



GARIS PANDUAN PERANCANGAN **MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)** NEGERI PULAU PINANG



TAMAN INDUSTRI



KESELAMATAN



PENGINAPAN PEKERJA



INFRASTRUKTUR



UTILITI



SISTEM SOKONGAN



REKREASI &
LANDSKAP

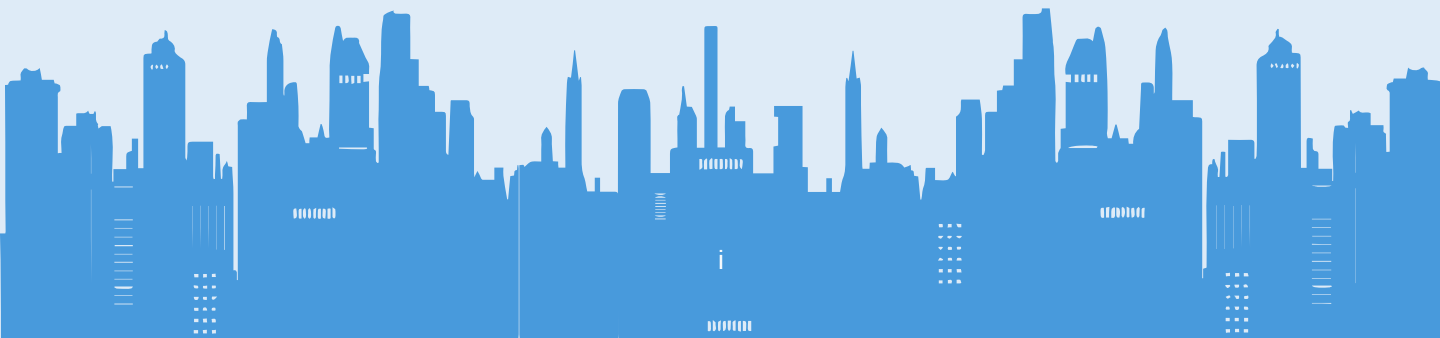


PENGURUS
PERKHIDMATAN



FEBRUARI 2025

HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG



Cetakan Pertama 2024
© Hakcipta
Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang
(PLANMalaysia Pulau Pinang)

Hakcipta terpelihara

Sebarang bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, atau pun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis daripada penerbit iaitu Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang (PLANMalaysia Pulau Pinang) terlebih dahulu.

Disediakan oleh



Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Negeri Pulau Pinang
(PLANMalaysia Pulau Pinang)

ISI KANDUNGAN

1.0 PENGENALAN

1.1	TUJUAN	1 - 1
1.2	LATAR BELAKANG	1 - 1
1.3	DASAR PERUNDANGAN DAN GARIS PANDUAN SEMASA	1 - 4
1.4	JENIS-JENIS PERJANJIAN	1 - 5

2.0 DEFINISI DAN PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*

2.1	DEFINISI <i>MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)</i>	2 - 1
2.2	KONSEP DAN CIRI-CIRI <i>MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)</i>	
2.2.1	Konsep MIP	2 - 3
2.2.2	Ciri-Ciri MIP	2 - 4
2.2.3	Penubuhan <i>Industrial Park Manager (IPM)</i>	2 - 5
2.2.4	Kaedah Penubuhan <i>Industrial Park Manager (IPM)</i>	2 - 6
2.2.5	Skop dan Tugas Pemaju, IPM dan PBT	2 - 7
2.2.6	Tanggungjawab Kewangan	2 - 9
2.3	KEPERLUAN PENYEDIAAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN <i>MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)</i>	2 - 10
2.4	PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN <i>MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)</i>	2 - 11

3.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN

3.1	GARIS PANDUAN UMUM	
3.1.1	Perletakan dan Perancangan Tapak	3 - 1
3.1.2	Kemudahan Harta Bersama (<i>Common Property</i>)	3 - 2
3.1.3	Kelulusan Kebenaran Merancang (KM)	3 - 2
3.1.4	Kajian Penilaian Impak dan Kebolehlaksanaan	3 - 2
3.1.5	Pra-Rundingan Agensi	3 - 2
3.1.6	Selaras Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030	3 - 2
3.2	GARIS PANDUAN KHUSUS	
3.2.1	Susun Atur Fizikal	3 - 4
3.2.2	Keselamatan	3 - 4
3.2.3	Asrama Pekerja / <i>Centralised Labour Quarters (CLQ)</i>	3 - 4
3.2.4	Infrastruktur	3 - 5
3.2.5	Utiliti	3 - 5
3.2.6	Ameniti	3 - 6
3.2.7	Perkhidmatan Pengurusan	3 - 6
3.3	PERIHAL TANAH	3 - 11



4.0 PROSE DAN PROSEDUR PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN MIP

4.1	PROSES PERMOHONAN PEMAJUAN	
4.1.1	Rundingan Awal (<i>Pre-consultation</i>)	4 - 1
4.1.2	Menyediakan Cadangan Pembangunan	4 - 2
4.2	CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN	4 - 4
4.3	INISIATIF <i>FAST LANE</i>	4 - 5
4.4	INSENTIF PELABURAN	4 - 6
4.5	PERTIMBANGAN INSENTIF PIHAK BERKUASA NEGERI (PBN) DAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)	4 - 7

5.0 SISTEM SOKONGAN PELAKSANAAN MIP

5.1	INFRASTRUKTUR UTILITI DAN PERHUBUNGAN	5 - 1
5.2	KEMUDAHAN DIGITAL PINTAR	5 - 1
5.3	PENGURUSAN INFRASTRUKTUR DAN KEMUDAHAN BERSAMA	5 - 1
5.4	KESELAMATAN, KEBERSIHAN DAN PENGURUSAN SISA	5 - 1
5.5	KHIDMAT KECEMASAN DAN DAYA TAHAN	5 - 2
5.6	SOKONGAN PELABURAN DAN KOMUNITI	5 - 2

PENUTUP



PEMBERITAHUAN

Garis panduan perancangan ini telah dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Pembangunan, Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang pada 29 November 2023.

Garis panduan perancangan ini juga telah dipersetujui dalam MMK Perancangan Bandar dan Desa, Bil.2/2024 pada 25 Julai 2024 seterusnya dibentang untuk kelulusan pelaksanaan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil.2/2025 pada 27 Februari 2025 dengan pelaksanaan MIP ini dilaksanakan secara pembangunan strata keseluruhan.

Garis panduan perancangan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133], Kanun Tanah Negara [Akta 828], Akta Kerajaan Tempatan [Akta 171], Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 [127], Akta Hakmilik Strata 2013 Pindaan [Akta A1450], Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] serta pindaan 2015 dan 2020, Rancangan-Rancangan pemajuan yang berkuat kuasa, Undang- Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 dan pindaan-pindaan akta berkaitan.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan perancangan dan pelaksanaan yang terkandung di dalam garis panduan ini perlu diselaras dengan rancangan pemajuan sama ada, Rancangan Struktur atau Rancangan Tempatan serta garis panduan sedia ada yang terpakai dan berkuat kuasa dari semasa ke semasa. Garis panduan ini juga perlu merujuk Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030.



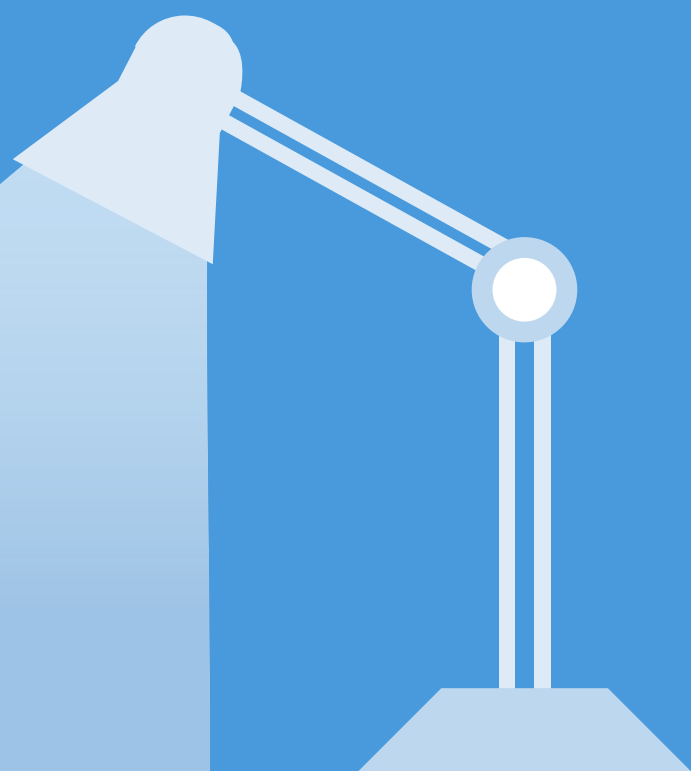
HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG





1

PENDAHULUAN





1.0 PENGENALAN

Garis Panduan Perancangan *Managed Industrial Park (MIP)* Negeri Pulau Pinang ini disediakan sebagai dokumen rujukan dalam perancangan dan pembangunan sebuah skim taman perindustrian baharu atau penambahbaikan skim perindustrian sedia ada bagi memastikan ianya berada dalam keadaan kondusif, kompetitif dan komprehensif.

1.1 TUJUAN

Beberapa objektif dan tujuan garis panduan perancangan ini disediakan adalah untuk:

- Sebagai panduan dan rujukan dalam pembangunan perancangan, memproses dan mempertimbang suatu permohonan kelulusan pembangunan perindustrian berkonsepkan '*Managed Industrial Park (MIP)*' di Negeri Pulau Pinang;
- Memberi takrifan khusus dan menerangkan ciri-ciri atau karektor serta prinsip-prinsip perancangan terbaik sebuah MIP; dan
- Membantu dan memandu pihak pemaju, *Principal Submitting Person (PSP)*, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), jabatan atau agensi teknikal dalam memproses dan mempertimbang permohonan.

1.2 LATAR BELAKANG

A. PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN

Garis Panduan Perancangan (GPP) ini disediakan berdasarkan **Draf Garis Panduan *Managed Industrial Park (MIP)*** yang disediakan oleh Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) dan hanya melibatkan taman perindustrian di bawah pengurusan PDC. Pihak Kerajaan Negeri memohon PLANMalaysia Pulau Pinang menyelaras supaya garis panduan ini dijadikan panduan untuk negeri Pulau Pinang dan dilaksanakan oleh PBT.

Mesyuarat Penyelarasan bersama pihak Bahagian Kerajaan Tempatan (BKT), PBT dan PDC telah diadakan pada 23 Jun 2023 dan hasil mesyuarat bersetuju bagi membuat penambahbaikan terhadap draf garis panduan berkenaan.

Oleh yang demikian, **Garis Panduan Perancangan *Managed Industrial Park (MIP)* Negeri Pulau Pinang** yang disediakan ini adalah **versi penambahbaikan** daripada draf garis panduan yang disediakan oleh PDC bagi tujuan pelaksanaan di Negeri Pulau Pinang.





B. ISU KEPERLUAN GPP MIP



i. Penetapan Takrifan dan Ciri-Ciri MIP

Bagi memudahkan kefahaman serta pengetahuan yang sama daripada pelbagai pihak, suatu takrifan yang jelas telah disediakan. Takrifan ini akan merangkumi ciri-ciri MIP. Penerangan kepada konsep MIP yang boleh dibangunkan juga dinyatakan dengan jelas dalam garis panduan ini. Kefahaman ini membantu pihak pemohon serta agensi yang memproses seterusnya memudah cara proses permohonan dan pertimbangan apabila permohonan PKM dikemukakan kelak.

ii. Perkembangan Teknologi Perindustrian

Kemajuan teknologi dalam bidang perindustrian pada hari ini banyak dipengaruhi oleh persekitaran baharu yang disebut sebagai Revolusi Industri 4.0 (IR4.0) dan Revolusi Industri 5.0 (IR5.0). Evolusi teknologi ini membawa perubahan kepada susun atur serta pengurusan sebuah kawasan taman perindustrian yang baharu atau sedia ada.

iii. Ketiadaan Garis Panduan

Sebelum ini, Negeri Pulau Pinang belum mempunyai perancangan menyeluruh bagi melaksanakan taman perindustrian yang berkonsepkan *Managed Industrial Park (MIP)*. Tiada piawaian yang jelas dalam melaksana pembangunan berkonsep MIP. Oleh itu, GPP ini boleh dijadikan panduan dan rujukan seragam dalam merancang pembangunan sebuah taman perindustrian yang lebih kondusif, kompetitif dan komprehensif.

iv. Mekanisme Kurang Jelas

Penyediaan mekanisme yang kurang jelas menghalang perancangan pembangunan MIP. Dengan adanya garis panduan perancangan yang merangkumi prosidur dan tata cara permohonan, ia akan dapat membantu dan memudahkan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) memproses dan mempertimbang permohonan. Pihak pemaju atau penggerak projek juga boleh merancang pembangunan MIP dengan baik.

v. Pengurusan Taman Perindustrian

Penetapan kaedah penubuhan pengurusan taman perindustrian atau *Industrial Park Manager (IPM)* dalam GPP ini akan membantu memudahkan PBN/PBT mempertimbang kaedah bersesuaian bagi memastikan daya laksana sesebuah MIP. Ia merangkumi penetapan kadar yuran serta fi bagi perkhidmatan-perkhidmatan yang akan ditawarkan oleh pihak IPM.

vi. Isu-Isu Perundangan

Pelaksanaan dan penyelarasan Akta Strata Pindaan 2013 [Akta A1450] dan pindaan-pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] hendaklah dilihat secara dinamik bagi pelaksanaan MIP. Terdapat pihak pemaju atau peggerak projek memilih tidak menyelenggara kemudahan harta bersama (*common property*) seperti kawasan rekreasi dan kemudahan infrastruktur. Pendekatan ini tidak boleh dilaksanakan kerana **MIP akan tertakluk kepada skim strata** sepenuhnya.



C. KEPERLUAN PELAKSANAAN PERANCANGAN RENTAS AGENSI

Sebagai menarik gelombang pelaburan asing, kebanyakan kawasan dan taman perindustrian perlu dirancang bagi mengembangkan kemudahan infrastruktur dan ketersediaan utiliti dalam melakukan anjakan pendekatan kepada pelaksanaan secara *mission-based approach*. Permintaan pelabur asing terhadap penyewaan atau pembelian tanah zon perindustrian terus dilihat sebagai pertumbuhan positif dan akan menjadi penggerak kepada pembangunan perindustrian di Pulau Pinang. Inisiatif ini memerlukan sokongan dari semua agensi. Pendekatan rentas agensi hendaklah dilaksanakan dalam memberi pertimbangan pembangunan serta memberi fasilitasi secara mesra pelabur seterusnya memudahkan urusan perniagaan (*ease of doing business*). Ia secara langsung akan melonjakkan produktiviti serta daya saing peringkat negeri.

D. LANGKAH MENGGALAKKAN SIMBIOSIS PERINDUSTRIAN DI TAMAN PERINDUSTRIAN

Bagi memastikan dan menjadikan simbiosis perindustrian di Negeri Pulau Pinang berada dalam keadaan kondusif dan selamat oleh pemain industri, penyediaan persekitaran perniagaan yang kompetitif dan komprehensif adalah diperlukan. Penyediaan infrastruktur hendaklah dirancang dengan teliti, keperluan utiliti hendaklah disedia lengkap dan berteknologi tinggi serta menyediakan perkhidmatan yang menyeluruh kepada pemain industri. Faktor ini sangat penting dilaksana dan ia adalah selaras dengan Pelan Perindustrian Negara 2030 (NIMP 2030) yang melakukan anjakan daripada pendekatan lama yang mengikut sektoral kepada pendekatan *mission-based*. Selain itu, ia juga dapat menyokong pelaksanaan Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030 (PINPP 2030).

Gambar : Gambaran Kawasan Taman Perindustrian yang selesa di Hengqin Free Trade Zone, Zhuhai City, Guangdong Province, China yang boleh dijadikan rujukan.





1.3 DASAR PERUNDANGAN DAN GARIS PANDUAN SEMASA

Garis panduan ini hendaklah dirujuk bersama-sama dasar, perundangan, garis panduan, peraturan dan arahan-arahan teknikal semasa yang berkuat kuasa. Ia melibatkan aspek perancangan, semasa pembinaan dan semasa pengurusan MIP beroperasi. Pelaksanaan dasar-dasar serta perundangan sedia ada adalah bagi memastikan objektif mewujudkan persekitaran kawasan taman perindustrian yang kondusif, kompetitif dan komprehensif.

Aspek-aspek perancangan tapak, semasa pembinaan dan peringkat pengurusan pengoperasian perlu dilihat dan dilaksanakan secara rentas agensi sama ada diperingkat polisi atau dasar, syarat-syarat teknikal atau piawaian semasa perancangan serta peraturan dan undang-undang penguatkuasaan.

PERANCANGAN	PEMBINAAN	PENGOPERASIAN
1. Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 828); 2. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172); 3. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171); 4. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133); 5. Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127); 6. Akta Hakmilik Strata Pindaan 2013 (Akta A1450); 7. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan serta pindaan 2015 dan 2020; 8. Undang-undang Kecil PBT yang berkaitan; 9. Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030; 10. Rancangan Tempatan, dan 11. Garis Panduan Pembinaan Asrama Pekerja Negeri Pulau Pinang, 2022	1. Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 (Akta 514); 2. Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 (Akta 520); 3. Akta Lembaga Lebuhraya 1980 (Akta 231);	1. Akta Zon Bebas 1990 (Akta 438); 2. Akta Kontrak 1950 (Akta 136) Pindaan 1976;

Jadual : Pemakaian Akta dan Undang-Undang berkaitan diperingkat Perancangan, Pembinaan dan Pengoperasian

Memandangkan GPP ini hanya menetapkan pemajuan pembangunan MIP yang berstrata, pihak pemaju atau penggerak projek perlu mematuhi pemakaian akta pemilikan strata serta pengurusan strata. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata, 2013 [Akta A1450] dan Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] serta pindaan-pindaannya adalah terpakai.

Bagi taman perindustrian sedia ada dan ingin dibangunkan semula menjadi sebuah MIP, pendekatan yang terkandung dalam GPP ini juga akan terpakai. Walau bagaimanapun, beberapa komponen seperti keluasan dan kemudahan-kemudahan adalah tertakluk kepada pertimbangan PBT.



1.4 JENIS-JENIS PERJANJIAN

Di dalam membuat perancangan pembangunan berkonsep 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 berkaitan. Perjanjian perlu dipersetujui dan hendaklah dimuktamad sebelum Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.

Sekiranya terdapat tambahan sepanjang tempoh operasi, pihak yang terlibat dengan perjanjian boleh membuat semakan semula dan boleh menyediakan perjanjian tambahan (*supplementary agreement*).

1.4.1 Perjanjian antara Pemaju dengan Pembeli/Penyewa

- a. Pemaju hendaklah menyatakan secara jelas kepada Pembeli/Penyewa berkenaan keperluan mewujudkan IPM bagi menjalankan pengurusan taman perindustrian setelah beroperasi serta yuran pengurusan yang perlu dibayar oleh Pembeli/Penyewa petak-petak atau lot-lot industri dalam kawasan MIP tersebut di dalam Perjanjian Jual Beli (S&P);
- b. Pemaju hendaklah menyatakan secara jelas jenis perkhidmatan yang disediakan oleh IPM kepada Pembeli/Penyewa yang beroperasi dalam MIP tersebut; dan
- c. IPM perlu mewujudkan perjanjian dengan Pembeli/Penyewa berkenaan skop kerja-kerja atau perkhidmatan yang disediakan oleh IPM atau perkhidmatan-perkhidmatan lain yang ditawarkan dan diterima oleh Pembeli/Penyewa.

1.4.2 Perjanjian antara Pemaju dengan IPM

- a. Pemaju akan menguruskan kerja-kerja senggara MIP tersebut dalam tempoh pembangunan selagi IPM belum diwujudkan atau dibentuk. Ini adalah termasuk pembangunan berfasa;
- b. IPM juga hendaklah menyediakan terma-terma perjanjian dengan penyedia perkhidmatan utility berkenaan skop kerja-kerja penyelenggaraan dan yang berkaitan;
- c. Pihak IPM/Pemaju hendaklah menyediakan peruntukan awalan sebagai tabungan bagi menampung kos-kos penyelenggaraan yang diperlukan oleh IPM;
- d. Satu perjanjian hendaklah disediakan antara Pemaju dan IPM bagi mengikat kepentingan bersama mengikut terma-terma yang dimuktamad dan dipersetujui sebelum membuat serahan pemilikan kosong (*vacant possession*).



1.4.3 Perjanjian antara IPM dengan PBT

Perjanjian disediakan selaras dengan skop tugas Pengurusan IPM dan PBT seperti di dalam Perkara 2.2.5 merangkumi perkara-perkara seperti berikut:-

- a. Perjanjian Perkhidmatan disediakan antara IPM dengan PBT berkaitan hendaklah merangkumi skop kerja, kaedah tuntutan serta tanggungan sekiranya pihak IPM gagal melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan mengikut spesifikasi yang telah ditetapkan;
- b. 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 PBN;
- c. Bagi cadangan pembangunan secara keseluruhan dan tidak berfasa, pihak pemaju hendaklah menyediakan *Master Agreement (MA)*. Manakala bagi pembangunan secara berfasa, pihak pemaju hendaklah menyediakan Master Agreement berserta dengan Supplementary Agreement dengan pihak PBT berkaitan apabila sesuatu fasa tersebut disiapkan;
- d. Perjanjian Perkhidmatan ini hendaklah dikemukakan kepada PBT untuk tujuan pertimbangan dan persetujuan sebelum ditandatangani oleh kedua-dua pihak.







2 DEFINISI & PRINSIP PERANCANGAN *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*





2. DEFINISI DAN PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN

2.1 DEFINISI

Managed Industrial Park (MIP)

Dalam Draf Garis Panduan MIP PDC (pindaan), 2022, '*Managed Industrial Park*' (MIP) didefinisikan sebagai 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).

Selain itu, rujukan juga dibuat kepada Garis Panduan Pembangunan Taman Perindustrian Berkonsepkan '*Managed Industrial Park*' Negeri Selangor, 2021. Garis panduan ini juga memberi maksud yang sama seperti mana Draf Garis Panduan MIP PDC (pindaan), 2022.

Melalui *International Guidelines for Industrial Parks*, UNIDO, 2019 ia memberikan definisi MIP sebagai "a tract of land developed and sub-divided into plots according to comprehensive plan with the provision of roads, transportation and public utilities, sometimes also with common facilities, for use by group of manufacturers."

Oleh itu, GPP ini mendefinisikan MIP sebagai;

Managed Industrial Park (MIP) merupakan sebuah skim taman perindustrian berpusat dan berpagar, mempunyai akses keluar masuk berpengawal serta mempunyai kemudahan harta bersama (*common property*) yang diuruskan dan diselenggara oleh *Industrial Park Manager (IPM)*.

Beberapa contoh MIP boleh dibangunkan dan mempunyai identiti tersendiri bagi menarik para pelabur memilih untuk menjalankan perusahaan mereka. *International Guidelines for Industrial Parks*, UNIDO, 2019 menyatakan bentuk atau konsep MIP adalah seperti *Eko-Industrial Parks*, *Special Economic Zones*, *Border Economic Zones* dan *High-Tech Parks* (rujuk Rajah 2.1)

Rajah 2.1: Identiti MIP yang boleh dijadikan promosi bagi menarik pelabur





Industrial Park Manager (IPM)

Industrial Park Manager (IPM) adalah syarikat atau badan yang ditubuhkan bagi mengurus serta melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan atau menawarkan perkhidmatan-perkhidmatan lain dalam kawasan MIP kepada pembeli atau penyewa.

Yuran/Fi Pengurusan

Yuran Pengurusan merupakan caj yang dikenakan dengan kadar yang dipersetujui terhadap pemilik kilang atau penyewa untuk didepositkan ke dalam Akaun Penyelenggaraan yang disediakan oleh IPM. Caj atau fi berkenaan akan menampung kos-kos penyelenggaraan yang telah ditetapkan di dalam kawasan MIP berkenaan.

Fi Perkhidmatan

Fi Perkhidmatan adalah caj yang dikenakan terhadap lain-lain perkhidmatan yang ditawarkan oleh pihak IPM kepada pemilik atau penyewa. Ia boleh dijadikan sumber kewangan IPM bagi menjalankan operasi pengurusan dan penyelenggaraan. Perkhidmatan-perkhidmatan lain yang boleh ditawarkan boleh dimasukkan ke dalam dokumen perjanjian diantara IPM dengan pihak pemilik dan penyewa dalam suatu kawasan MIP. Perkhidmatan ini adalah selain daripada skop pengurusan dan penyelenggaraan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.





2.2 KONSEP DAN CIRI-CIRI MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)

2.2.1 Konsep MIP

Konsep MIP adalah langkah untuk memberi identiti tertentu kawasan taman perindustrian baharu yang akan dibangunkan atau kawasan taman perindustrian sedia ada yang ingin dibangunkan semula (*redevelopment*). Ia sebagai salah satu langkah atau strategi penggerak industri yang mampu menjadi pemangkin kepada tanah yang terhad untuk pembangunan taman perindustrian di Negeri Pulau Pinang.

Konsep ini adalah suatu inisiatif pihak pemaju atau penggerak projek taman perindustrian bagi menyediakan taman perindustrian yang lebih kondusif, kompetitif dan komprehensif untuk para pelabur atau pengusaha industri.

Berdasarkan amalan sedia ada pihak pemaju yang membangunkan taman perindustrian akan menyerahkan komponen utiliti dan infrastruktur taman perindustrian tersebut kepada pihak PBT setelah siap sepenuhnya bagi tujuan penyelenggaraan.

MIP akan diselenggara secara sistematik oleh satu badan yang akan ditubuhkan di dalam skim atau taman perindustrian tersebut. Badan ini akan memainkan peranan sebagai pengurus dan bertanggungjawab menyelenggara taman perindustrian. Ia dikenali sebagai IPM (*Industrial Park Manager*).

Melalui konsep MIP, pihak pemaju taman perindustrian berkenaan bukan sahaja akan membangunkan kawasan tersebut, tetapi boleh menubuhkan IPM bagi mengurus dan menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan taman perindustrian tersebut selaras dengan piawaian dan keperluan semasa pengusaha kilang atau penyewa serta perjanjian yang dimeterai. Namun, ia tertakluk kepada kaedah-kaedah penubuhan IPM yang terkandung dalam garis panduan ini.

MIP perlu menjamin kawasan industri yang lengkap dengan infrastruktur, utiliti dan kemudahan sokongan yang lain seperti pusat komuniti, asrama pekerja berpusat, dan lain-lain kemudahan.



MIP

**Managed Industrial
Park**

Perindustrian Baharu

Sebagai Strategi Penggerak
Industri

Penubuhan pengurusan
dikenali *Industrial Park
Manager (IPM)*

Kemudahan Infrastruktur dan
Utiliti Lengkap



CIRI-CIRI MIP



Pemilikan Tanah Individu / Strata



Berpagar dan berpangawal (Gate and Guarded)



Sistem Kawalan Keselamatan (Security Control System)



Kemudahan Harta Bersama (Common Property)



Mempunyai IPM (Industrial Park Manager)

2.2.2 Ciri-Ciri MIP

Pembangunan perindustrian bertanah (*landed*) meliputi jenis industri sesebuah, berkembar, teres atau bertingkat (*multi storey industry*) dengan pemilikan hak milik tanah/petak secara hak milik individu atau strata atau kedua-duanya sekali.

Skim pembangunan dikelilingi pagar atau tembok sebagai sempadan dengan kawasan pembangunan bersebelahan.

Mempunyai kawalan laluan keluar-masuk dan berpangawal serta mempunyai sistem kawalan keselamatan dan sistem sokongan berpusat.

Terdapat komponen kemudahan harta bersama (*common property*) di dalam skim pembangunan seperti kawasan rekreasi, kawasan lapang dan lain-lain kemudahan yang boleh digunakan oleh pekerja atau majikan.

Mempunyai badan pengurusan yang ditubuhkan oleh pemaju atau melaksanakan kaedah usaha sama dengan syarikat lain atau kaedah yang dipersetujui PBN bagi mengurus dan menyelenggara taman perindustrian berkenaan.

Badan pengurusan dikenali sebagai *Industrial Park Manager (IPM)* yang mempunyai kuasa menyediakan perjanjian skop pengurusan serta menetapkan kadar yuran perkhidmatan dan lain-lain fi perkhidmatan yang ditawarkan.

IPM juga bertanggungjawab mendapatkan segala bentuk insentif kerajaan negeri dan persekutuan atau Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang tersedia dan insentif lain yang dirasakan wajar bagi menarik pengilang dan pelabur.





2.2.3 Penubuhan *Industrial Park Manager (IPM)*

Industrial Park Manager (IPM) merupakan badan pengurusan yang mengurus kawasan perindustrian berkonsepkan *Managed Industrial Park (MIP)*. Ia bagi memastikan tahap kualiti sesebuah taman perindustrian diurus dengan teratur serta menjaga kebajikan dan keselamatan pemilik atau penyewa petak-petak industri.

Pihak pemaju atau penggerak projek perlu menyatakan secara jelas berkenaan penubuhan IPM semasa peringkat permohonan kebenaran merancang dan dinyatakan dengan jelas dalam Laporan Cadangan Pemajuan (LCP).

IPM dibenarkan untuk mengenakan yuran pengurusan kepada pemilik atau penyewa premis bagi menjalankan fungsi dan peranannya. Selain itu, IPM juga boleh menetapkan fi perkhidmatan bagi lain-lain perkhidmatan yang ditawarkan.

Yuran pengurusan dan fi perkhidmatan perlu dinyatakan oleh pihak IPM dalam **Perjanjian Jual Beli/Sewaan**. Ia bagi mengelakkan sebarang tindakan perundangan serta memudahkan tindakan penguatkuasaan semasa peringkat operasi.

Pihak IPM juga digalakkan memperolehi segala bentuk insentif yang boleh ditawarkan kepada pelabur/pengilang daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), kerajaan negeri dan persekutuan. Usaha ini bagi membolehkan IPM menyediakan satu pakej tawaran galakkan yang akan menarik minat pelabur dan memastikan pelabur kekal dalam tempoh yang panjang.

Antara contoh insentif yang boleh diberikan kepada pemajuan yang membangunkan MIP adalah seperti kelulusan '*Fast Lane*' (*peringkat perancangan*) atau insentif cukai atau lain-lain insentif semasa pengoperasian.

Rajah 2.2: Peranan dan tanggungjawab *Industrial Park Manager (IPM)*





2.2.4 Kaedah Penubuhan Industrial Park Manager (IPM)

Penetapan kaedah penubuhan IPM semasa peringkat awal permohonan adalah penting bagi memastikan daya laksana cadangan pembangunan taman perindustrian berkonsepkan MIP.

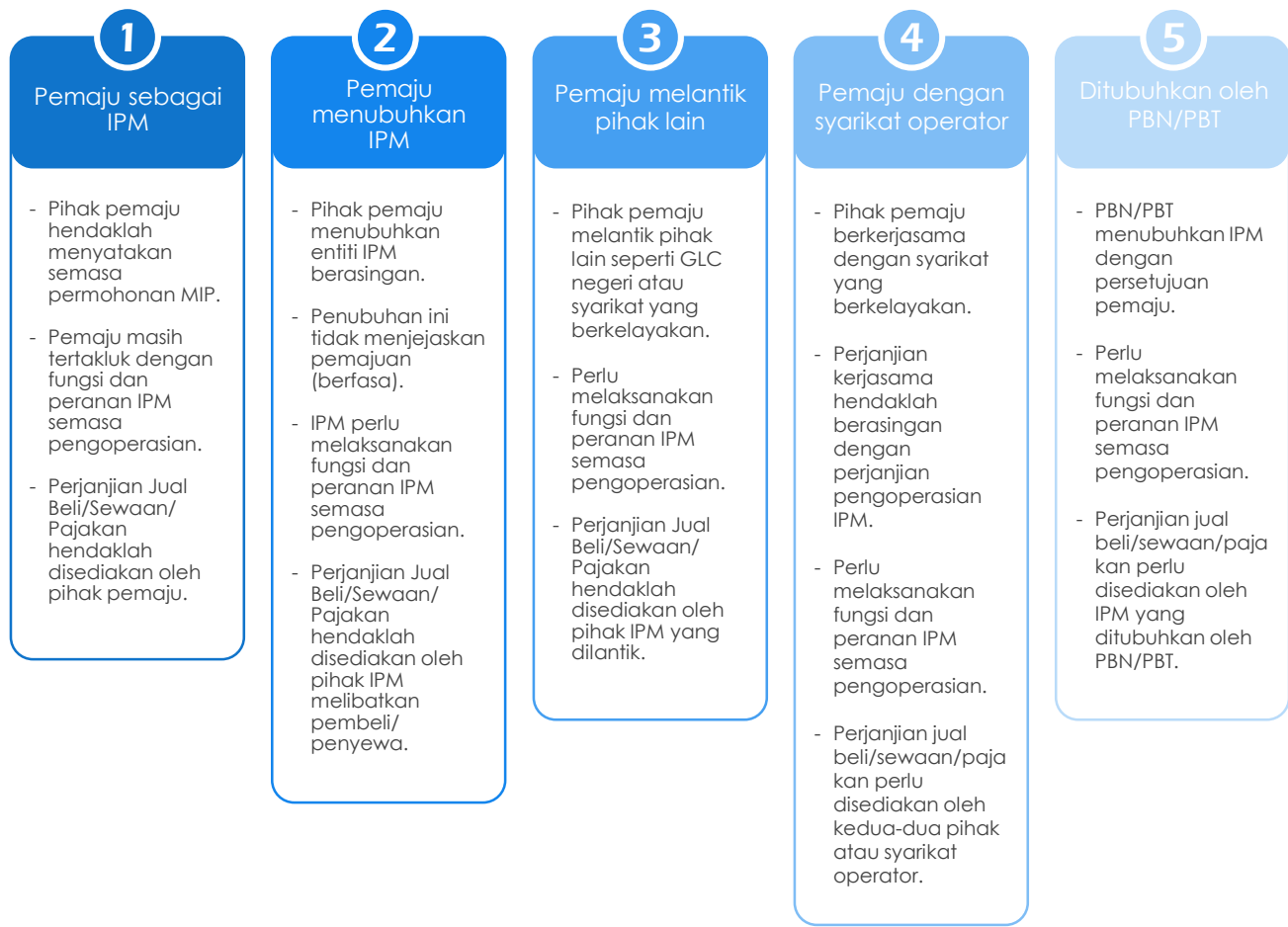
Kaedah penubuhan IPM perlu mendapatkan kelulusan dan pesetujuan PBN dan permohonan perlu dikemukakan melalui Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) Pulau Pinang bagi mendapatkan kelulusan dasar atau melalui PBT semasa permohonan kebenaran merancang dikemukakan.

Dalam garis panduan perancangan ini, terdapat 5 kaedah yang boleh dirujuk dan digunakan bagi tujuan penubuhan IPM (rujuk Rajah 2.3).

Perletakan pejabat pengurusan IPM perlu berada dalam kawasan MIP bagi memberi jaminan kepada keberkesanan perkhidmatan dan memudahkan penyediaan sistem sokongan dalam masa yang singkat.

Terma Perjanjian Perkhidmatan dengan pihak pembeli/penyewa dan pelabur serta pihak berkepentingan perlu dipersetujui bersama sebelum ditandatangani.

Rajah 2.3: Kaedah-kaedah penubuhan Industrial Park Manager (IPM).





2.2.5 Skop dan Tugas Pemaju, IPM dan PBT

BIL.	SKOP TUGAS	PEMAJU	IPM	PBT
SKOP KERJA WAJIB				
1	Kemudahan Infrastruktur	Pembinaan	- Menyelenggara - Menaiktaraf	Menaiktaraf/ Menyelenggara (Jalan masuk sahaja)
2	Kebersihan - Awam - Sisa Pepejal	Tidak berkaitan	- Menyediakan pembersihan berjadual; - Melaksanakan kerja-kerja pembersihan; - Menguruskan sisa industri terjadual, menetapkan lokasi pembuangan sisa industri seperti mana peraturan yang ditetapkan; dan - Menyelesaikan aduan-aduan pemilik/penyewa dari semasa ke semasa	Tidak berkaitan
3	Kawalan keselamatan	Tidak berkaitan	- Menyediakan sistem kawalan keselamatan termasuklah premis dan asrama pekerja (sekiranya ada). - Pemantauan CCTV dan Mitigasi keselamatan sekiranya berlaku kecemasan.	Menerima laporan pengurusan dan pelaksanaan program mitigasi (bulanan/tahunan)
4	Kemudahan Awan dan Rekreasi	Pembinaan	- Kerja-kerja penyelenggaraan; dan - Pembersihan kawasan	Tidak berkaitan
5	Pusat Data dan Maklumat Premis (Data Centre)	Tidak berkaitan	- Membekalkan maklumat pemantauan dan pematuhan kepada PBT; - Inventori (profiling) syarikat, penyewa yang beroperasi; dan - Lain-lain perkara yang dinyatakan dalam dokumen perjanjian sama ada MA atau SA.	Menerima maklumat/laporan berkala (jika perlu)
6	Pusat Pengurusan Setempat dan Konsultasi Perniagaan	Tidak berkaitan	- Membantu pembeli / penyewa mendapatkan kelulusan yang berkaitan; - Menyediakan Pelan Piawaian Standard Bangunan Premis; dan - Pengantara di antara Pelabur/Penyewa dan PBT.	Memudahkan permohonan kelulusan pemajuan bangunan



2.2.5 Skop dan Tugas Pemaju, IPM dan PBT (samb...)

BIL.	SKOP TUGAS	PEMAJU	IPM	PBT
SKOP KERJA WAJIB				
7	Perkhidmatan Penyelenggaraan & Pembersihan Dalam (house keeping)	Tidak berkaitan	- Menawarkan perkhidmatan pembersihan ruang pejabat, ruang operasi dalaman premis dan luaran kilang (lanskap), serta penyelenggaraan elektrik di dalam bangunan premis secara berkala	Tidak berkaitan
8	Asrama Pekerja Berpusat	Tidak berkaitan	- Penyelenggaraan dan kebersihan kawasan; - Sistem kawalan keluar-masuk asrama pekerja; dan - Pengangkutan pekerja dari asrama ke premis, atau ke pusat komersil dan keagamaan berhampiran.	Tidak berkaitan
9	Sistem Sokongan Kecemasan	Tidak berkaitan	- Bantuan awal ketika bencana, kemalangan atau kebakaran. - Menyediakan pelan tindakan kawalan segera sekiranya berlaku kemalangan seperti limpahan efluen atau minyak yang berisiko kepada pencemaran sumber air; - Menyediakan pelan pengosongan premis.	Pelaksanaan Pelan Sistem Sokongan Luaran (mengikut keperluan PBT)



2.2.6 Tanggungjawab Kewangan

a. Sumber Kewangan Utama

Pihak IPM sama ada yang dilantik atau pemaju sendiri yang menjadi IPM dibenarkan mengenakan **Caj Yuran Pengurusan** dan juga **Fi Perkhidmatan** kepada pemilik atau penyewa premis.

Kadar caj yang munasabah boleh dikenakan dan dinyatakan dengan jelas. Kadar yang dikenakan hendaklah dipersetujui bersama sebelum MIP boleh dilaksanakan dengan baik dan berkesan.

Sumber kewangan ini boleh digunakan oleh IPM bagi menjalankan pengurusan MIP seperti pemantauan dan penyelenggaraan serta kos pentadbiran. Ia bagi memastikan IPM berdaya laksana bagi mengurus sebuah taman perindustrian.

Kadar caj perkhidmatan yang telah dipersetujui perlu dinyatakan dalam *Master Agreement (MS)* sebelum ianya dimeterai.

b. Sumber Kewangan Tambahan

Pihak IPM dibenarkan menyediakan perkhidmatan tambahan dan boleh menetapkan bayaran atau caj perkhidmatan.

Antara perkhidmatan yang boleh dilakukan adalah seperti berikut;

- Perundingan Projek;
- Mengemukakan permohonan kelulusan Pelan Bangunan (pelan piawaian);
- Kontraktor pembinaan;
- Pengurusan penginapan pekerja berpusat;
- Pembersihan dalam bangunan;
- Pusat data dan tapak logistik;
- *Knowledge Process Outsourcing Centre (KPOC)*;
- Ruang Iklan/promosi perkhidmatan dan produk; dan
- Lain-lain aktiviti bersesuaian.

Kaedah pelaksanaan perkhidmatan ini hendaklah masih mematuhi MA dan digalakkan menyediakan *Supplemental Agreement (SA)* bagi perkhidmatan tambahan yang dikehendaki oleh pemilik atau penyewa petak industri dari semasa ke semasa.

Caj perkhidmatan ini boleh digunakan oleh IPM bagi menampung kos penyelenggaraan MIP berkenaan serta menyediakan perkhidmatan-perkhidmatan lain.





2.3 KEPERLUAN PENYEDIAAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*



Menambah Baik Draf MIP Sedia Ada

Garis Panduan Perancangan (GPP) ini disediakan berdasarkan **Draf Garis Panduan *Managed Industrial Park (MIP)*** yang disediakan oleh pihak PDC.

Penambahbaikkkan draf garis panduan ini mengambil kira pandangan daripada PBT, agensi-agensi kerajaan berkaitan dan pemain industri. Input penambahbaikkkan juga diperolehi daripada negeri-negeri yang telah mempunyai garis panduan ini.

Oleh yang demikian, **Draf Garis Panduan Perancangan *Managed Industrial Park (MIP)* Negeri Pulau Pinang** ini adalah **versi penambahbaikkkan**.



Menjadi rujukan dan panduan pihak pelaksana

GPP ini akan membantu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) & agensi – agensi teknikal, badan-badan berkanun, perunding dan pihak pemaju semasa peringkat perancangan tapak taman perindustrian berkonsepkan MIP.

Pemaju MIP juga boleh menggunakan GPP ini sebagai rujukan dalam melantik dan mengenalpasti kaedah penubuhan IPM.



Selaras dengan Dokumen Rancangan RSN PP 2030

Menggalakkan dan menjana **potensi perindustrian baharu** di Pulau Pinang selaras dengan Revolusi Industri 4.0 (IR4.0) dan Revolusi Industri 5.0 (IR5.0).

Mewujudkan **sistem sokongan menyeluruh** dalam memulihara & meminimumkan kesan negatif alam sekitar dan risiko bencana.

Memberi **impak ekonomi** yang berdaya saing, bernilai tinggi dan bertaraf global.

Meningkatkan kualiti **persekitaran sosial** dan tempat bekerja, penginapan pekerja dan kemudahan *Knowledge Process Outsourcing Centre (KPO)*.



2.4 PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*





3 GARIS PANDUAN PERANCANGAN *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*





3.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN

Skop utama garis panduan perancangan ini adalah tertumpu kepada perancangan pembangunan taman perindustrian yang akan dibangunkan berkonsep 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 untuk dipatuhi bagi memastikan pembangunan MIP tidak menimbulkan masalah dalam tempoh jangka Panjang.

Garis panduan ini juga menetapkan langkah-langkah kawalan dan syarat-syarat sebagai rujukan kepada pihak pemaju serta IPM bagi menguruskan MIP disamping membantu PBT memantau dan juga mengawal selia penubuhan dan operasi MIP.

Garis panduan perancangan ini adalah terpakai dan hendaklah dibaca bersama dengan lain-lain Akta, Enakmen, Pekeliling Negeri, atau Garis Panduan Perancangan semasa yang berkuatkuasa dan diterima pakai oleh **Pihak Berkuasa Negeri (PBN)**.

3.1 GARIS PANDUAN UMUM

3.1.1 Perletakan dan Perancangan Tapak

- i. Pembangunan MIP dibenarkan di dalam kawasan yang dizonkan sebagai zon perindustrian dalam rancangan pemajuan yang berkuat kuasa. Proses pelingkungan atau pengubahan rancangan pemajuan perlu dilakukan sekiranya tapak cadangan tidak selari dengan zon guna tanah dalam rancangan pemajuan.
- ii. Lokasi cadangan MIP hendaklah memenuhi kriteria aksesibiliti yang tinggi melalui rangkaian jalan raya yang strategik bagi menyokong rantai logistik, dilengkapi kemudahan infrastruktur fizikal yang menyeluruh, serta rangkaian telekomunikasi dan internet berkelajuan tinggi. Keperluan ini adalah penting bagi menyokong tuntutan Revolusi Perindustrian Keempat (*Industry 4.0*) dan memastikan MIP berkenaan berupaya mengintegrasikan teknologi Kecerdasan Buatan (AI) secara optimum.
- iii. Bagi pembangunan baharu sebuah MIP, keluasan tapak cadangan hendaklah melebihi 100 ekar. Bagi pembangunan semula (redevelopment), keluasan tapak yang kurang daripada 100 ekar tetapi tidak kurang daripada 20 ekar adalah dibenarkan, tertakluk kepada kesesuaian seperti yang digariskan dalam PIP NPP 2030 serta pertimbangan dan kelulusan PBT dan PBN.





3.1.2 Kemudahan Harta Bersama (*Common Property*)

- iv. Semua kemudahan harta bersama (*common property*), termasuk tetapi tidak terhad kepada kawasan lapang, kawasan rekreasi, kemudahan infrastruktur, dan utiliti, hendaklah disediakan, diurus, dan disenggara oleh pihak pemaju. Tanggungjawab ini hendaklah dipikul sepenuhnya oleh pihak pemaju sehingga keseluruhan fasa projek pembangunan disiapkan sepenuhnya, dan memperoleh perakuan siap (*Certificate of Completion and Compliance – CCC*), dan diserahkan secara rasmi kepada pihak IPM yang dilantik, tertakluk kepada peruntukan undang-undang, syarat kelulusan pembangunan, serta mana-mana garis panduan yang berkuat kuasa.

3.1.3 Kelulusan Kebenaran Merancang (KM)

- v. Cadangan MIP hendaklah dinyatakan dengan jelas dan terperinci di dalam Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) serta pelan susun atur pembangunan. Keperluan ini merangkumi penyediaan perjanjian pihak-pihak berkepentingan (*stakeholders agreement*) iaitu pihak pemaju dan PBT sekiranya IPM belum dibentuk atau ditubuhkan lagi. Dokumen yang lengkap hendaklah dikemukakan semasa permohonan kelulusan Kebenaran Merancang (KM).
- vi. Pemaju boleh menetapkan piawaian khusus dalam kawasan MIP yang dibangunkan, termasuk keseragaman reka bentuk bangunan, fasad, warna dan jenis industri yang dibenarkan. Walau bagaimanapun, penetapan piawaian tersebut adalah tertakluk kepada pertimbangan dan kelulusan PBT serta agensi penyedia perkhidmatan yang berkaitan. Piawaian khusus tersebut hendaklah dinyatakan secara jelas di dalam LCP dan ditunjukkan dengan terperinci dalam pelan susun atur pembangunan semasa pengemukakan permohonan KM kepada PBT.

3.1.4 Kajian Penilaian Impak dan Kebolehlaksanaan

- vii. Pemaju hendaklah mendapatkan kelulusan Penilaian Impak Sosial (*Social Impact Assessment – SIA*) dan Laporan Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling (*Environmental Impact Assessment – EIA*) sekiranya aktiviti yang dijalankan tertakluk kepada Perintah Kualiti Alam Sekeliling (Aktiviti yang Ditetapkan) (Penilaian Kesan Kepada Alam Sekeliling) atau mana-mana pindaan yang berkuat kuasa dari semasa ke semasa.

3.1.5 Pra-Rundingan Agensi

- iv. Sebelum sesuatu cadangan pemajuan MIP dikemukakan untuk pertimbangan, pihak pemaju hendaklah mengadakan rundingan awal dengan PBT dan/atau PBN. Rundingan ini perlu memberi tumpuan khusus kepada aspek kesesuaian tapak, tahap aksesibiliti, pematuhan kepada dasar negeri, pakej insentif yang ditawarkan, serta keperluan pemberian status fast track bagi kelulusan projek.

3.1.6 Selaras Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030

- v. Pemaju yang berhasrat untuk membangunkan MIP adalah merujuk dan mematuhi **Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030 (PIP NPP 2030)** bagi memastikan setiap cadangan pembangunan yang dikemukakan selaras dengan visi, misi, objektif strategik, serta hala tuju pembangunan perindustrian negeri sebagaimana yang digariskan dalam pelan induk tersebut.



3.2 GARIS PANDUAN KHUSUS

Komponen Pembangunan MIP

- i. Pembangunan MIP hendaklah dilaksanakan merujuk kepada dasar serta polisi Kerajaan Negeri yang berkuat kuasa. Setiap pembangunan baharu mestilah mengambil kira hala tuju strategik negeri, termasuk pelan induk perindustrian, dasar pemajuan tanah, dasar pelaburan, serta lain-lain dasar sokongan yang berkaitan. Garis panduan sedia ada yang berkuatkuasa juga perlu diambilkira bagi memastikan pembangunan MIP selaras dengan kehendak PBT, selain mematuhi syarat-syarat yang akan diperincikan melalui kelulusan Pelan Kebenaran Merancang (PKM) kelak.
- ii. Pemaju bertanggungjawab sepenuhnya untuk mematuhi setiap peraturan dan keperluan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) serta agensi teknikal yang berkaitan. Pembangunan MIP hendaklah menyediakan komponen pembangunan menyeluruh, kondusif, inklusif serta mampan. Penekanan kepada komponen pembangunan adalah penting bagi menjamin keberhasilan, kelestarian, serta memberi keyakinan terhadap tahap keselamatan penyewa dan pemilik premis yang beroperasi.
- iii. Secara khusus, pemaju perlu memberi perhatian kepada beberapa komponen utama pembangunan, antaranya:



SUSUN ATUR FIZIKAL
(Keluasan & Guna Tanah)

Memastikan keluasan dan guna tanah yang bersesuaian bagi memastikan reka bentuk yang sistematik, efisien, mesra pengguna serta mengambil kira aspek kemudahan pergerakan, aksesibiliti, dan kelestarian alam sekitar.



KESELAMATAN
(Berpagar & Berpengawal)

Berpagar dan mempunyai kawalan keselamatan berpengawal, sistem pengawasan, pelan tindak balas kecemasan, serta pematuhan kepada piawaian keselamatan pekerjaan dan kebakaran.



ASRAMA PEKERJA
(Penginapan Pekerja Berpusat)

Penyediaan penginapan pekerja berpusat yang mencukupi, selesa dan mematuhi standard kebajikan serta kesihatan yang dinyatakan dalam Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Negeri Pulau Pinang 2022 (Pindaan)



INFRASTRUKTUR
(Jalan & Perparitan)

Rangkaian jalan raya yang baik bagi menjamin aksesibiliti, keselamatan dan kelancaran pergerakan termasuk kenderaan berat. Sistem perparitan perlu dirancang bagi mengelakkan banjir dan pencemaran seterusnya menggalakkan penggunaan teknologi hijau seperti *detention pond* dan *rainwater harvesting*.



UTILITI
(Air/elektrik/gas/RE/
telekomunikasi/pembelungan)

Penyediaan utiliti yang lengkap, moden dan berdaya tahan serta memastikan perancangan utiliti dilaksanakan secara menyeluruh dengan mengambil kira keperluan semasa serta unjuran jangka Panjang.



AMENITI
(Kemudahan rekreasi/
pusat komersil/gerai/landskap)

Kemudahan asas (surau, klinik, sanitasi), pusat komuniti (kedai runcit dan dewan), pengangkutan (hentian bas, bas kilang, parkir), rekreasi (taman hijau, sukan, ruang sosial), keselamatan (pos kawalan, bomba kecil, CCTV) serta kemudahan digital.



PERKHIDMATAN PENGURUSAN
(Sistem pemantauan/Penyelenggaraan/
Pembinaan/Sisa Industri)

Merangkumi penyelenggaraan infrastruktur, pengurusan kemudahan bersama, keselamatan dan kawalan akses, kebersihan serta sisa, khidmat kecemasan, pengurusan digital pintar, dan sokongan pelabur serta komuniti.



3.2.1 Susun Atur Fizikal

Susun atur fizikal MIP hendaklah dirancang dengan keluasan dan guna tanah yang bersesuaian bagi memastikan reka bentuk pembangunan yang **sistematik, efisien dan mesra pengguna**. Perancangan ini perlu mengambil kira kemudahan pergerakan dan aksesibiliti yang menyeluruh, di samping menitikberatkan **aspek kelestarian alam sekitar, kesejahteraan pekerja serta kesinambungan fungsi industri**.

Bagi **pembangunan baharu**, keluasan minimum tanah yang dibenarkan untuk cadangan **Managed Industrial Park (MIP)** adalah **100 ekar**. Keluasan ini dianggap **viable dan praktikal untuk dilaksanakan**, selain dapat menampung pelbagai komponen utama seperti zon perindustrian, infrastruktur sokongan, kemudahan pekerja, serta kawasan hijau bagi menyokong fungsi taman perindustrian secara menyeluruh dan bersepadu.

Bagi **pembangunan sedia ada**, keluasan tapak yang sesuai adalah **minimum 20 ekar** atau tertakluk kepada cadangan pihak pemaju. Guna tanah yang dibenarkan adalah **guna tanah perindustrian**, selaras dengan kaedah dan strategi yang ditetapkan di dalam **Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030**.

3.2.2 Keselamatan

Setiap cadangan pembangunan **MIP** hendaklah menitikberatkan aspek keselamatan yang komprehensif merangkumi perkara berikut:

- i. Kawasan berpagar sepenuhnya dengan **kawalan keselamatan berpengawal** di pintu masuk utama;
- ii. **Sistem pengawasan** yang berfungsi dengan berkesan termasuk CCTV, rondaan berkala, serta sistem kawalan akses;
- iii. Penyediaan **Pelan Tindak Balas Kecemasan (ERP)** bagi menghadapi sebarang kejadian tidak diingini seperti kebakaran, kemalangan industri, tumpahan bahan berbahaya atau bencana alam; dan
- iv. Pematuhan kepada **Piawaian Keselamatan Pekerjaan (OHS)** serta **peraturan kebakaran** yang ditetapkan oleh pihak berkuasa berkaitan.

3.2.3 Asrama Pekerja / Centralised Labour Quarters (CLQ)

Penyediaan **Asrama Pekerja** atau **Centralised Labour Quarters (CLQ)** adalah komponen penting dalam pembangunan **MIP** bagi memastikan kebajikan pekerja dijaga, selain menyokong kelestarian operasi industri. CLQ hendaklah memenuhi perkara berikut:

- i. CLQ digalakkan dibangunkan di dalam kawasan MIP dengan kemudahan pengangkutan awam untuk memudahkan pergerakan pekerja.
- ii. Reka bentuk CLQ mestilah selesa, sihat dan mesra komuniti dengan penyediaan ruang penginapan mencukupi, ventilasi dan pencahayaan semula jadi, ruang rekreasi, kemudahan memasak, kantin, surau, klinik, serta kemudahan riadah.
- iii. Ia perlu mematuhi piawaian keselamatan bangunan, sistem pencegahan kebakaran, serta garis panduan kesihatan awam. Ia perlu dilengkapi pagar keselamatan, sistem kawalan akses, dan rondaan pengawasan seperti mana yang terkandung dalam garis panduan sedia ada.
- iv. CLQ hendaklah diurus secara berpusat dan diuruskan dengan baik bagi memastikan kebersihan, penyelenggaraan berjadual, pengurusan sisa, serta pematuhan undang-undang pekerja dan piawaian pihak berkuasa tempatan.



3.2.4 Infrastruktur

Penyediaan infrastruktur hendaklah dirancang secara menyeluruh bagi menyokong fungsi perindustrian, memastikan keselamatan serta meningkatkan daya saing. Antara aspek utama infrastruktur adalah:

- i. Sistem jalan dalaman dan sambungan ke jalan raya utama perlu dirancang dengan baik bagi menjamin aksesibiliti, keselamatan dan kelancaran pergerakan. Reka bentuk jalan hendaklah mampu menampung **aliran kenderaan berat** secara berkesan, dengan penyediaan persimpangan, lampu jalan, laluan pejalan kaki, laluan basikal dan kawasan tempat letak kenderaan yang mencukupi.
- ii. Sistem perparitan perlu direka bentuk secara menyeluruh dan bersepadu bagi mengelakkan risiko banjir dan pencemaran. Amalan terbaik pengurusan saliran bandar (MSMA) perlu diguna pakai, termasuk penggunaan kemudahan seperti **detention pond, retention pond dan sistem bio-swale**.
- iii. Infrastruktur hendaklah menggalakkan penggunaan teknologi hijau dan inisiatif mesra alam termasuk **rainwater harvesting, penggunaan tenaga boleh baharu, rawatan air sisa**, serta integrasi landskap hijau bagi meningkatkan kelestarian alam sekitar.

3.2.5 Utiliti

Penyediaan utiliti yang lengkap, moden dan berdaya tahan perlu disediakan dalam pembangunan MIP. Keperluan utiliti hendaklah dilaksanakan secara menyeluruh dengan mengambil kira keperluan semasa serta unjuran jangka panjang, agar kelangsungan operasi industri tidak terjejas.

Bekalan Air

- i. Menjamin sumber air mentah yang mencukupi serta berterusan melalui kerjasama dengan syarikat utiliti berkaitan.
- ii. Menyediakan sistem rawatan air dalaman (jika perlu) bagi memastikan kualiti air menepati standard industri dan kesihatan.
- iii. Menyediakan tangki simpanan air kecemasan untuk mengurangkan risiko gangguan bekalan.

Bekalan Elektrik

- i. Menyediakan sistem bekalan elektrik yang stabil, mencukupi dan mampu menampung beban permintaan industri berintensif tenaga.
- ii. Mengintegrasikan grid utama dengan sistem sokongan (contohnya generator, UPS, dan microgrid) bagi mengurangkan risiko gangguan bekalan.
- iii. Menggalakkan penggunaan tenaga boleh diperbaharui (RE) seperti solar dan biomass bagi menyokong agenda tenaga hijau negeri.

Bekalan Gas

- i. Menyediakan rangkaian bekalan gas industri yang selamat dan menepati piawaian teknikal.
- ii. Memastikan sistem penghantaran gas direka dengan kawalan keselamatan dan penyelenggaraan yang rapi.
- iii. Menggalakkan penggunaan gas sebagai sumber tenaga bersih yang lebih cekap berbanding bahan api fosil konvensional.



Tenaga Boleh Diperbaharui (Renewable Energy, RE)

- i. Mengintegrasikan sistem tenaga boleh diperbaharui dalam pembangunan MIP, terutamanya solar photovoltaic (PV) di bumbung bangunan, kawasan parkir atau tanah lapang.
- ii. Menggalakkan pemaju dan penyewa menggunakan teknologi pintar seperti sistem penyimpanan tenaga (battery storage) untuk meningkatkan kecekapan.
- iii. Menyokong sasaran Kerajaan Negeri dan Persekutuan dalam pengurangan karbon serta agenda kelestarian.

Telekomunikasi dan Digitalisasi

- i. Menyediakan rangkaian telekomunikasi berkelajuan tinggi termasuk fiber optik, 5G, dan teknologi IoT untuk menyokong operasi industri pintar.
- ii. Mengutamakan sistem keselamatan siber dan rangkaian digital bagi menjamin operasi yang selamat serta tidak mudah diganggu.
- iii. Mewujudkan “smart infrastructure” dengan integrasi sistem digital bagi pemantauan utiliti secara masa nyata.

Pembetulan dan Pengurusan Air Sisa

- i. Menyediakan sistem pembetulan yang terancang, moden dan mesra alam.
- ii. Mengutamakan rawatan air sisa industri sebelum dilepaskan agar tidak mencemarkan sumber air semula jadi.
- iii. Menggalakkan penggunaan semula (*reuse*) air terawat untuk kegunaan landskap atau keperluan sekunder lain.

3.2.6 Ameniti

Penyediaan ameniti juga perlu mencukupi dan terancang bagi memastikan kebajikan, produktiviti dan kesejahteraan komuniti industri. Ia merangkumi:

- i. Memasukkan keperluan **Kemudahan Asas** seperti surau/rumah ibadat, klinik kesihatan, fasiliti sanitasi yang bersih dan mencukupi.
- ii. Penyediaan **Pusat Komuniti dan Sosial** seperti kedai runcit, kafeteria, dewan serbaguna dan kemudahan sokongan komuniti pekerja.
- iii. Ketersediaan **Pengangkutan dan Mobiliti** dalam MIP termasuk hentian bas awam, perkhidmatan bas kilang, kawasan parkir mencukupi, serta laluan pejalan kaki dan berbasikal yang selamat juga hendaklah dilaksanakan.
- iv. Kemudahan **Rekreasi dan Ruang Hijau** seperti kawasan landskap, padang sukan, ruang riadah, dan kawasan sosial terbuka untuk menggalakkan gaya hidup sihat.
- v. Aspek **Keselamatan dan Kecemasan** juga hendaklah disediakan iaitu pos kawalan keselamatan, balai bomba kecil (fire post), rondaan keselamatan, serta pemasangan CCTV di kawasan strategik.
- vi. Bagi memenuhi trend semasa, **Kemudahan Digital** dengan penyediaan rangkaian telekomunikasi moden, capaian internet berkelajuan tinggi dan infrastruktur digital pintar bagi menyokong operasi industri serta gaya hidup pekerja.

3.2.7 Perkhidmatan Pengurusan

Keberkesanan sesebuah MIP banyak bergantung kepada tahap pengurusan yang tersusun dan professional yang akan dilaksanakan oleh pihak IPM kelak. Perkhidmatan pengurusan adalah merangkumi:

- i. Perkhidmatan **Penyelenggaraan Infrastruktur** berkala terhadap jalan dalaman, sistem perparitan, utiliti, dan kemudahan sokongan perlu dilaksanakan oleh IPM.
- ii. IPM juga perlu bertanggungjawab terhadap **Pengurusan Kemudahan Bersama** seperti mengurus fasiliti komuniti, ruang rekreasi, bangunan sokongan, serta memastikan kemudahan dikongsi berfungsi dengan baik.



- iii. Aspek **Keselamatan dan Kawalan Akses** kawasan MIP seperti pos kawalan utama, sistem kad akses, rondaan berkala, pemasangan CCTV, dan integrasi dengan pihak berkuasa perlu dilaksanakan oleh IPM.
- iv. Perkara berkaitan **Kebersihan dan Pengurusan Sisa** merangkumi sistem kutipan sampah berjadual, pengasingan sisa, kitar semula, dan rawatan sisa industri mengikut piawaian adalah tanggungjawab IPM.
- v. IPM juga bertanggungjawab menyediakan **Khidmat Kecemasan** seperti pasukan tindak balas kecemasan, prosedur pemindahan (*evacuation plan*), dan pusat bantuan segera dalam kawasan MIP.
- vi. Keperluan **Pengurusan Digital Pintar** bagi menyokong sistem pengurusan bersepadu (IoT, dashboard pintar), pemantauan tenaga, utiliti dan keselamatan secara masa nyata (*real time*).
- vii. IPM juga digalakkan menyediakan pusat **Sokongan Pelabur dan Komuniti** Pusat khidmat pelanggan/*investor service center*, perkhidmatan mesra pelabur (*aftercare*), serta platform komunikasi dengan komuniti pemain industri setempat.





Jadual Komponen Pembangunan MIP

Komponen Pembangunan		Konsep MIP			
		Strata			
		Pembangunan Baharu		Pembangunan Semula	
		Pemakaian keseluruhan GPP MIP		Tidak tertakluk pemakaian keseluruhan GPP MIP	
		Sedia	Selenggara	Sedia	Selenggara
A. SUSUN ATUR FIZIKAL					
1.	Keluasan tanah	Keluasan minimum 100 ekar.		Minimum 20 ekar atau tertakluk kepada cadangan pihak pemaju.	
2.	Guna Tanah	Zon Perindustrian atau Kelas 2, Kelas Guna Tanah (KGT) dalam Rancangan Tempatan.		- Tapak industri sedia ada - Zon Perindustrian. - Tertakluk kepada kaedah ditetapkan Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030 .	
B. KESELAMATAN					
3.	Berpagar & Berpengawal	√	√	√	√
4.	Perkhidmatan Keselamatan (<i>Polis bantuan/ Pondok Polis</i>)	√	√	Tidak tertakluk	Tidak tertakluk
5.	Penerapan <i>Elemen Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)</i>	√	√	√	√
6.	Tapak Berkumpul	√	√	√	√
C. ASRAMA PEKERJA					
7.	Asrama Pekerja Berpusat (CLQ) <i>Nota : Pembinaan CLQ disyor 'Zero Buffer Zone'</i>	√	√	Tidak tertakluk	Tidak tertakluk
D. INFRASTRUKTUR					
8.	Jalan Raya*	√	√	√	√
9.	Saliran dan Perparitan*	√	√	√	√
10.	Lampu Jalan*	√	√	√	√
11.	Perabot Jalan	√	√	√	√
12.	Kolam Tadahan Air*	√	√	Tidak tertakluk	Tidak tertakluk
13.	Sistem Pengumpulan Air Hujan (SPA H)	√	√	√	√
14.	Tempat Letak Lori Berpusat/ Depoh Lori	√	√	Pilihan	√
15.	Laluan Pejalan Kaki/Basikal	√	√	Pilihan	√



Jadual Komponen Pembangunan MIP

Komponen Pembangunan		Konsep MIP			
		Strata			
		Pembangunan Baharu		Pembangunan Semula	
		Pemakaian keseluruhan GPP MIP		Tidak tertakluk pemakaian keseluruhan GPP MIP	
		Sedia	Selenggara	Sedia	Selenggara
E. UTILITI					
16.	Pencawang Masuk Utama (PMU) / Pencawang Pembahagi Utama (PPU) / Sistem Suis Utama (SSU) / Pencawang Elektrik (PE)	√	√	√	√
17.	Bekalan Tenaga Alternatif (Solar dll)	√	√	√	√
18.	Penjana Tenaga Sokongan (Generator)	√	√	√	√
19.	Tapak rumah pam	√	√	Tidak tertakluk	Tidak tertakluk
20.	Loji Rawatan Kumbahan Berpusat**	Pilihan	Pilihan	√	Tidak tertakluk
21.	Loji Rawatan Air Sisa Berpusat**	Pilihan	Pilihan	Tidak tertakluk	Tidak tertakluk
22.	Retikulasi Bekalan Gas**	Pilihan	Pilihan	Tidak tertakluk	Tidak tertakluk
23.	Rangkaian Telekomunikasi & Internet (>100mbps – 150mbps)	√	√	√	Tidak tertakluk
24.	Rizab Utiliti	√	√	√	Tidak tertakluk
F. AMENITI (KEMUDAHAN AWAM)					
25.	Kemudahan Asas - Surau - Klinik - Sanitasi	√	√	Tertakluk syarat PBT	√
26.	Pusat Komuniti - Kedai Runcit - Kemudahan Sukan dan Rekreasi - Dewan	√	√	Tertakluk syarat PBT	√
27.	Landskap dan Kawasan Hijau	√	√	√	√
28.	Gerai/Medan Selera	√	√	Pilihan	√
29.	Pusat Komersial	√	√	Pilihan	√



Jadual Komponen Pembangunan MIP

Komponen Pembangunan		Konsep MIP			
		Strata			
		Pembangunan Baharu		Pembangunan Semula	
		Pemakaian keseluruhan GPP MIP		Tidak tertakluk pemakaian keseluruhan GPP MIP	
		Sedia	Selenggara	Sedia	Selenggara
G. PERKHIDMATAN PENGURUSAN					
30.	Pusat Informasi & Perkhidmatan / <i>Command Centre</i> (Pejabat Pengurusan Taman Perindustrian)	√	√	√	√
31.	Perkhidmatan Pengangkutan Pekerja	√	√	√	√
32.	Pusat Pengurusan Data	√	√	Pilihan	√
33.	Perkhidmatan Pembersihan Awam	√	√	Pilihan	√
34.	Stesen Pemindahan Sisa Pepeja	√	√	√	√
35.	Perkhidmatan Pengurusan Sisa (Domestik)	√	√	√	√
36.	Perkhidmatan Pengurusan Sisa (Industri)	√	√	Pilihan	√
37.	Penerapan elemen <i>Low Carbon City Facilities</i>	√	√	√	√
38.	Penerapan elemen <i>Universal Design Guideline</i>	√	√	√	√
39.	Inisiatif Bandar Pintar	√	√	√	√
40.	Penerapan elemen <i>Low Carbon City</i> - Stesen Pengecasan Kenderaan EV - Konsep Park & Ride	√	√	√	√

- iv. Bagi komponen infrastruktur dan utiliti, penyelenggaraan akan dilakukan oleh pemaju sehingga keseluruhan pemajuan telah siap. Tiada serahan kepada agensi berkaitan kerana MIP melaksanakan skim strata sepenuhnya.
- v. Bagi penyediaan utiliti berkaitan, ia tertakluk kepada syarat dan keperluan agensi pembekal perkhidmatan dan garis panduan yang berkuatkuasa.
- vi. Bagi cadangan pembangunan baharu MIP, semua komponen yang disenaraikan dalam jadual diatas hendaklah disediakan oleh pihak pemaju dan akan diselenggara oleh pihak IPM kelak. Bagi cadangan pembangunan semula kawasan perindustrian sedia ada, ia tidak tertakluk kepada pemakaian keseluruhan garis panduan. Walau bagaimanapun, ia masih tertakluk kepada pertimbangan PBT dan PBN.



3.3 PERIHAL TANAH

- i. Pembangunan *Managed Industrial Park (MIP)* hendaklah dilaksanakan secara **pembangunan strata** bagi memastikan aspek pemilikan, penyelenggaraan dan pengurusan kawasan dapat diselaraskan dengan lebih berkesan. Melalui pembangunan strata, semua pemilik dan penyewa akan terikat kepada peraturan serta perjanjian bersama yang memudahkan pihak IPM mengurus aspek keselamatan dan kemudahan sokongan di kawasan perindustrian tersebut. Walau bagaimanapun, bagi kawasan perindustrian sedia ada, pembangunan boleh dilaksanakan sama ada melalui kaedah pembangunan strata atau pembangunan taman perindustrian biasa, tertakluk kepada kesesuaian tapak dan keputusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
- ii. Tapak untuk kegunaan awam perlu diserahkan dan diwartakan di bawah **Seksyen 62, Kanun Tanah Negara, Akta 828** bagi tujuan kawasan lapang, kolam takungan, kawasan hijau dan loji kumbahan tertakluk kepada pertimbangan PBN. Oleh itu, IPM perlu mengemukakan permohonan pajakan kepada PBN bagi rezab berkenaan di bawah **Seksyen 63** akta yang sama bagi tujuan menjalankan operasi penyelenggaraan kawasan MIP.
- iii. Bagi pembangunan semula kawasan industri sedia ada yang memilih untuk dibangunkan semula, pematuhan kepada kaedah pembangunan semula yang ditetapkan di dalam Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030 hendaklah dirujuk. Kaedah ini merangkumi kepatuhan kepada kesesuaian lokasi, pematuhan guna tanah Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan, penambahbaikan infrastruktur, pengintegrasian kemudahan moden, serta penerapan teknologi hijau dan elemen kelestarian. Selain itu, pihak pemaju juga bertanggungjawab memastikan sebarang keperluan berkaitan pembatalan perizaban tanah di bawah **Seksyen 64, Kanun Tanah Negara [Akta 828]** diselesaikan sebelum pelaksanaan dan permohonan pembangunan semula dapat diteruskan.
- iv. Dalam usaha memaksimumkan penggunaan tanah, pembangunan secara bertingkat boleh dipertimbangkan, terutamanya di kawasan mempunyai kekangan tanah yang terhad dan nilai hartanah yang tinggi. Walau bagaimanapun, kelulusan pembangunan secara bertingkat ini adalah tertakluk kepada syarat-syarat teknikal yang ditetapkan oleh agensi-agensi berkaitan semasa proses permohonan **Kebenaran Merancang**. Hal ini termasuk aspek keselamatan struktur, sistem kebakaran, aksesibiliti, serta kesesuaian terhadap persekitaran industri sekeliling.
- v. Selain daripada aspek fizikal, keutamaan juga perlu diberikan kepada penyelenggaraan kemudahan dan harta bersama di dalam kawasan MIP. Sama ada dibangunkan melalui kaedah strata atau taman perindustrian biasa (pembangunan semula kawasan perindustrian sedia ada), aspek penyelenggaraan ini hendaklah diperincikan secara jelas di dalam dokumen perjanjian dan dipersetujui oleh PBT atau PBN. Perincian ini penting untuk **menjamin keberkesanan operasi jangka panjang**, mengelakkan isu pertikaian pemilikan, serta memastikan imej dan daya tarikan MIP sentiasa terpelihara.



4 PROSES PERMOHONAN DAN PROSEDUR *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*





4.0 PROSES DAN PROSIDUR PERMOHONAN CADANGAN PEMAJUAN MIP

Pembangunan berkonsepkan **Managed Industrial Park (MIP)** di Pulau Pinang hendaklah mematuhi prosedur yang ditetapkan kerana:

- Ianya bagi memastikan cadangan pembangunan **selari dengan dasar negeri**, termasuk Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030.
- Menjamin pembangunan yang dicadangkan **mendapat sokongan dan mematuhi kehendak-kehendak teknikal**, termasuk aspek infrastruktur, utiliti, keselamatan, dan alam sekitar.
- Membolehkan pemaju **mendapatkan insentif khas** (contoh: *fast lane*, pengecualian cukai, pengurangan duti setem) serta jaminan kelulusan lebih cepat. Ini tertakluk kepada permohonan pihak pemaju dan kelulusan daripada PBN dan PBT.
- Memberi penjelasan terhadap peranan pihak berkepentingan (PBT, agensi teknikal, IPM, kerajaan negeri) agar tidak berlaku pertindihan tanggungjawab serta keperluan untuk menyediakan Perjanjian

Dengan kata lain, pematuhan prosedur bukan sekadar formaliti, tetapi menjadi asas kepada daya laksana, keberkesanan pengurusan, dan penerimaan pelabur.

Setiap cadangan pembangunan MIP di Negeri Pulau Pinang perlu mematuhi prosedur yang telah ditetapkan di bawah Garis Panduan Perancangan (GPP) yang berkuatkuasa. Pematuhan ini amat penting bagi memastikan pembangunan selaras dengan dasar negeri dan **Pelan Induk Perindustrian Negeri Pulau Pinang 2030**, mengelakkan percanggahan dengan Rancangan Struktur Negeri atau Rancangan Tempatan, serta membolehkan pemaju menikmati insentif khas seperti *fast lane* dan perkara berkaitan pengecualian cukai. Di samping itu, pematuhan prosedur juga memberi keyakinan kepada pelabur serta memperjelaskan tanggungjawab antara pihak berkepentingan seperti pemaju, PBT, agensi teknikal, dan *Industrial Park Manager (IPM)*.

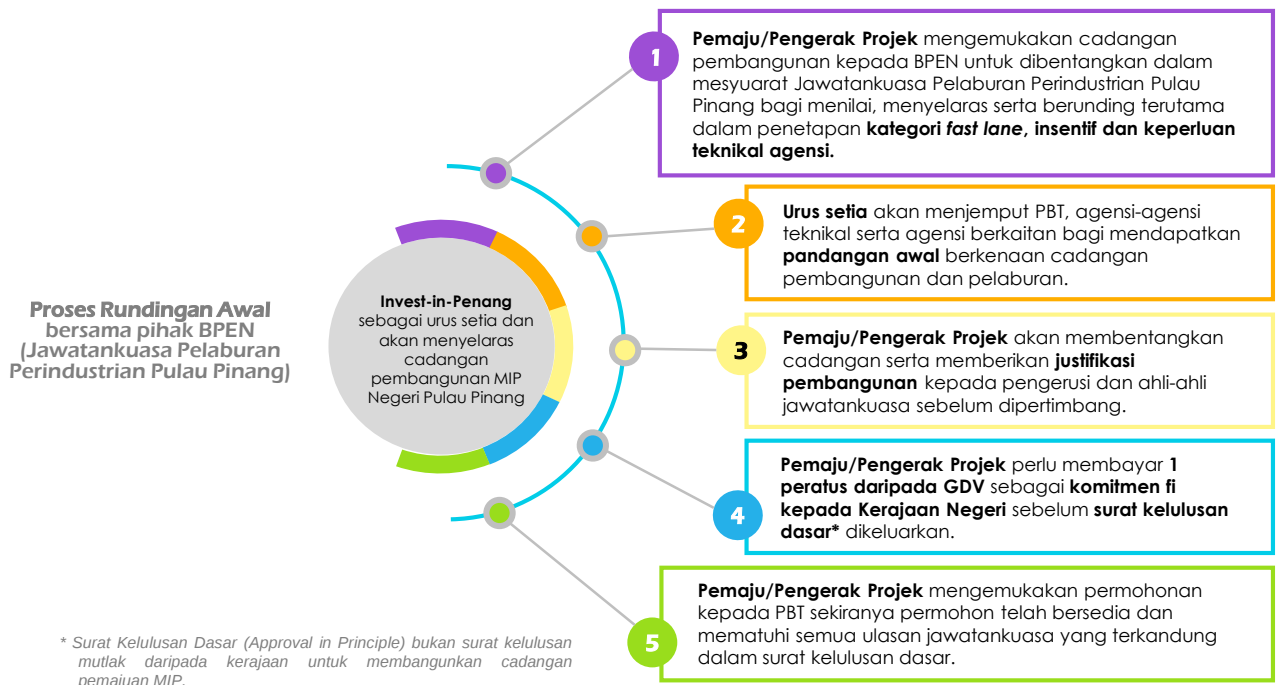
4.1 PROSES PERMOHONAN PEMAJUAN

4.1.1 Rundingan Awal (*Pre-consultation*)

- i. Mengadakan **rundingan awal**. Pemaju atau penggerak projek perlu mengemukakan cadangan pembangunan kepada **Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN)** untuk dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan Perindustrian Pulau Pinang atau melalui Invest-in-Penang. Penilaian dibuat bagi memastikan kesesuaian lokasi, pematuhan dasar negeri, potensi *fast lane*, insentif yang boleh ditawarkan serta keperluan teknikal agensi.
- ii. Dalam proses ini, **Invest-in-Penang** atau **BPEN** boleh bertindak sebagai urus setia yang menyelaras penglibatan PBT dan agensi teknikal, di samping menyediakan platform pembentangan cadangan oleh pemaju kepada pengerusi dan ahli jawatankuasa berkaitan pelaburan di Negeri Pulau Pinang.
- iii. Sekiranya terma dan syarat pelaburan dipersetujui, pemaju dikehendaki membayar **satu peratus (1%) daripada Gross Development Value (GDV)** sebagai fi komitmen kepada Kerajaan Negeri sebelum **Surat Kelulusan Dasar (*approval in principle*)** dikeluarkan.
- iv. Surat Kelulusan Dasar bukan kelulusan mutlak pemaju bagi cadangan pembangunan berkenaan, sebaliknya ia hanya menjadi prasyarat atau rujukan pertimbangan semasa permohonan kebenaran merancang rasmi dikemukakan kepada PBT.



Rajah 4.1: Proses Pra-Rundingan Melibatkan Pemohon dan BPEN/Invest-in-Penang



4.1.2 Penyediaan Cadangan Pembangunan

- Pemaju perlu mengemukakan **Permohonan Kebenaran Merancang (PKM)** kepada PBT secara atas talian OSC *Online*. Permohonan ini hendaklah lengkap disertakan dengan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), pelan susun atur, laporan teknikal (seperti EIA, TIA, SIA), piawaian khusus bangunan, dan draf perjanjian perkhidmatan atau piawaian khas yang perlu dipersetujui oleh PBT/PBN. (Rujuk senarai semak permohonan KM secara atas talian).
- Permohonan ini diproses melalui **OSC 3.0 Plus** dan permohonan boleh dipertimbangkan secara serentak dengan pelan bangunan dan pelan kerja tanah. PBT akan merujuk permohonan kepada agensi teknikal yang berkaitan seperti JKR, JPS, TNB, IWK, PBA, BOMBA dan lain-lain agens berkaitan. Hasil ulasan teknikal ini akan dipertimbangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC PBT sebelum keputusan dibuat. Jika diluluskan, PBT akan mengeluarkan **Borang C1** sebagai kebenaran merancang rasmi.
- Selepas memperoleh KM, pemaju perlu mendapatkan kelulusan **Pelan Bangunan dan Pelan Kerja Tanah** (sekiranya dikemuka secara berasingan dengan KM). Pelan Bangunan disediakan oleh *Principal Submitting Person (PSP)* dan mengandungi butiran struktur, utiliti, sistem keselamatan serta integrasi teknologi pintar. Manakala Pelan Kerja Tanah pula merangkumi reka bentuk jalan, sistem perparitan, kolam tadahan dan kawalan hakisan yang mengambil kira sistem teknologi hijau. Dengan mekanisme OSC 3.0 Plus, kedua-dua permohonan ini boleh diproses serentak bagi mempercepatkan kelulusan.

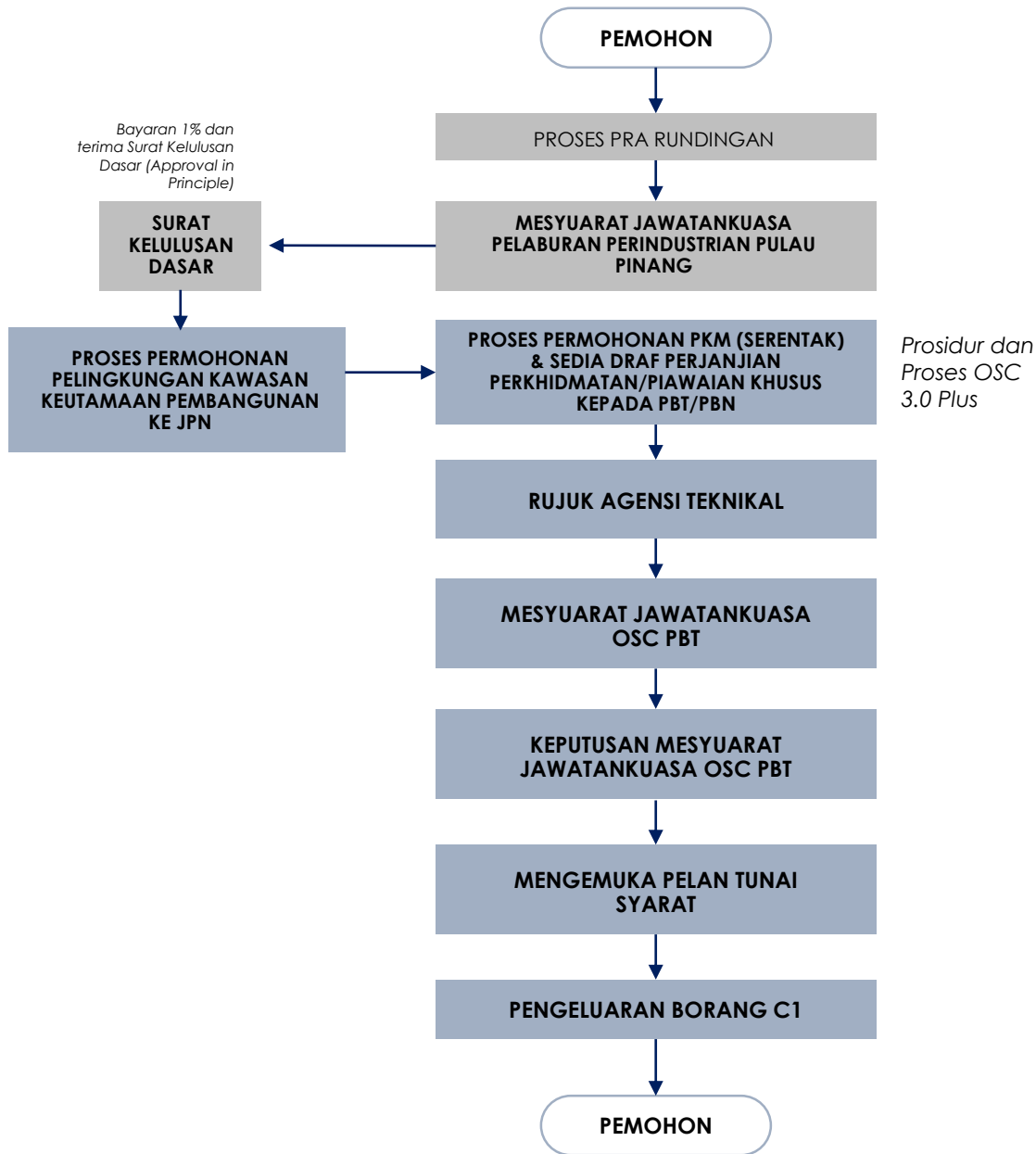


- iv. Bagi projek yang diberikan status ***fast lane***, pemaju boleh memohon **Kebenaran Khas Mula Kerja Awal** sebelum semua kelulusan diperoleh sepenuhnya. Walaupun begitu, ia tertakluk permohonan secara serentak dan masih terikat dengan mekanisme ***Duty of Care*** (pemantauan oleh PBT) dan ***Self Regulation*** (tanggungjawab PSP/SP memastikan pematuhan teknikal). Pada peringkat pelaksanaan, PBT akan memantau projek sehinggalah IPM ditubuhkan bagi menguruskan kemudahan harta bersama, keselamatan, sisa industri dan sokongan teknikal serta lain-lain komponen MIP.
- v. Apabila pembangunan mencapai tahap 50–80% siap, pemaju boleh memohon **Sijil Siap dan Pematuhan (CCC)** melalui **Borang F**. CCC hanya dikeluarkan apabila PSP/SP mengesahkan bahawa projek mematuhi semua syarat teknikal. Deposit G1–G21 juga perlu diselesaikan sebagai sebahagian daripada proses pengeluaran CCC.



4.2 CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN

Rajah 4.2: Carta Alir Proses Permohonan Kelulusan Cadangan Pembangunan



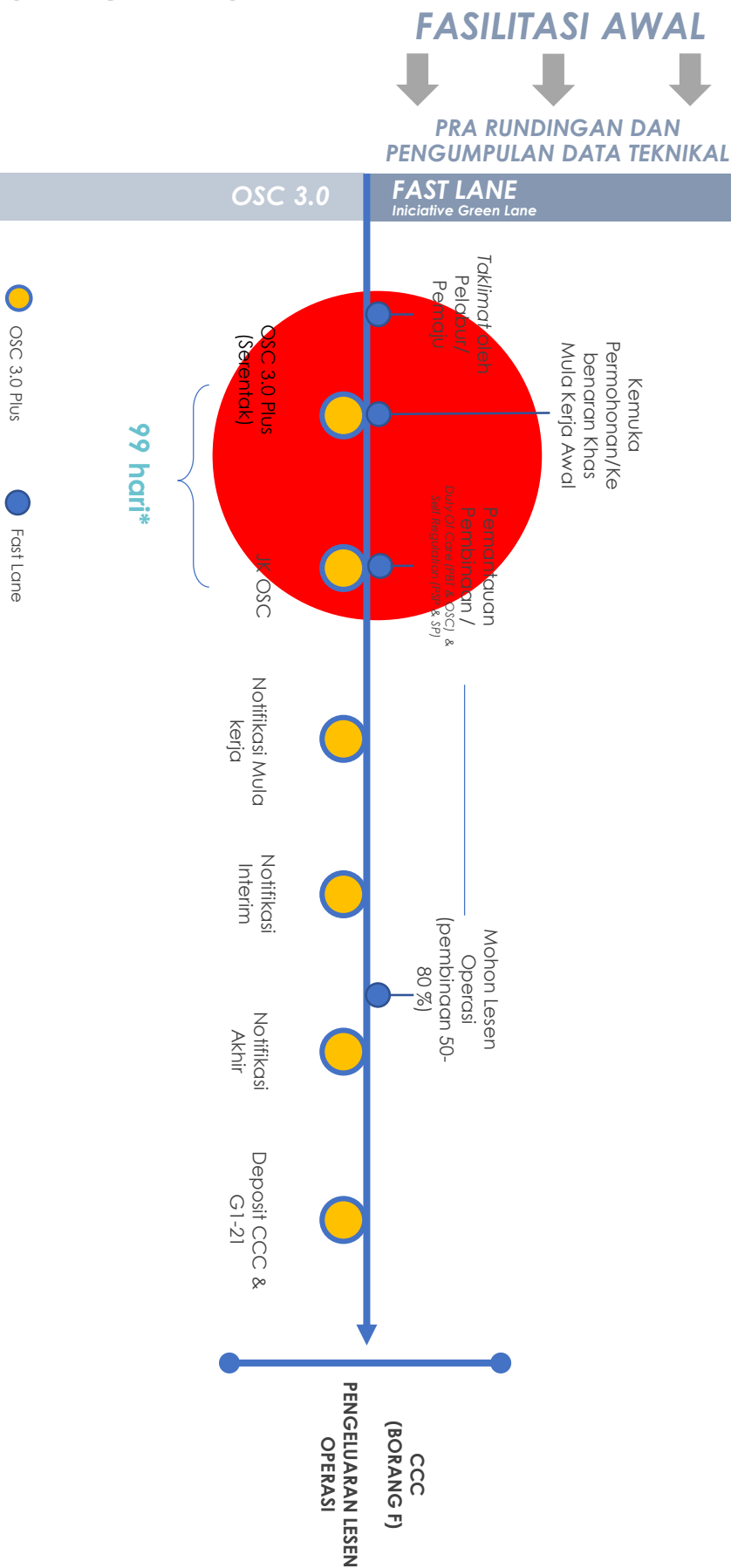
- Proses permohonan PKM akan merujuk kepada Prosedur OSC 3.0 Plus termasuk kategori permohonan serentak.
- Proses Permohonan Pelingkungan perlu menggunakan Tata cara Permohonan Pelingkungan Rancangan Struktur.

Kemuka Pemohonan Khas Mula Kerja Awal bagi projek yang diberi insentif 'Fast Lane'

FAST LANE



4.3 INISIATIF 'FAST LANE'



21 hari*

7 hari Kemuka Project Brief + Taklimat
7 hari Kemuka dan Semakan Pelan + Ulasan + Pemberian Kebenaran Khas Mula Kerja Awal
7 hari Mula Duty of Care + Self Regulation

Semasa proses pemantauan pembinaan oleh PBT dan PSP, sementara proses pengeluaran Kelulusan KM, Kerja Tanah dan Kelulusan PB berjalan dan dipertimbangkan.

Deposit G1-G21 juga perlu diselesaikan sebagai sebahagian daripada proses pengeluaran CCC.



4.4 INSENTIF PELABURAN

Insentif merupakan salah satu komponen penting dalam pelaksanaan konsep **Managed Industrial Park (MIP)** kerana ia berfungsi sebagai pemangkin untuk menarik penyertaan pihak swasta, pelabur, serta penyedia infrastruktur dalam membangunkan dan menguruskan kawasan industri yang lebih terancang, mampan dan berdaya saing.

a. Insentif Fizikal dan Infrastruktur

Penyediaan infrastruktur asas (jalan, utiliti, ICT berkelajuan tinggi, sistem logistik, pengangkutan awam) sebagai nilai tambah yang lebih kompetitif berbanding taman industri biasa.

Penyediaan pusat logistik bersepadu, gudang pintar, kemudahan penyelidikan dan pembangunan, makmal ujian serta pusat latihan kemahiran yang meningkatkan daya tarikan MIP.

b. Insentif Ekonomi dan Kewangan

Tawaran kadar premium tanah yang lebih fleksibel atau kadar pajakan lebih panjang bagi syarikat strategik yang menyertai MIP.

Pihak berkuasa tempatan boleh mempertimbangkan rebat tertentu (cukai pintu, caj pembangunan, caj infrastruktur) khusus untuk syarikat yang mematuhi piawaian hijau, digitalisasi atau amalan industri mampan.

Syarikat yang melaksanakan pelaburan dalam teknologi hijau, automasi, digitalisasi, atau pembangunan tenaga boleh diperbaharui di dalam MIP boleh ditawarkan geran atau insentif padanan modal.



Sumber :

- <https://www.ncer.com.my/invest-in-ncer/ecosystem-support-and-incentives/ncer-tax-incentives/>
- Buku Panduan Penambahbaikan Sistem Penyampaian Prosedur dan Proses Cadangan Pemajuan Serta Perlaksanaan Pusat Setempat



c. Insentif Peraturan dan Proses

Pihak berkuasa perancang boleh menawarkan laluan kelulusan yang lebih cepat (**fast-track approval**) untuk projek pembangunan dan operasi syarikat dalam MIP.

Pengecualian atau kelonggaran kawal selia tertentu (selagi tidak bercanggah dengan undang-undang) bagi mempercepatkan operasi dan mengurangkan kos pematuhan.

d. Insentif Sosial dan Komuniti

MIP yang menyediakan perumahan pekerja berkualiti, fasiliti kesihatan, rekreasi, pendidikan, serta pusat komuniti akan menjadi tarikan sosial dan meningkatkan produktiviti pekerja.

Tawaran program latihan kemahiran, upskilling dan reskilling melalui kerjasama dengan universiti, kolej vokasional dan pusat latihan teknikal.

e. Insentif Kelestarian & ESG (*Environmental, Social, Governance*)

Pembangunan MIP yang mengutamakan konsep bandar rendah karbon, pengurusan tenaga boleh diperbaharui, rawatan air sisa bersepadu, dan amalan ekonomi kitaran boleh diberi pensijilan khas (contoh: GreenRE, MyCREST, GBI).

MIP yang mengutamakan amalan ESG boleh dipromosikan sebagai hab industri mampan, sekaligus menarik pelabur antarabangsa yang kini menitikberatkan ESG dalam pemilihan lokasi pelaburan.

4.5 PERTIMBANGAN INSENTIF PIHAK BERKUASA NEGERI (PBN) DAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)

Walau pun insentif ini tersedia, pihak pemaju atau pemohon perlu mengemukakan permohonan bagi mendapatkan insentif ini kepada pihak Kerajaan Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) selepas permohonan pemajuan dipertimbangkan dan mendapat kelulusan atau boleh dikemukakan secara serentak.

Ia akan melalui pertimbangan Jawatankuasa Pelaburan Perindustrian Negeri Pulau Pinang bagi menilai kebolehlaksanaan projek dan keperluan bagi memberikan insentif yang tersedia.

Urus setia bagi Jawatankuasa Pelaburan Perindustrian Negeri Pulau Pinang adalah pihak Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) atau *Invest-in-Penang*.



5 SISTEM SOKONGAN PELAKSANAAN *MANAGED INDUSTRIAL PARK (MIP)*





5.0 SISTEM SOKONGAN PELAKSANAAN MIP

Sistem sokongan merupakan komponen penting yang melengkapkan pembangunan **Managed Industrial Park (MIP)**. Ia bukan sahaja memberi tumpuan kepada penyediaan infrastruktur fizikal, tetapi turut melibatkan aspek digital, pengurusan operasi, keselamatan, kebersihan, serta sokongan kepada pelabur dan komuniti. Keberkesanan sistem sokongan ini menjadi faktor utama dalam memastikan taman industri dapat berfungsi dengan cekap, kompetitif, mampan dan relevan dalam jangka panjang.

5.1 INFRASTRUKTUR UTILITI DAN PERHUBUNGAN

Dari segi infrastruktur utiliti dan perhubungan, keperluan asas seperti bekalan elektrik, bekalan air bersih dan sistem grid yang stabil hendaklah diberi keutamaan bagi menyokong operasi industri yang intensif. Selain itu, penyediaan rangkaian telekomunikasi dengan capaian jalur lebar berkelajuan tinggi menjadi keperluan asas dalam era perindustrian digital. Aksesibiliti yang baik melalui jalan raya, rel, pelabuhan serta lapangan terbang yang berdekatan memberi nilai tambah dan kelebihan kepada MIP dari segi logistik dan akses pasaran.

5.2 KEMUDAHAN DIGITAL PINTAR

Seiring dengan perkembangan teknologi, kemudahan digital pintar juga perlu disepadukan dalam ekosistem MIP. Penggunaan teknologi *Internet of Things (IoT)*, sistem pemantauan pintar, serta kemudahan *smart metering* bagi tenaga, air dan sisa membolehkan pengurusan yang lebih efisien dan telus. Penyediaan platform pengurusan pintar bersepadu yang berfungsi sebagai pusat kawalan (*dashboard*) membolehkan pemantauan operasi harian secara menyeluruh. Bagi memastikan kelancaran sistem ini, aspek keselamatan siber juga perlu diberi perhatian supaya tidak menjejaskan integriti data dan operasi industri.

5.3 PENGURUSAN INFRASTRUKTUR DAN KEMUDAHAN BERSAMA

Dari sudut pengurusan infrastruktur dan kemudahan bersama, pihak pengurusan perlu memastikan penyelenggaraan berkala dilaksanakan secara sistematik. Ini termasuklah jalan dalaman, landskap, sistem perparitan, pencahayaan jalan, serta kemudahan logistik bersama seperti pusat data dan pusat pengedaran. Zon hijau dan kawasan rekreasi wajar disediakan bagi mewujudkan persekitaran kerja yang kondusif, di samping penyediaan pusat komuniti seperti surau, klinik panel, ruang niaga asas dan dewan serba guna bagi memenuhi keperluan pekerja dan komuniti pemain industri.

5.4 KESELAMATAN, KEBERSIHAN DAN PENGURUSAN SISA

Dalam aspek keselamatan, kebersihan dan pengurusan sisa, MIP perlu dilengkapi dengan sistem keselamatan yang menyeluruh termasuk pemasangan kamera litar tertutup (CCTV), rondaan berkala serta kawalan akses di pintu masuk utama. Bagi menjamin kelestarian alam sekitar, pengurusan sisa industri perlu mematuhi piawaian sedia ada termasuk rawatan sisa berjadual. Selain itu, IPM hendaklah menyediakan program kesedaran mengenai keselamatan dan kesihatan pekerjaan wajar dilaksanakan secara berterusan bagi meningkatkan tahap kesedaran dan kepatuhan semua pihak berkepentingan.



5.5 KHIDMAT KECEMASAN DAN DAYA TAHAN

Khidmat kecemasan dan aspek daya tahan juga merupakan sebahagian daripada sistem sokongan yang kritikal. Keperluan seperti balai bomba atau pos bomba berdekatan, klinik atau pusat rawatan kecemasan, serta penyediaan pelan tindak balas bencana bagi menghadapi kebakaran, banjir, atau pencemaran adalah amat penting. Infrastruktur MIP juga hendaklah dirangka bentuk dengan ciri-ciri mesra bencana dan adaptif terhadap perubahan iklim bagi meningkatkan daya tahan jangka panjang.

5.6 SOKONGAN PELABUR DAN KOMUNITI

Akhir sekali, pembangunan MIP juga perlu memberi perhatian kepada sokongan pelabur dan komuniti. Penubuhan pusat servis pelabur (*Investor Service Centre*) akan memudahkan proses berkaitan lesen, permit dan sokongan teknikal. Program latihan serta peningkatan kemahiran bagi tenaga kerja tempatan dapat meningkatkan kebolehpasaran mereka, manakala penyertaan komuniti setempat dalam rantai bekalan dan aktiviti sokongan industri mampu memberi manfaat ekonomi yang lebih luas. Selain itu, penyediaan insentif pembangunan mampan kepada pelabur yang menekankan aspek Alam Sekitar, Sosial dan Tadbir Urus (ESG) dapat menggalakkan pelaburan yang lebih berkualiti dan bertanggungjawab.

Secara keseluruhannya, sistem sokongan dalam pembangunan MIP berfungsi sebagai pemangkin kepada kejayaan taman industri dengan menyediakan persekitaran yang lengkap, pintar, selamat dan inklusif. Dengan penyediaan sistem sokongan yang komprehensif, MIP bukan sahaja dapat menarik lebih ramai pelabur, malah mampu memastikan pertumbuhan ekonomi yang seimbang serta kesejahteraan komuniti dalam jangka panjang.

Hengqin Free Trade Zone, Zhuhai City, Guangdong Province, China



HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG





PENUTUP

PENUTUP

Penyediaan **Garis Panduan Perancangan (GPP) Managed Industrial Park (MIP) Negeri Pulau Pinang** ini adalah usaha untuk memastikan perancangan, pelaksanaan dan pengurusan taman industri dapat dilaksanakan secara lebih tersusun, mampan serta berdaya saing. Garis panduan ini menekankan pendekatan pembangunan bersepadu yang merangkumi aspek fizikal, ekonomi, sosial dan alam sekitar, di samping memberi perhatian kepada keperluan semasa industri serta cabaran masa hadapan.

Pelaksanaan MIP yang berlandaskan garis panduan ini diharapkan dapat menjadi pemangkin kepada pertumbuhan ekonomi negara, meningkatkan keyakinan pelabur asing dan tempatan, serta mewujudkan peluang pekerjaan yang berkualiti untuk masyarakat setempat. Pada masa yang sama, ia turut menekankan elemen kelestarian dan kesejahteraan komuniti agar pembangunan industri dapat berjalan seiring dengan pemeliharaan alam sekitar dan peningkatan taraf hidup masyarakat.

Secara keseluruhannya, GPP MIP ini berperanan sebagai rujukan utama kepada pihak berkuasa perancang tempatan, agensi pelaksana, pemaju, pelabur serta semua pihak berkepentingan dalam memastikan setiap pembangunan taman industri dilaksanakan mengikut prinsip perancangan yang holistik, inklusif dan berdaya tahan. Dengan adanya garis panduan ini, diharapkan pembangunan MIP dapat menjadi model taman industri moden yang mampu menyokong aspirasi pembangunan negara dalam jangka masa panjang.



HALAMAN INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG



Cetakan Pertama 2024
© Hakcipta
Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang
(PLANMalaysia Pulau Pinang)



**JABATAN PERANCANG BANDAR
DAN DESA NEGERI PULAU PINANG**
(**PLAN**Malaysia Pulau Pinang)



