



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 2 TAHUN 2023**

=====

**GALAKAN PENGGUNAAN TEKNOLOGI *INDUSTRIALISED
BUILDING SYSTEM (IBS)* DALAM PEMBANGUNAN RUMAH
SELANGORKU TAHUN 2023**

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Pejabat Daerah dan Tanah (PDT), Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), Agensi Teknikal, pemaju perumahan dan pihak-pihak yang berkepentingan dengan pembangunan Rumah Selangorku di Negeri Selangor.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 '*Industrialised Building System*' (IBS) bermaksud teknologi **Sistem Binaan Berindustri**. Ia adalah teknik yang digunakan di Malaysia untuk teknik pembinaan yang mana komponennya dibuat dalam persekitaran terkawal, sama ada di tapak bina atau luar tapak bina. Ia kemudiannya akan diletakkan dan dipasang di tapak pembinaan. Teknologi ini adalah jawapan terbaik bagi menyelesaikan masalah yang sering berlaku di tapak pembinaan di negara ini.
- 2.2 Dasar Menggalakkan Penggunaan Teknologi IBS dalam pembinaan Rumah Selangorku adalah selaras dengan Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan Bilangan 1 Tahun 2017 : Mewajibkan Penggunaan Kaedah IBS Sebagai Salah Satu Syarat Kelulusan Pelan Bangunan Oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- 2.3 Pelaksanaan ini juga selaras dengan arahan Kerajaan Negeri yang disahkan melalui keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri / MMKN Bilangan 32 / 2008 bertarikh 18 Oktober 2018 bersetuju agar LPHS membuat kajian terperinci penggunaan kaedah IBS bagi projek-projek perumahan di Negeri Selangor.

- 2.4 Satu bengkel bertujuan mendapatkan input serta berkongsi pengalaman di kalangan para peserta bengkel dari wakil agensi-agensi kerajaan di Negeri Selangor serta agensi-agensi teknikal Persekutuan yang berkaitan berkenaan pelaksanaan teknologi kaedah IBS ini telah dianjurkan oleh LPHS pada Julai 2019 bertempat di De Palma Hotel Ampang, Selangor. Agensi-agensi kerajaan yang terlibat adalah PBT Negeri Selangor dan Wilayah Persekutuan, Jabatan Kerja Raya (JKR), Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB), Institut Penyelidikan Pembinaan Malaysia (CREAM), Lembaga Jurutera Malaysia (BEM), PLANMalaysia@Selangor, Institute Of Engineers Malaysia (IEM) dan Persatuan Pemaju Perumahan Dan Hartanah Selangor (REHDA).
- 2.5 Keputusan mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 18 / 2022 bertarikh 3 Ogos 2022 yang telah disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Ke 19 / 2022 pada 10 Ogos 2022 telah meluluskan cadangan untuk menggalakan Penggunaan Teknologi '*Industrialised Building System*' (IBS) dalam pembangunan Rumah Selangorku tahun 2023.

3.0 PENEMUAN

- 3.1 Hasil akhir yang diperolehi daripada bengkel mendapati bahawa penggunaan kaedah IBS adalah langkah terbaik untuk mempercepatkan proses pembinaan Rumah Selangorku serta mengurangkan jumlah bilangan tenaga pekerja binaan di tapak bina.
- 3.2 Namun begitu, kadar kos pembangunan Rumah Selangorku menggunakan kaedah IBS adalah lebih sistematik berbanding kaedah pembinaan Konvensional. Pemaju perumahan gergasi di Negeri Selangor dapat mengurangkan sedikit kos bagi pembangunan Rumah Selangorku memandangkan mereka mampu untuk menyediakan kilang atau hub pemprosesan bahan IBS manakala pemaju kecil yang membangunkan Rumah Selangorku dalam jumlah yang kecil tidak akan mencapai keuntungan kerana perlu mengeluarkan modal untuk mengikut tatacara pembinaan kaedah IBS.
- 3.3 Oleh sebab itu, kerajaan negeri komited untuk memperkasakan dasar sedia ada dan panduan kepada PBT serta agensi teknikal yang terlibat berkenaan mekanisma untuk menggalakkan penggunaan kaedah IBS bagi projek-projek swasta yang bernilai RM10 juta dan ke atas terutamanya projek-projek perumahan untuk rakyat, termasuklah Projek Rumah Selangorku dan projek-projek pembangunan hartanah harga kawalan yang lain.

4.0 MEKANISME PELAKSANAAN IBS BAGI PROJEK RUMAH SELANGORKU

- 4.1 PK 1.4 Pelaksanaan Sistem Binaan Berindustri (IBS) Dalam Projek Kerajaan mewajibkan penggunaan kaedah IBS bagi projek Kerajaan bernilai RM10 juta dan ke atas dengan kadar minimum 70% nilai skor IBS serta menetapkan koordinasi modular untuk dijadikan sebagai piawaian dalam reka bentuk bangunan.
- 4.2 Projek pembangunan Rumah Selangorku dalam sektor swasta **digalakkan** menggunakan kaedah IBS sekiranya ia memenuhi kriteria yang telah ditetapkan iaitu projek pembangunan Rumah Selangorku bernilai RM10 juta dan ke atas atau Keluasan Lantai Kasar (gross floor area – GFA) bangunan iaitu GFA : 10,000 m² (meter persegi) ke atas (yang mana satu terdahulu) dengan sekurang-kurangnya minimum 50 IBS Skor.
- 4.3 Manakala projek-projek pembangunan rumah harga bebas di Negeri Selangor adalah **digalakkan** mengguna pakai kaedah IBS mengikut kriteria yang ditetapkan oleh PBT dan agensi yang terlibat serta mengekalkan harga jualan yang sama.
- 4.4 Mekanisme pelaksanaan adalah dengan meminda senarai semakan dan memasukkan syarat-syarat penggunaan IBS dalam senarai semak *One Stop Centre*, OSC 3.0 Plus.

- 4.5 Pelaksanaan galakkan penggunaan kaedah IBS bagi projek swasta ini hendaklah melalui permohonan Kebenaran Merancang (KM) atau Perintah Pembangunan dan proses permohonan Pelan Bangunan di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengikut prosedur yang ditetapkan.
- 4.6 Jaminan penggunaan teknologi IBS hendaklah dinyatakan dengan jelas tempoh yang ditetapkan di dalam surat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) bagi memastikan tiada masalah terhadap pembinaan.
- 4.7 Pekeliling ini mengambilkira keperluan di dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Akta 133) dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UUKBS 1984) supaya Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mempunyai punca kuasa untuk mengambil tindakan penguatkuasaan ke atas pemaju dan PSP di tapak bina.
- 4.8 Semua pengiraan Skor IBS perlu disahkan oleh “Orang Yang Berkelayakan (*Qualified Person*)” dengan merujuk tafsiran dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) iaitu “seorang arkitek, jurutera atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar di bawah mana–mana undang–undang bertulis yang berhubungan dengan pendaftarannya”.
- 4.9 Pengiraan Skor IBS hendaklah mengikut tatacara seperti dinyatakan dalam Standard Industri Pembinaan (*Construction Industry Standard – CIS*) CIS 18 (*Manual for IBS Content Scoring System (IBS Score)*).

4.10 Setelah syarat penggunaan kaedah IBS untuk projek Rumah Selangorku swasta diterima pakai serta dijadikan syarat dalam permohonan kelulusan KM atau Perintah Pembangunan dan permohonan Pelan Bangunan oleh PBT, CIDB akan melaksanakan enam tindakan penguatkuasaan terhadap pematuhan pelaksanaan penggunaan kaedah IBS merujuk kepada subseksyen 4(1)(m), Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 (Akta 520) iaitu dalam “mengawal selia pelaksanaan Sistem Binaan Berindustri dalam industri pembinaan”.

5.0 INISIATIF KERAJAAN NEGERI KEPADA PEMAJU PERUMAHAN

5.1 Berikut adalah inisiatif daripada Kerajaan Negeri sekiranya pemaju perumahan menggunakan teknologi IBS dalam pembangunan Rumah Selangorku:-

- i. Memudah cara segala urusan kelulusan pembangunan Rumah Selangorku di semua peringkat seperti PTGS, PDT, PBT dan agensi berkaitan.
- ii. Memberi kelonggaran kepada pemaju untuk menukar daripada pelbagai komponen / jenis Rumah Selangorku kepada hanya satu jenis sahaja.
- iii. Semua permohonan pembangunan ini hendaklah dikemukakan kepada LPHS untuk dibawa ke pertimbangan Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku.

6.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 6.1 Pekeliling ini adalah berkuatkuasa mulai 1 Januari 2023. Pekeliling ini tidak terpakai bagi pembangunan yang diluluskan sebelum tarikh permulaan kuat kuasa Pekeliling ini.



(DATO' TPr DR. JUHARI BIN AHMAD)

D.I.M.P., A.M.N., S.I.S., A.M.S.

Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

Bertarikh: 3 JAN 2023