” bagi mendapatkan pandangan dan ulasan awalan daripada agensi teknikal yang berkaitan.

10.1.2 Invest Selangor berperanan sebagai pemudahcara dan penyelaras bagi cadangan pembangunan kawasan MIP.

10.1.3 Pihak Invest Selangor akan menjemput agensi-agensi teknikal yang berkaitan bagi mendapatkan pandangan awal berkenaan cadangan pembangunan yang akan dilaksanakan.

10.1.4 Pihak pemaju akan diminta untuk membentangkan kertas cadangan pembangunan yang akan dilaksanakan untuk mendapatkan pandangan daripada ahli-ahli mesyuarat.

10.1.5 Pihak pemohon hendaklah mematuhi ulasan dan saranan dari jabatan serta agensi teknikal yang diberikan dalam proses perancangan pembangunan sebelum permohonan kelulusan perancangan dikemukakan kepada PBT.

10.1.6 Mesyuarat “**MESRA-PROJEK**” berperanan untuk menilai, menyelaras serta berunding bagi merealisasikan cadangan pembangunan berkonsepkan MIP.

10.1.7 Ahli yang terlibat dalam Mesyuarat “**MESRA-PROJEK**” ini berperanan untuk;

- i. Menilai kemampuan dan keupayaan pemaju/ IPM dari segi pengurusan dan kemampuan untuk menyelenggara taman perindustrian;
- ii. Mencadangkan sebarang penambahbaikan terhadap cadangan pemajuan yang dikemukakan; dan
- iii. Memantau status kemajuan pembangunan MIP dan pengurusan taman perindustrian.

10.1.8 Senarai Semak Permohonan Rundingan Awal seperti di **Lampiran 1**

10.2 **Proses Kerja Permohonan Kelulusan Pembangunan MIP.**

10.2.1 Pihak pemaju hendaklah menyediakan dan mengemukakan dokumen–dokumen yang diperlukan bersama draf Perjanjian Perkhidmatan dengan PBT sewaktu permohonan kelulusan Kebenaran Merancang kepada PBT dan agensi teknikal yang berkaitan.

10.2.2 Proses perancangan pembangunan hendaklah merujuk kepada Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor, dan Manual Perancangan PBT serta lain-lain pekiling yang berkaitan.

10.2.3 Permohonan kelulusan pembangunan boleh dikemukakan secara serentak atau secara berasingan berdasarkan prosedur dan garis panduan sedia ada.

10.2.4 Piawaian pembangunan mengikut piawaian pembangunan sedia ada.

10.2.5 Carta Aliran Proses Kerja Permohonan Kelulusan Pembangunan seperti di **Lampiran 2**;

10.3 Proses pembangunan MIP adalah mengikut proses kelulusan pembangunan yang sedang berkuatkuasa.

SENARAI SEMAK PERMOHONAN RUNDINGAN AWAL

1. Laporan Cadangan Pembangunan
2. Pelan Konsep Pembangunan
3. Draf Pelan Susunatur
4. Draf Model Perniagaan
5. Draf Perjanjian Perkhidmatan

CARTA ALIRAN PROSES KERJA PERMOHONAN KELULUSAN PEMBANGUNAN

