



KERAJAAN NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN

**PEKELILING SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI SELANGOR
(SEKSYEN PIHAK BERKUASA TEMPATAN)
BILANGAN 1 TAHUN 2025**

**GARIS PANDUAN
PELAKSANAAN SPEED SELANGOR**

1. TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal berhubung Garis Panduan Pelaksanaan *SPEED Selangor* yang menyeragamkan, mempercepat serta memudah cara proses penilaian, penyelarasan, kelulusan pembangunan dan pelesenan perniagaan selaras dengan prinsip *Ease of Doing Business (EoDB)*.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Negeri Selangor sedang mengalami pertumbuhan pesat dalam sektor pembangunan yang memerlukan mekanisme penyelarasan sistematik antara PBT, agensi teknikal dan pemaju bagi memastikan pembangunan dilaksanakan secara terancang, mampan dan memberi impak positif kepada rakyat serta ekonomi negeri.

- 2.2 Proses kelulusan pembangunan sebelum ini dilaksanakan melalui OSC 3.0 (2016) secara manual menggunakan dokumen bercetak dan semakan bersemuka, yang mengakibatkan kelewatan, ketidakseragaman dan kesukaran pengesanan status permohonan. Bagi menangani cabaran tersebut, OSC 3.0 Plus telah diperkenalkan pada 2021 dengan elemen pendigitalan dan penyeragaman dokumen. Walau bagaimanapun, isu kelewatan masih berlaku khususnya bagi projek berskala besar dan berimpak tinggi.
- 2.3 Sehubungan itu, Kerajaan Negeri Selangor mengambil langkah proaktif mewujudkan inisiatif *SPEED Selangor* sebagai platform strategik untuk mempercepatkan proses penilaian dan kelulusan pembangunan melalui pendekatan bersepadu dan berpanduan kriteria seragam. Inisiatif ini berperanan sebagai pemacu utama pertumbuhan sosioekonomi negeri ke arah negeri pintar, berdaya huni dan berdaya saing.

3. KEPUTUSAN KERAJAAN NEGERI

- 3.1 Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 20/2025 yang diadakan pada 2 Julai 2025 yang telah disahkan oleh MMKN Ke 21/2021 pada 17 Julai 2025 telah menimbang dan meluluskan cadangan pelaksanaan *SPEED Selangor* di semua 12 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Selangor mulai 1 Oktober 2025.
- 3.2 Selanjutnya, Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan, UPEN diminta mengambil tindakan susulan seperti berikut:
- 3.2.1 Menyediaan Garis Panduan *SPEED Selangor* yang komprehensif dengan melibatkan Invest Selangor Berhad, PLANMalaysia Selangor dan Jabatan/agensi yang berkepentingan; dan
- 3.2.2 Memastikan semua PBT mengguna pakai kaedah *SPEED Selangor* secara seragam tanpa ada perbezaan antara setiap PBT.

4. PEMAKAIAN GARIS PANDUAN

- 4.1 Garis Panduan Pelaksanaan *SPEED Selangor* adalah seperti di **LAMPIRAN**. Semua PBT Negeri Selangor dan agensi teknikal dikehendaki menerima pakai Garis Panduan ini.

5. TARIKH KUAT KUASA

- 5.1 Pekeliling ini berkuat kuasa mulai **1 Oktober 2025** dan dengan berkuat kuasanya Pekeliling ini, maka Pekeliling Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor (Seksyen Pihak Berkuasa Temapatan) PBT:SPBT Bil.1/2015 adalah terbatal.

Sekian.

“KITASELANGOR MAJU BERSAMA”

“MALAYSIA MADANI”

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah,



(DATO' DR. AHMAD FADZLI BIN AHMAD TAJUDDIN)

D.P.M.S., P.C.M., A.M.P.

Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor

Tarikh: / Oktober 2025

Salinan Kepada:

- (i) Y.A.B. Dato' Menteri Besar Selangor
- (ii) Y.B. Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
- (iii) Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pembangunan)
- (iv) Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pengurusan)



GARIS PANDUAN PELAKSANAAN *SPEED SELANGOR*

2025

**SEKSYEN PIHAK BERKUASA TEMPATAN
UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI SELANGOR**

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN *SPEED SELANGOR*

1. TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini disediakan sebagai rujukan utama kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor, agensi teknikal, pemaju, perunding profesional, pelabur, agensi Kerajaan Negeri dan Persekutuan serta pihak berkepentingan lain dalam melaksanakan projek pembangunan di bawah inisiatif ***SPEED Selangor***.
- 1.2 Garis panduan ini bertujuan untuk menyeragamkan, mempercepat dan memudahkan cara proses kelulusan pembangunan serta pelesenan perniagaan, sejajar dengan prinsip ***Ease of Doing Business (EoDB)*** yang menekankan kecekapan, ketelusan dan mesra pelabur.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Negeri Selangor sedang mengalami pertumbuhan pesat dalam sektor pembangunan fizikal dan ekonomi. Perkembangan ini menuntut suatu mekanisme penyelarasan yang sistematik antara Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal dan pemaju bagi memastikan pembangunan dilaksanakan secara terancang, mampan serta memberi impak positif kepada ekonomi serta kesejahteraan rakyat.
- 2.2 Proses kelulusan pembangunan yang sebelum ini dilaksanakan secara manual telah ditambahbaik melalui *OSC 3.0 Plus* yang diperkenalkan pada tahun 2021 dengan penekanan kepada elemen pendigitalan dan penyeragaman dokumen. Walaupun bagaimanapun, kelewatan masih berlaku khususnya bagi projek berskala besar dan berimpak tinggi.

- 2.3 Pada Januari 2024, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah memperkenalkan **Inisiatif Penambahbaikan OSC 3.0 Plus** melalui tiga kategori iaitu *Industrial Green Lane (IGL)*, *Prerequisite (PR)* dan *Self Regulation (SR)*. Namun, pelaksanaannya masih terhad kepada skop tertentu dan belum sepenuhnya berupaya menyelesaikan isu kelewatan serta ketidakseragaman di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan. Situasi ini menuntut pengukuhan dan penyelarasan yang lebih menyeluruh di peringkat negeri.
- 2.4 Sehubungan itu, **SPEED Selangor** diwujudkan sebagai platform strategik bagi mempercepat proses penilaian dan pelaksanaan projek pembangunan melalui pendekatan bersepadu dan kolaboratif dengan berpandukan kriteria yang jelas dan seragam. Inisiatif ini juga berperanan menyeragamkan mekanisme pengurusan dan kelulusan pembangunan di semua Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor, sekali gus menjadi pemangkin kepada transformasi sistem penyampaian perkhidmatan awam dalam sektor pembangunan.

3. OBJEKTIF

- 3.1 Garis panduan ini digubal bagi memperkukuh pelaksanaan inisiatif **SPEED Selangor** dengan memberi penekanan kepada penyelarasan, kecekapan dan ketelusan dalam pengurusan pembangunan di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan. Objektif utama adalah seperti berikut:
- i) Menyediakan panduan pelaksanaan yang seragam kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan dalam mengurus permohonan pembangunan secara efisien serta selaras dengan dasar Kerajaan Negeri.
 - ii) Menyeragamkan proses pra-rundingan dan semakan teknikal agar semua pihak berkepentingan dapat berfungsi secara bersepadu dan saling melengkapi.

- iii) Memastikan projek yang memberi impak besar kepada ekonomi dan masyarakat dapat diluluskan dengan cepat tanpa menjejaskan kualiti penilaian.
 - iv) Memberikan rujukan yang jelas dan menyeluruh kepada pemaju serta perunding dalam memahami keperluan teknikal dan prosedur yang wajib dipatuhi.
 - v) Menyokong aspirasi Kerajaan Negeri dalam mempertingkatkan kecekapan, ketelusan dan keberkesanan pelaksanaan projek pembangunan demi kesejahteraan rakyat dan kemajuan negeri.
- 3.2 Garis panduan ini hendaklah dijadikan rujukan utama dan dokumen kawal selia oleh semua pihak berkaitan bagi memastikan peranan, tanggungjawab serta prosedur teknikal dipatuhi sepenuhnya oleh Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal, pemaju dan perunding.

4. SENARIO SEMASA PELAKSANAAN KELULUSAN DI PBT

- 4.1 Pada masa ini, pelaksanaan kelulusan projek pembangunan di Pihak Berkuasa Tempatan adalah berpanduan kepada *Manual OSC 3.0 Plus* serta peruntukan undang-undang sedia ada seperti Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN). Walau bagaimanapun, wujud perbezaan dari segi pendekatan, tempoh proses dan pelaksanaan inisiatif antara Pihak Berkuasa Tempatan yang mengakibatkan ketidakseragaman dalam sistem kelulusan.
- 4.2 Beberapa Pihak Berkuasa Tempatan telah mengambil langkah proaktif dengan memperkemas proses kelulusan melalui sesi pra-rundingan bersama agensi teknikal, pemaju serta pihak perunding dan melakukan semakan dokumen secara bersepadu. Pendekatan ini terbukti dapat mempercepat proses penilaian dan

meningkatkan kefahaman pemaju terhadap keperluan teknikal dan prosedur yang wajib dipatuhi.

- 4.3 Mengambil kira keperluan semasa dan cabaran yang dihadapi oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam mengurus permohonan pembangunan, Kerajaan Negeri berpandangan bahawa satu garis panduan perlu diwujudkan sebagai panduan dan rujukan rasmi kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal, pemaju, perunding profesional serta pihak berkepentingan lain bagi menyelarass proses kerja, memperincikan tanggungjawab setiap pihak serta memastikan kelulusan projek dilaksanakan secara telus, efisien dan berakauntabiliti.

5. SUMBER KUASA UNDANG-UNDANG

- 5.1 Pembangunan garis panduan ini berlandaskan peruntukan undang-undang berikut:

- i) Akta Kerajaan Tempatan 1976 [*Akta 171*];
- ii) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*];
- iii) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*];
- iv) Kanun Tanah Negara 1965;
- v) Akta Alam Sekitar 1974 [*Akta 127*];
- vi) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984; dan
- vii) Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Selangor.

6. TAFSIRAN

- 6.1 Bagi tujuan garis panduan ini, istilah-istilah berikut membawa maksud seperti yang dinyatakan:

- i) “Pihak Berkuasa Negeri (PBN) atau Kerajaan Negeri” ertinya Kerajaan Negeri Selangor.
- ii) “Pihak Berkuasa Tempatan” ertinya mana-mana Majlis

Bandaraya, Majlis Perbandaran atau Majlis Daerah di dalam Negeri Selangor.

- iii) “Pemaju” ertinya individu, syarikat atau entiti yang mengemukakan cadangan pembangunan kepada Pihak Berkuasa Tempatan untuk kelulusan dan bertanggungjawab melaksanakan projek mengikut syarat yang ditetapkan. Takrifan ini adalah selaras dengan peranan pemaju sebagaimana digariskan dalam *Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]*.
- iv) “Agensi Teknikal” ertinya Jabatan atau agensi kerajaan yang mempunyai bidang kuasa dan kepakaran teknikal dalam aspek pembangunan tertentu seperti perancangan, kejuruteraan, alam sekitar, utiliti, keselamatan dan kesihatan awam. Agensi ini memberi ulasan dan syor teknikal kepada Pihak Berkuasa Tempatan berdasarkan peruntukan dalam *Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133]* serta undang-undang berkaitan.
- v) “Pra-Rundingan” ertinya sesi awal yang dianjurkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bersama agensi teknikal dan pemaju bagi membincangkan cadangan pembangunan sebelum permohonan rasmi dikemukakan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.
- vi) “Datuk Bandar” ertinya orang yang pada masa ini menjalankan kewajipan jawatan Datuk Bandar sesuatu Majlis Bandaraya dengan sah di sisi undang-undang.
- vii) “Yang Dipertua” ertinya orang yang pada masa ini menjalankan kewajipan jawatan Yang Dipertua suatu Majlis Perbandaran atau Majlis Daerah dengan sah di sisi undang-undang.
- viii) “*SPEED Selangor*” merujuk kepada inisiatif strategik

Kerajaan Negeri Selangor untuk mempercepatkan proses penilaian dan pelaksanaan projek pembangunan melalui pendekatan sistematik, kolaboratif dan berpanduan kriteria yang jelas. *SPEED Selangor* bukan entiti berkanun tetapi berfungsi sebagai mekanisme pelaksanaan dasar negeri.

7. SKOP PELAKSANAAN GARIS PANDUAN

- 7.1 Garis panduan ini terpakai kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Selangor serta agensi teknikal yang terlibat dalam proses penilaian dan pelaksanaan projek pembangunan di bawah inisiatif *SPEED Selangor*. Ia juga menjadi panduan kepada pemaju, perunding profesional, pelabur serta pihak berkepentingan yang lain.
- 7.2 Skop pelaksanaan merangkumi keseluruhan proses kelulusan projek pembangunan yang strategik dan berimpak tinggi, bermula daripada penilaian kelayakan projek sehingga keputusan kelulusan dikeluarkan.
- 7.3 Pelaksanaan garis panduan ini hendaklah menggunakan modul *OSC 3.0 Plus* sebagai platform utama pengurusan permohonan pembangunan. Semua Pihak Berkuasa Tempatan diwajibkan mengguna pakai modul tersebut bagi memastikan proses penilaian dan kelulusan dapat dilaksanakan secara seragam, telus dan bersepadu di seluruh Negeri Selangor.
- 7.4 Garis panduan ini hanya terpakai bagi projek pembangunan yang dikenal pasti sebagai projek strategik dan berimpak tinggi serta memenuhi kriteria yang ditetapkan. Projek pembangunan lain yang tidak memenuhi kriteria tersebut, hendaklah diproses mengikut tatacara biasa yang ditetapkan di bawah *Manual OSC 3.0 Plus*.

8. PRINSIP PELAKSANAAN *SPEED SELANGOR*

8.1 Pelaksanaan *SPEED Selangor* hendaklah berpaksikan kepada prinsip berikut:

i) **Kepantasan dan Kecekapan**

Memastikan setiap permohonan pembangunan diproses dalam tempoh piagam yang ditetapkan tanpa menjejaskan kualiti penilaian teknikal.

ii) **Ketelusan dan Akauntabiliti**

Melaksanakan proses penilaian secara telus, status boleh dikesan serta keputusan dengan tanggungjawab yang jelas.

iii) **Penyelarasan Bersepadu**

Memperkuh kerjasama antara Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal dan pemaju melalui pra-rundingan serta semakan teknikal secara bersama.

iv) **Konsistensi dan Penyeragaman**

Prosedur, tempoh piagam dan kriteria penilaian yang seragam di semua Pihak Berkuasa Tempatan.

v) **Kelestarian dan Pematuhan**

Memastikan pematuhan keperluan perundangan, teknikal serta prinsip kelestarian alam sekitar selaras dengan matlamat Negeri Pintar dan Berdaya Huni.

9. PROSES DAN TATACARA PELAKSANAAN

9.1 Pelaksanaan garis panduan ini meliputi keseluruhan ekosistem kelulusan projek pembangunan di bawah inisiatif *SPEED Selangor*, bermula daripada penilaian kelayakan projek dan pra-rundingan sehingga keputusan kelulusan dikeluarkan. Proses ini dijalankan secara sistematik berasaskan modul *OSC 3.0 Plus* dengan sokongan sesi Teknikal Brif Projek.

9.2 Proses pelaksanaan *SPEED Selangor* merangkumi empat peringkat utama seperti berikut:

i) **Penilaian Kelayakan Projek**

- (a) Pihak Berkuasa Tempatan membuat penilaian awal terhadap permohonan yang dikemukakan oleh pemohon.
- (b) Penilaian tersebut dilaksanakan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri di bawah inisiatif *SPEED Selangor*.
- (c) Pihak Berkuasa Tempatan memaklumkan pemaju sekiranya projek layak dipertimbangkan di bawah *SPEED Selangor* atau sebaliknya.

ii) **Permohonan dan Penyediaan Dokumen Sokongan**

- (a) Pemaju mengemukakan permohonan lengkap berdasarkan senarai semak Pihak Berkuasa Tempatan melalui butang *Pre-Requisite* dalam Sistem OSC 3.0 *Plus Online*.
- (b) Semua dokumen teknikal disediakan mengikut format, piawaian dan garis panduan semasa.

iii) **Semakan Awal dan Proses Pra-Rundingan**

- (a) Pihak Berkuasa Tempatan melakukan semakan awal terhadap semua dokumen yang dikemukakan oleh perunding.
- (b) Pihak Berkuasa Tempatan menyelaras sesi pra-rundingan bersama pemaju, perunding dan agensi teknikal.
- (c) Semua isu teknikal keperluan undang-undang dan

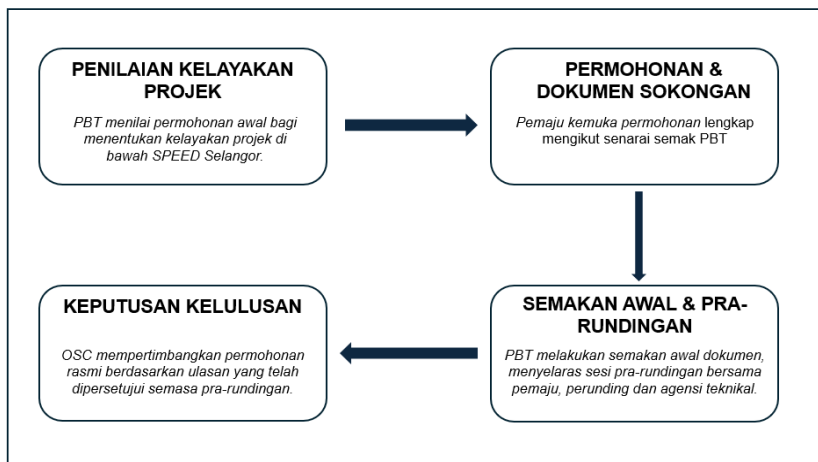
penilaian dibincangkan secara menyeluruh dan pemaju diberikan tempoh pematuhan syarat.

- (d) Setelah pengesahan pematuhan syarat diperoleh, pemohon boleh mengemukakan permohonan rasmi pelan pemajuan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

iv) **Keputusan Kelulusan**

- (a) Pihak Berkuasa Tempatan memproses permohonan rasmi pelan pemajuan yang dikemukakan oleh pemohon melalui *Sistem OSC 3.0 Plus*.
- (b) Keputusan kelulusan dimuktamadkan berdasarkan ulasan teknikal yang telah dipersetujui semasa pra-rundingan.
- (c) Surat keputusan rasmi dikeluarkan dan direkodkan dalam *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

9.3 Carta alir bagi keseluruhan ekosistem *SPEED Selangor* adalah seperti gambar rajah di bawah:



Ekosistem Pelaksanaan SPEED Selangor

10. JENIS PEMBANGUNAN DI BAWAH *SPEED SELANGOR*

- 10.1 Jenis pembangunan yang layak dipertimbangkan di bawah pelaksanaan *SPEED Selangor* adalah seperti berikut:
- i) **Pendirian Bangunan Industri** di kawasan perindustrian terancang atau selaras dengan zon guna tanah dalam Rancangan Tempatan (RT) termasuk kilang, gudang dan kemudahan logistik yang menyokong sektor pembuatan, teknologi dan rantai bekalan.
 - ii) **Pendirian Bangunan Komersial** di kawasan komersial terancang / selaras dengan zon guna tanah Rancangan Tempatan (RT), meliputi:
 - (a) Hospital swasta, universiti, kemudahan pendidikan swasta dan kemudahan teknologi; dan
 - (b) Projek komersial (*free standing building*), **kecuali yang berkonsepkan kediaman** seperti *SOHO* atau *SOVO*.
- 10.2 Bagi fasa pertama pelaksanaan, penekanan diberikan khusus kepada dua kategori pembangunan sahaja, iaitu bangunan industri dan bangunan komersial. Penetapan ini bertujuan memastikan keutamaan diberikan kepada projek strategik dan berimpak tinggi yang menyokong agenda pembangunan sosioekonomi Negeri Selangor, di samping memberi ruang kepada Pihak Berkuasa Tempatan untuk melaksanakan inisiatif *SPEED Selangor* secara berperingkat.
- 10.3 Skop inisiatif *SPEED Selangor* akan diperluaskan dalam fasa kedua, meliputi jenis pembangunan lain yang memenuhi kriteria strategik dan berimpak tinggi, termasuk projek di luar kategori industri dan komersial yang ditetapkan dalam fasa pertama.

11. KRITERIA PROJEK *SPEED SELANGOR*

11.1 Projek pembangunan yang dipertimbangkan di bawah *SPEED Selangor* hendaklah memenuhi kriteria asas seperti berikut:

i) **Status Tanah**

- (a) Selaras dengan syarat kategori penggunaan tanah.
- (b) Mematuhi dasar semasa bagi pembangunan yang tidak selaras dengan syarat kategori penggunaan tanah.
- (c) Hak milik tanah bebas daripada sekatan pembangunan (gadaian, kaveat, pindah milik, perintah mahkamah).

ii) **Ketersediaan Infrastruktur & Utiliti**

- (a) Jalan dan infrastruktur asas, bekalan elektrik, air dan sistem pembetungan tersedia.
- (b) Pembangunan mengambil kira keperluan penyediaan infrastruktur dan utiliti baharu.

iii) **Kelulusan Teknikal / Alam Sekitar**

- (a) Kelulusan kajian teknikal dan alam sekitar yang berkaitan telah diperolehi (jika berkenaan), termasuk *Environmental Impact Assessment (EIA)*, *Traffic Impact Assessment (TIA)*, *Road Safety Audit (RSA)*, *Social Impact Assessment (SIA)*, *Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN)* dan *Jawatankuasa Sumber Air Selangor (JKSAS)*.
- (b) Mematuhi semua garis panduan teknikal agensi dalaman dan luaran.

iv) **Keperluan Sokongan Agensi Teknikal**

Kebenaran Merancang:

- (a) Jabatan Perancang Pihak Berkuasa Tempatan
- (b) Agensi Utiliti (Tenaga Nasional Berhad, Air Selangor, Indah Water Konsortium dan lain-lain tertakluk kepada keperluan semasa)

Reka Bentuk dan Kejuruteraan:

- (a) Jabatan Kejuruteraan Pihak Berkuasa Tempatan
- (b) Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)

Bangunan:

- (a) Jabatan Bangunan Pihak Berkuasa Tempatan
- (b) Jabatan Bomba

11.2 Selain memenuhi kriteria asas di atas, projek pembangunan yang dipertimbangkan di bawah inisiatif *SPEED Selangor* sebagai projek strategik dan berimpak tinggi hendaklah memenuhi kriteria berikut:

i) **Projek Strategik**

- (a) Menyokong dasar pembangunan negeri serta pelan perancangan sedia ada.
- (b) Berupaya menarik pelaburan dan mewujudkan peluang pekerjaan bernilai tinggi.
- (c) Mengutamakan kelestarian, kesejahteraan sosial serta penerapan teknologi pintar dan inovatif.

ii) **Projek Berimpak Tinggi**

- (a) Mempunyai keluasan, nilai pembangunan kasar (GDV) atau bilangan unit melebihi ambang yang ditetapkan Kerajaan Negeri.
- (b) Memberi impak nyata kepada komuniti, alam sekitar dan kualiti hidup rakyat.
- (c) Melibatkan tahap kerumitan tinggi yang memerlukan semakan pelbagai agensi teknikal atau pelaksanaan segera atas faktor strategik.

11.3 Projek pembangunan yang tidak memenuhi kriteria asas dan tambahan, hendaklah diproses melalui mekanisme kelulusan sedia ada di Pihak Berkuasa Tempatan. Walau bagaimanapun,

Pihak Berkuasa Tempatan boleh menggunakan garis panduan ini sebagai dokumen rujukan tambahan bagi tujuan penyelarasan.

12. PELAKSANAAN PRA-RUNDINGAN DAN TEKNIKAL BRIF PROJEK

Tujuan Pra-Rundingan

- 12.1 Pra-rundingan ialah sesi awal perbincangan yang dikendalikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bersama agensi teknikal, pemaju dan perunding untuk menjelaskan keperluan serta syarat teknikal, mengenal pasti isu berpotensi dan menetapkan langkah pematuhan sebelum permohonan rasmi dikemukakan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*. Pelaksanaan pra-rundingan ini membolehkan proses penilaian dijalankan dengan lebih cepat, teratur dan telus.

Penubuhan Unit Khas di Pihak Berkuasa Tempatan

- 12.2 Setiap Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah menubuhkan **Unit Khas** yang berperanan menerima dan menguruskan permohonan di bawah inisiatif *SPEED Selangor*. Unit ini bertanggungjawab menyelaras edaran dokumen kepada Agensi Teknikal Dalaman (ATD) dan Agensi Teknikal Luaran (ATL) sebagai persediaan bagi pelaksanaan **Teknikal Brif Projek**.
- 12.3 Unit Khas di Pihak Berkuasa Tempatan boleh diketuai oleh **Pegawai Pelaburan Pihak Berkuasa Tempatan** atau pegawai yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dan bertanggungjawab memastikan penyelarasan, pengurusan serta pemantauan setiap permohonan di bawah inisiatif *SPEED Selangor* dilaksanakan dengan cekap dan teratur.

Pelaksanaan Teknikal Brif Projek

- 12.4 Sesi Teknikal Brief Projek diadakan **sebelum** permohonan rasmi

dikemukakan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*. Sesi ini memberi ruang kepada pemohon untuk membentangkan cadangan pemajuan serta mendapatkan pendedahan awal daripada Pihak Berkuasa Tempatan, Agensi Teknikal Dalam dan Agensi Teknikal Luaran. Semua isu teknikal dan keperluan undang-undang dibincangkan dan pemohon diberikan tempoh bagi mematuhi syarat yang ditetapkan. Setelah pengesahan pematuan syarat diperoleh, pemohon boleh mengemukakan permohonan rasmi pelan pemajuan menerusi *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

- 12.5 Sesi Teknikal Brif Projek hendaklah diadakan secara fizikal dan **dipengerusikan oleh Datuk Bandar atau Yang Dipertua**. Walau bagaimanapun, Datuk Bandar atau Yang Dipertua boleh menurunkan kuasa kepada Timbalan Datuk Bandar atau Yang Dipertua atau Setiausaha atau Pengarah Jabatan Perancang bagi mempengerusikan mesyuarat Teknikal Brif Projek.
- 12.6 Sesi Teknikal Brif Projek hendaklah dihadiri oleh semua pihak berkepentingan termasuk **Pemilik Projek atau Pemaju, Principal Submitting Person (PSP) atau Submitting Person (SP), Agensi Teknikal Luaran dan Agensi Teknikal Dalam** yang berkaitan.
- 12.7 Semasa pelaksanaan sesi Teknikal Brif Projek, Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah memastikan bahawa hanya permohonan yang memenuhi kriteria asas berikut dipertimbangkan untuk ke proses seterusnya:
 - i) Cadangan hanya di kawasan industri terancang di mana kawasan pemajuan yang dicadangkan telah diluluskan pelan Kebenaran Merancang (KM) susun atur (*Master Plan*);
 - ii) Urusan / perihal tanah (pembayaran premium Notis 5A [KTN] telah diselesaikan);

- iii) Ketersediaan tapak untuk pendirian bangunan;
- iv) Ketersediaan penyambungan bekalan utiliti luaran (elektrik, air, komunikasi, pembentungan, gas dan lain lain);
- v) Permohonan telah memperolehi kelulusan laporan teknikal yang berkaitan (EIA, TIA, RSA, JKSSAS, SIA);
- vi) Cadangan pembangunan bukan bertujuan untuk disewakan kepada pihak yang berlainan dari pemilik; dan
- vii) Bagi kawasan pemajuan yang telah mempunyai Pelan Susun Atur (*Master Plan*) an Master Plan tersebut berusia tidak lebih daripada lima (5) tahun serta tiada perubahan substantif dibuat ke atasnya, ulasan teknikal terperinci oleh agensi teknikal tertentu boleh dikecualikan. Walau bagaimanapun, pematuhan terhadap syarat kelulusan Master Plan serta undang-undang kecil PBT masih wajib dipastikan.

12.8 Selepas sesi Teknikal Brif Projek di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan selesai, permohonan pelan pemajuan serentak hendaklah dikemukakan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online* merangkumi:

- i) Pelan Kebenaran Merancang (KM);
- ii) Pelan Jalan dan Parit (JP);
- iii) Pelan Kerja Tanah (KT);
- iv) Pelan Bangunan (PB);
- v) Pelan Landskap (PL); dan
- vi) Pelan Utiliti

13. PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB

Tanggungjawab Pemilik Projek/Pemaju dan Principal Submitting Person (PSP) atau Submitting Person (SP)

13.1 Pemilik Projek atau Pemaju serta *Principal Submitting Person* (PSP) atau *Submitting Person* (SP) hendaklah:

- i) Menyediakan dokumen permohonan yang lengkap berdasarkan senarai semak yang disediakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- ii) Menyelesaikan semua urusan atau perihal tanah terlebih dahulu sebelum pengemukakan permohonan.
- iii) Memastikan PSP/SP yang dilantik adalah kompeten serta berpengalaman.
- iv) Mengumpul atau mendapatkan maklumat teknikal lebih awal bagi menyokong pengemukakan permohonan.
- v) Memperoleh persetujuan awal daripada Pihak Berkuasa Tempatan sebelum mengemukakan permohonan kepada Unit Khas Pihak Berkuasa Tempatan melalui modul *Pre-Requisite OSC 3.0 Plus Online*.
- vi) Menghadiri sesi Teknikal Brif Projek yang dijalankan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- vii) Mematuhi semua ulasan teknikal awal yang diputuskan semasa Teknikal Brif Projek sebelum mengemukakan permohonan rasmi melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.
- viii) Mengemukakan permohonan rasmi pelan pemajuan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online* setelah pengesahan pematuhan syarat diperoleh daripada Pihak Berkuasa Tempatan.

- ix) Memastikan tiada pindaan dibuat terhadap cadangan pemajuan yang telah dipersetujui dalam mesyuarat Teknikal Brif Projek semasa pengemukaan permohonan rasmi melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

Tanggungjawab Agensi / Jabatan Teknikal Luaran (ATL)

13.2 Agensi Teknikal Luaran yang terlibat mempunyai peranan seperti berikut:

- i) Menerima edaran dokumen pra-rundingan daripada Unit Khas Pihak Berkuasa Tempatan sama ada secara fizikal atau melalui *online Pre-Requisite (PR)*.
- ii) Menghadiri sesi Teknikal Brif Projek yang dilaksanakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- iii) Memberikan ulasan teknikal awal dalam tempoh **14 hari** kepada Pemilik Projek/Pemaju dan PSP/SP sebelum mesyuarat Teknikal Brif Projek diadakan.
- iv) Memberikan pengesahan ulasan selepas mesyuarat Teknikal Brif Projek melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.
- v) Tidak mengemukakan sebarang ulasan tambahan selepas Teknikal Brif Projek bersidang.
- vi) Sekiranya tiada ulasan dikemukakan di dalam tempoh yang ditetapkan, Jawatankuasa OSC yang bersidang boleh membuat keputusan terhadap mana-mana projek di bawah inisiatif *SPEED Selangor*.

Tanggungjawab Agensi / Jabatan Teknikal Dalaman (ATD)

13.3 Agensi Teknikal Dalaman (ATD) di peringkat PBT bertanggungjawab melaksanakan peranan berikut:

- i) Menghadiri sesi Teknikal Brif Projek bersama pemilik projek/pemaju, PSP/SP dan Agensi Teknikal Luaran.
- ii) Menyediakan ulasan teknikal dalam tempoh **5 hari** daripada tarikh penerimaan dokumen.
- iii) Mengemukakan ulasan rasmi melalui Sistem OSC 3.0 Plus Online selepas Teknikal Brif Projek.
- iv) Memastikan ulasan teknikal adalah selaras dengan dasar negeri, piawaian keselamatan, kelestarian serta garis panduan teknikal semasa.
- v) Tidak mengemukakan ulasan tambahan selepas kelulusan Teknikal Brif Projek dikeluarkan.

Tanggungjawab Pihak Berkuasa Tempatan / Unit Khas

- 13.4 Pihak Berkuasa Tempatan melalui Unit Khas bertanggungjawab melaksanakan peranan berikut:
- i) Bertindak sebagai penyelaras utama bagi menerima, merekod dan mengedarkan permohonan pra-rundingan kepada Agensi Teknikal Dalaman dan Agensi Teknikal Luaran yang berkaitan.
 - ii) Menetapkan tarikh serta menguruskan perjalanan mesyuarat Teknikal Brif Projek, termasuk memastikan kehadiran semua pemegang taruh.
 - iii) Mengeluarkan surat pengesahan penerimaan permohonan pra-rundingan selepas dokumen lengkap diterima.
 - iv) Menentukan bayaran awal fi proses mengikut kadar yang ditetapkan dan memastikan kutipan dilaksanakan sebelum mesyuarat Teknikal Brif Projek dijalankan.

- v) Menyelaraskan dan mengintegrasikan semua ulasan teknikal awal daripada Agensi Teknikal Dalam dan Agensi Teknikal Luaran untuk dibentangkan semasa Teknikal Brif Projek.
- vi) Merekod keputusan mesyuarat Teknikal Brif Projek ke dalam *Sistem OSC 3.0 Plus Online* sebagai rujukan rasmi permohonan.
- vii) Memastikan tiada ulasan tambahan dikemukakan selepas Teknikal Brif Projek diluluskan, kecuali atas arahan khas Pihak Berkuasa Negeri.
- viii) Mengeluarkan pengesahan pematuan syarat supaya pemohon boleh mengemukakan permohonan rasmi melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

14. BAYARAN AWALAN FI PROSES

- 14.1 Semua pemohon diwajibkan membuat bayaran awalan sebanyak **30% daripada jumlah keseluruhan fi pembangunan** berdasarkan skala fi semasa Pihak Berkuasa Tempatan. Bayaran ini merupakan tanda komitmen pemohon dan tidak akan dipulangkan sekiranya projek tidak diteruskan selepas sesi pra-rundingan.
- 14.2 Baki fi pembangunan hendaklah dijelaskan sepenuhnya semasa pengemukakan rasmi pelan pemajuan melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

15. TEMPOH PELAKSANAAN *SPEED SELANGOR*

- 15.1 Keseluruhan proses pelaksanaan di bawah inisiatif *SPEED Selangor*, bermula daripada pra-rundingan sehingga keputusan rasmi kelulusan pelan pemajuan hendaklah diselesaikan dalam **tempoh maksimum 30 hari** bermula dari tarikh permohonan lengkap diterima oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

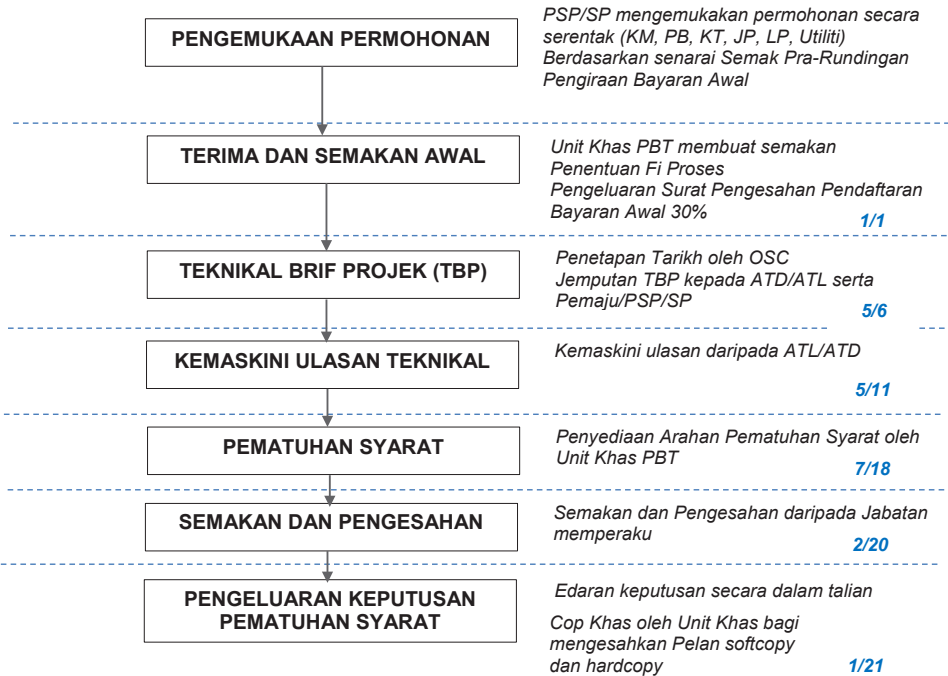
- 15.2 Sekiranya tempoh maksimum 30 hari tersebut tamat, pemohon boleh mengemukakan **rayuan rasmi kepada Pihak Berkuasa Tempatan**. Rayuan ini hendaklah diproses dan diputuskan dalam tempoh **14 hari** dari tarikh penerimaan rayuan. Tempoh rayuan ini adalah **muktamad dan tidak boleh dirayu lagi**.
- 15.3 Tempoh pelaksanaan *SPEED Selangor* yang ditetapkan dalam garis panduan ini boleh disemak semula dari semasa ke semasa oleh Kerajaan Negeri mengikut keperluan semasa, dasar baharu serta keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).

16. EKOSISTEM PELAKSANAAN *SPEED SELANGOR*

- 16.1 Ekosistem pelaksanaan *SPEED Selangor* merangkumi keseluruhan proses daripada **penilaian kelayakan projek dan sesi pra-rundingan sehingga keputusan rasmi kelulusan pelan pemajuan**. Keseluruhan proses ini diperuntukkan tempoh **maksimum 30 hari**.
- 16.2 Proses berkenaan ditunjukkan secara terperinci melalui Carta Alir 1 (Proses Pra-Rundingan) dan Carta Alir 2 (Proses Permohonan Pelan Pemajuan) seperti rajah di bawah:

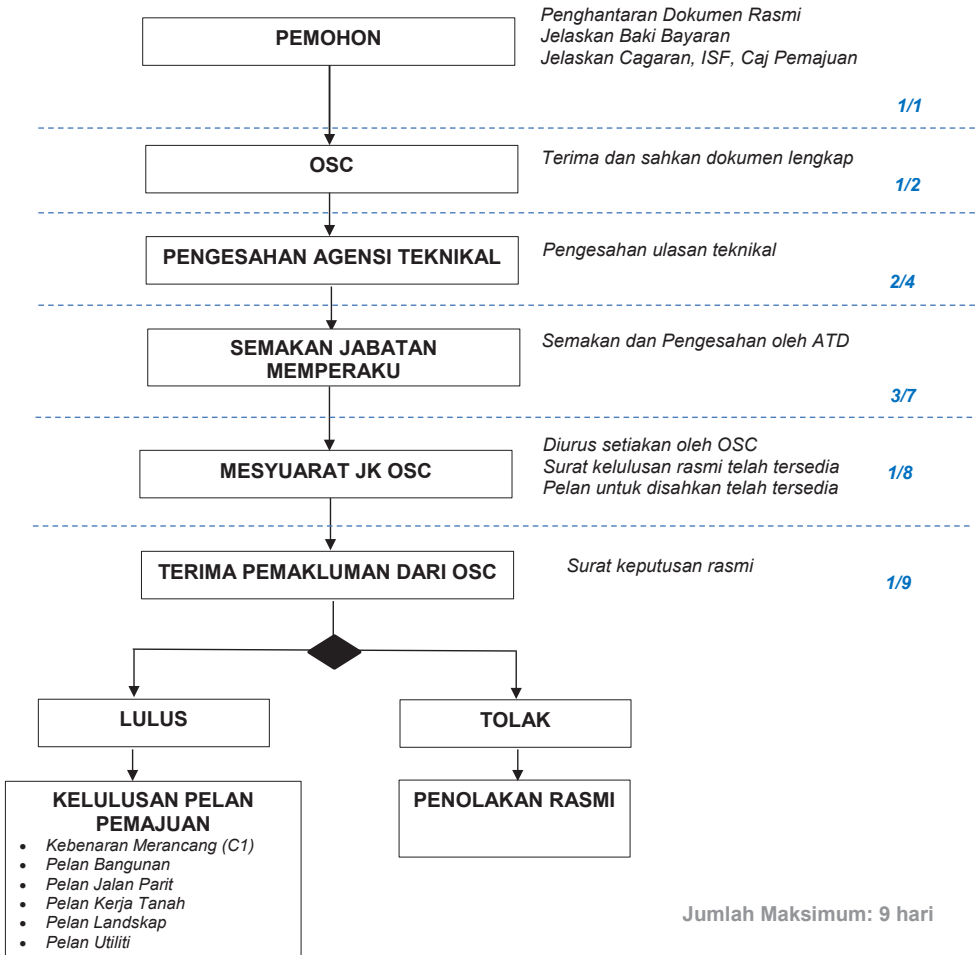
[RUANGAN INI DIBIARKAN KOSONG]

CARTA ALIR 1: PROSES PRA-RUNDINGAN



Jumlah Maksimum: 21 hari

CARTA ALIR 2: PROSES PERMOHONAN PELAN PEMAJUAN



16.3 Carta alir ini menjadi rujukan rasmi kepada Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal, pemaju dan perunding dalam memastikan semua permohonan pembangunan diproses secara seragam, cekap dan telus di bawah inisiatif *SPEED Selangor*.

17. PROSES KELULUSAN KERJA AWALAN TAPAK

- 17.1 Permohonan kerja awalan tapak akan dipertimbangkan semasa sesi pra-rundingan sebaik sahaja semua isu teknikal diselesaikan dengan syarat pemohon mengemukakan permohonan rasmi kelulusan kerja awalan tapak melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.
- 17.2 Kelulusan ini boleh dikeluarkan oleh Pengarah Jabatan Kejuruteraan Pihak Berkuasa Tempatan setelah permohonan rasmi diterima melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.
- 17.3 Keputusan kelulusan kerja awalan tapak hendaklah dimaklumkan secara rasmi kepada pemohon dalam tempoh **24 jam** selepas permohonan lengkap diterima oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

Kerja Awalan Tapak Yang Dibenarkan

- 17.4 Kerja awalan tapak yang dibenarkan selepas kelulusan rasmi diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan adalah terhad kepada aktiviti berikut sahaja:
- i) **Pembersihan tapak**, termasuk pemotongan rumput, penebangan pokok kecil, pembersihan semak dan sisa ringan.
 - ii) **Pembinaan hoarding** untuk tujuan keselamatan dan kawalan keluar masuk tapak dengan syarat permit diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
 - iii) **Kerja tanah minima** seperti meratakan tanah, tambakan ringan dan penyediaan laluan sementara tanpa melibatkan kerja struktur kekal.
- 17.5 Sebarang kerja selain daripada yang disenaraikan di atas tidak dibenarkan sebelum kelulusan pelan pembangunan diperoleh melalui *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.

18. PROSES PERMOHONAN LESEN

- 18.1 Permohonan lesen perniagaan di bawah inisiatif *SPEED Selangor* dilaksanakan secara berperingkat bagi memastikan operasi hanya bermula selepas tahap pembinaan tertentu dicapai dan semua syarat teknikal dipatuhi.

Lesen Sementara

- 18.2 Pemohon boleh mengemukakan permohonan lesen sementara apabila kemajuan pembinaan mencapai sekurang-kurangnya **80%** di tapak, disahkan melalui **Laporan Kemajuan Tapak (Borang G12)** oleh *Principal Submitting Person (PSP)* dan disemak oleh Jabatan Bangunan, Pihak Berkuasa Tempatan.
- 18.3 Lesen sementara dikeluarkan untuk tempoh **6 bulan** dengan lanjutan maksimum **6 bulan tambahan** sekiranya masih terdapat syarat yang belum dipatuhi.
- 18.4 Permohonan lesen sementara hendaklah disertakan dengan dokumen sokongan seperti berikut:
- i) Salinan SSM;
 - ii) Salinan Kad Pengenalan pemohon;
 - iii) Pelan lantai;
 - iv) Perjanjian sewaan atau geran tanah;
 - v) Gambar premis;
 - vi) Kelulusan Dewan Bahasa Pustaka (DBP) bagi iklan;
 - vii) Laporan kemajuan *Principal Submitting Person (PSP)*; dan
 - viii) Dokumen teknikal lain seperti ditetapkan dalam senarai semak Pihak Berkuasa Tempatan.
- 18.5 Pemasangan mesin utama adalah dibenarkan bagi tujuan ujian (*commissioning*) dan penyelarasan operasi, tetapi **tidak boleh** digunakan untuk pengeluaran komersial penuh. Semua mesin atau loji yang dipasang hendaklah mendapat pengesahan

keselamatan awal daripada agensi berkaitan seperti Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM), Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan (DOSH), Suruhanjaya Tenaga (ST), Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN) atau agensi teknikal lain mengikut bidang kuasa masing-masing.

Lesen Penuh

- 18.6 Lesen penuh hanya boleh dikeluarkan selepas pengesahan **Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)** melalui pendepositan Borang F/F1 (berserta Borang G1–G21) ke dalam *Sistem OSC 3.0 Plus Online*.
- 18.7 PBT wajib mengeluarkan lesen penuh dalam tempoh **24 jam selepas pendepositan CCC** oleh *Principal Submitting Person (PSP)*.
- 18.8 Lesen penuh hanya dikeluarkan setelah semua mesin, loji dan peralatan mendapat **Sijil Pemeriksaan/Kelulusan** daripada agensi teknikal berkaitan. Pihak Berkuasa Tempatan boleh mensyaratkan laporan ***Sijil Commissioning*** atau pengesahan jurutera bertauliah (PSP/SP) sebelum operasi penuh dibenarkan.
- 18.9 Kadar fi lesen adalah berpandukan Undang-Undang Kecil (UUK) Pelesenan Pihak Berkuasa Tempatan masing-masing dan tertakluk kepada dasar semasa yang berkuat kuasa.

19. JAWATANKUASA PEMANTAUAN

- 19.1 Bagi memastikan pelaksanaan *SPEED Selangor* berjalan secara konsisten, telus dan berkesan di seluruh Negeri Selangor, Jawatankuasa Pemantauan dan Penyelarasan ditubuhkan di dua peringkat iaitu Pihak Berkuasa Tempatan dan peringkat Kerajaan Negeri.

19.2 Jawatankuasa Pemantauan dan Penyelarasan di **Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan**

- i) Ditubuhkan di setiap Pihak Berkuasa Tempatan sebagai platform penyelarasan pelaksanaan *SPEED Selangor* di peringkat tempatan.
- ii) Bertanggungjawab memastikan pematuhan kepada garis panduan, mengenal pasti isu atau cabaran pelaksanaan serta mengemukakan cadangan penambahbaikan.
- iii) Keputusan dan laporan Jawatankuasa ini hendaklah dikemukakan secara berkala kepada Jawatankuasa Peringkat Negeri.

19.3 Jawatankuasa Pemantauan **Peringkat Negeri**

- i) Pemantauan pelaksanaan *SPEED Selangor* di peringkat negeri diselaraskan oleh ***Selangor Implementation and Performance Monitoring Unit (SIAP)***, Cawangan Pengurusan Strategik.
- ii) SIAP bertindak sebagai urus setia di bawah Jawatankuasa Khas Pemantauan Projek Berimpak Tinggi Negeri Selangor.
- iii) Jawatankuasa ini berperanan menilai prestasi Pihak Berkuasa Tempatan dan agensi teknikal berdasarkan pematuhan masa piagam, keberkesanan proses serta menyelaras tindakan susulan bagi meningkatkan kecekapan sistem penyampaian pembangunan di Negeri Selangor.

19.4 Jawatankuasa di Peringkat Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan boleh menubuhkan pasukan petugas khas (*task force*) mengikut keperluan bagi menangani isu-isu tertentu, khususnya yang melibatkan projek strategik dan berimpak tinggi.

20. PENYERAGAMAN NAMA INISIATIF DI PERINGKAT PIHAK BERKUASA TEMPATAN

20.1 Bagi memastikan keseragaman dan identiti tunggal pelaksanaan inisiatif ini, semua Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Selangor hendaklah menggunakan penjenamaan rasmi *SPEED Selangor* sebagai rujukan utama.

20.2 Walau bagaimanapun, setiap Pihak Berkuasa Tempatan boleh menggunakan identiti tambahan dengan menyesuaikan nama Pihak Berkuasa Tempatan masing-masing bagi tujuan pengenalan tempatan, contohnya:

- *SPEED Selangor @ MBDK*
- *SPEED Selangor @ MPHS*
- *SPEED Selangor @ MPSepang*
- *SPEED Selangor @ MPSelayang*
- *SPEED Selangor @ MPAJ*

20.3 Penyeragaman nama ini bertujuan:

- i) Memastikan penyampaian dasar Kerajaan Negeri lebih jelas dan mudah dikenali;
- ii) Meningkatkan konsistensi dalam komunikasi rasmi antara Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal dan pihak berkepentingan; dan
- iii) Menjadi identiti tunggal bagi memperkukuh imej Negeri Selangor sebagai negeri yang mesra pelabur, telus dan berdaya saing.

21. PERUNTUKAN PERALIHAN

21.1 Semua permohonan pembangunan yang telah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan sebelum tarikh kuat kuasa

garis panduan ini hendaklah terus diproses mengikut tatacara sedia ada berdasarkan *Manual OSC 3.0 Plus* dan peraturan berkaitan.

- 21.2 Permohonan pembangunan baharu yang diterima selepas tarikh kuat kuasa garis panduan ini dan yang memenuhi kriteria yang ditetapkan hendaklah diproses sepenuhnya di bawah kerangka *SPEED Selangor*.
- 21.3 Projek pembangunan yang sedang diproses mengikut inisiatif dalaman Pihak Berkuasa Tempatan boleh diteruskan sehingga selesai.
- 21.4 Garis panduan ini juga tidak menjejaskan sebarang syarat, kelulusan atau keputusan yang telah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau agensi teknikal sebelum tarikh kuat kuasa.
- 21.5 Kerajaan Negeri berhak membuat penyesuaian terhadap pelaksanaan peralihan ini dari semasa ke semasa mengikut keperluan dan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).

22. TARIKH KUAT KUASA

- 22.1 Garis panduan ini mula berkuat kuasa pada **1 Oktober 2025**.

23. PENUTUP

- 23.1 Garis panduan Pelaksanaan *SPEED Selangor* ini merupakan dokumen rujukan strategik yang menyelaraskan peranan Pihak Berkuasa Tempatan, agensi teknikal, pemaju, perunding, pelabur dan semua pihak berkepentingan dalam merealisasikan dasar Kerajaan Negeri untuk mempercepat proses kelulusan pembangunan secara cekap, telus dan berkesan.

- 23.2 Pelaksanaan garis panduan ini diyakini mampu merangsang pertumbuhan ekonomi negeri, memperkukuh keyakinan pelabur serta menempatkan Selangor sebagai hab pelaburan dan pembangunan utama negara, sejajar dengan aspirasi Kerajaan Negeri untuk menjadikan Selangor sebuah negeri pintar, berdaya huni dan berdaya saing di peringkat serantau.

YB Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor

