



KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
NO. 51, PERSIARAN PERDANA, PRESINT 4,
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN
62100 PUTRAJAYA

Rujukan Kami : KPKT.BH(S).100-6/1/3 Jilid 5 (49)

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
BILANGAN 2 TAHUN 2023**

**GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN
SEMULA BANDAR**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan untuk memberi penjelasan serta panduan umum kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi-agensi berkaitan serta pemaju yang disesuaikan mengikut amalan dan pemakaian Pihak Berkuasa Negeri/ Pihak Berkuasa Tempatan berhubung pemakaian dan pelaksanaan **Garis Panduan Pembaharuan Semula Bandar (GPP PSB)**.

LATAR BELAKANG

2. Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) Ke-81 yang bersidang pada 2 November 2023 telah bersetuju dengan Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar sebagai dokumen rujukan dan panduan dalam pelaksanaan pembaharuan semula bandar bagi menangani isu bangunan usang, projek pembangunan terbengkalai (*brownfield*), kawasan tidak berdaya maju, penurunan nilai hartanah, kawasan yang menghadapi masalah sosial mahupun kawasan yang mengalami kemerosotan infrastruktur dan kemudahan.

3. Garis panduan ini meliputi empat jenis pembaharuan semula bandar yang dikenal pasti ialah:

- (a) Pembangunan Semula Bandar (*Urban Redevelopment*);
- (b) Penjanaan Semula Bandar (*Urban Regeneration*);
- (c) Penyegaran Semula Bandar (*Urban Revitalisation*); dan
- (d) Pemuliharaan Semula Bandar (*Urban Conservation*).

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN

4. Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar adalah seperti di **LAMPIRAN**. Garis panduan ini boleh dijadikan rujukan kepada Kerajaan Persekutuan, Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, pemaju hartanah dan pihak berkepentingan yang terlibat dalam melaksanakan pembaharuan semula bandar. Garis panduan ini memberikan rujukan komprehensif merangkumi perkara-perkara berikut:

- (a) Prinsip dan Kriteria Pembaharuan Semula Bandar;
- (b) Mekanisme Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar;
- (c) Cadangan Insentif bagi Pembaharuan Semula Bandar; dan
- (d) Struktur Tadbir Urus Pembaharuan Semula Bandar.

PERTANYAAN

5. Sebarang pertanyaan lanjut boleh dikemukakan kepada:

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Aras 5, Blok F5, Kompleks F, Presint 1
62675 Putrajaya
(U.P. Unit Smart City, Pejabat Projek Zon Tengah)

No. Tel. : 03-8091 0390

E-mel : smartcity@planmalaysia.gov.my

TARIKH KUAT KUASA

6. Pekeliling ini berkuat kuasa mulai **1 Januari 2024**.

PEMAKAIAN

7. Pekeliling ini dipanjangkan kepada semua PBN dan PBT untuk perhatian dan tindakan sewajarnya.



(DATUK WIRA M NOOR AZMAN BIN TAIB)
Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

28 Disember 2023

Salinan kepada:

Semua YB Setiausaha Kerajaan Negeri

Semua Datuk Bandar / Yang Dipertua Pihak Berkuasa Tempatan



GARIS PANDUAN PELAKSANAAN

PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR



Cetakan Pertama 2023

© Hakcipta Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Hakcipta Terpelihara.

Mana-mana bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis daripada penerbit terlebih dahulu.

Dokumen ini adalah merupakan panduan dalam melaksanakan pembaharuan semula bandar. Pertimbangan untuk pelaksanaan di peringkat Negeri adalah tertakluk kepada persetujuan Kerajaan Negeri. Terma yang digunakan adalah bagi rujukan Garis Panduan Pembaharuan Semula Bandar sahaja.

ISBN XXX-XXX-XXXXX

Diterbitkan di Malaysia oleh:

**Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
(PLANMalaysia)**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Blok F5, Kompleks F, Presint 1,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62675 PUTRAJAYA, MALAYSIA



03-8091 0000



03-8091 0455



www.planmalaysia.gov.my

PENGHARGAAN

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Disediakan oleh:



KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN
KERAJAAN TEMPATAN

Dengan Kerjasama:

PLANMalaysia
(JABATAN PERANCANGAN BANDAR & DESA)



JABATAN PERUMAHAN NEGARA



JABATAN PERDANA MENTERI
JABATAN WILAYAH PERSEKUTUAN

PLANMalaysia@Selangor
(JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA NEGERI SELANGOR)

CAWANGAN PENGURUSAN STRATA, BAHAGIAN
PERKHIDMATAN PERBANDARAN, KPPT

BAHAGIAN DASAR DAN INSPEKTORAT, KPPT



PERUTUSAN

MENTERI

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

Salam sejahtera,

Kerajaan amat komited dalam memastikan penyediaan pembangunan yang berkualiti, mencukupi, mampu dimiliki serta berdayahuni. Pelbagai dasar telah digubal antara lain termasuk **Rancangan Fizikal Negara, Dasar Perumahan Negara, Dasar Perbandaran Negara** serta **Rancangan Struktur Negeri** yang disediakan oleh Kementerian ini dengan matlamat untuk penyediaan perumahan khususnya, serta pembangunan yang menyeluruh. Pelbagai usaha diperkenalkan dalam memastikan aspirasi dan hasrat ini tercapai khususnya melalui kerjasama antara kerajaan negeri dan sektor swasta ke arah pembangunan demi pemajuan rakyat. Ini adalah selaras dengan aspirasi negara sebagai strategi pembangunan yang akan difokuskan melalui RMKe-12 kelak.

Secara global, adalah dijangkakan penduduk kawasan bandar akan meningkat melebihi 50% dan menjelang tahun 2045, populasi bandar di dunia akan meningkat 1.5 kali ganda menjadi 6 bilion. Peningkatan ini adalah asas kepada kepadatan penduduk di bandar yang tidak mampan serta isu rebakan bandar yang secara tidak langsung membuka kawasan baharu yang meningkatkan pelepasan karbon.

Pembaharuan Semula Bandar adalah mekanisme yang digunakan secara global dalam mengatasi isu urbanisasi sebagai usaha meningkatkan kualiti hidup masyarakat melalui perancangan penyediaan kemudahan asas yang sempurna dan pembangunan yang mampan. Disamping membangunkan semula kawasan perbandaran agar seiring dengan keperluan teknologi dan peredaran semasa, ianya mampu mengatasi masalah sosial, ketidakseimbangan serta membuka peluang peningkatan ekonomi baharu kepada penduduk setempat dan pelbagai lapisan masyarakat.

Menyedari isu dan masalah ini, KPKT telah mengambil langkah positif melalui penyediaan **Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar** untuk memaju atau membangunkan semula kawasan perbandaran yang terpinggir, usang dan tidak lagi ekonomik untuk meningkatkan imej dan reka bentuk bandar serta kualiti hidup masyarakat bandar. Ianya adalah selari dengan matlamat global melalui Matlamat Pembangunan Mampan (SDGs) ke arah *Sustainable Cities and Communities* serta Agenda Perbandaran Baharu (NUA) turut memberi penekanan kepada pembaharuan semula bandar.

Adalah diharapkan garis panduan yang disediakan ini mampu meningkatkan kerjasama diantara Awam-Swasta ke arah pembangunan yang lebih menyeluruh.

Sekian, terima kasih.

YB TUAN NGA KOR MING

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan



PERUTUSAN

KETUA SETIAUSAHA

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

*A*ssalamualaikum dan salam sejahtera,

Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (GPP PSB) diwujudkan untuk menggariskan hala tuju serta dijadikan asas dalam perancangan dan pembangunan semula sektor pembangunan di peringkat persekutuan, negeri dan tempatan. Matlamat garis panduan ini adalah sebagai mekanisme bagi mewujudkan pembangunan bandar yang mampan, berdaya huni dan inklusif di kawasan-kawasan perbandaran yang usang, terbiar dan suram.

GPP PSB juga diperkenalkan untuk mengatasi isu dan cabaran perbandaran di negara ini khususnya melibatkan bangunan-bangunan usang, isu terbengkalai, kawasan yang tidak berdaya maju, penurunan nilai hartanah serta masalah sosial dan kemerosotan kemudahan asas ke arah peningkatan kualiti hidup negara. Fokus yang diberikan tidak hanya melibatkan pembangunan semula perumahan, malahan aktiviti lain termasuk perniagaan dan perindustrian sebagai proses yang berterusan yang memerlukan perhatian dan penambahbaikan dari masa ke semasa dalam memastikan kebajikan orang awam dan pengusaha terus dijaga dan sentiasa kompetitif.

GPP PSB ini secara umumnya mengandungi penerangan secara menyeluruh mengenai tatacara pelaksanaan pembaharuan semula yang berkesan dengan mengambil kira faktor-faktor penting yang mempengaruhi seperti perundangan, proses kelulusan di agensi kerajaan yang berkaitan dan insentif yang ditawarkan.

Sehubungan itu, kerjasama yang erat daripada Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, pemaju hartanah adalah amat penting bagi memastikan pelaksanaan pembaharuan semula bandar dapat dicapai dan mengikut prosedur peruntukan perundangan sedia ada yang berkuatkuasa.

Semoga segala pelaksanaan pembaharuan semula bandar akan dapat dilaksanakan mengikut prinsip yang telah digariskan didalam Garis Panduan Pelaksanaan ini demi memastikan pembangunan yang lebih mampan dan sejahtera dari aspek fizikal, ekonomi, sosial dan alam sekitar.

Sekian, terima kasih.

DATUK WIRA M NOOR AZMAN BIN TAIB

Ketua Setiausaha

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan



PERUTUSAN

KETUA PENGARAH

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia)

*A*ssalamualaikum dan salam sejahtera,

Alhamdulillah, berkat usaha dan perancangan baik serta usaha bersepadu diantara PLANMalaysia dan bahagian dalaman KPKT serta Kerjasama JKPTG, KWP dan PLANMalaysia@Selangor, '**Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar**' telah berjaya dihasilkan.

Menerusi panduan yang diperkenalkan ini, KPKT beriltizam untuk menangani isu dan cabaran perbandaran yang dihadapi. Perkara ini jelas seperti terkandung di dalam dasar yang disediakan oleh PLANMalaysia, KPKT - **Rancangan Fizikal Negara Ke-4** yang memfokuskan kepada 'perancangan yang holistik' serta **Dasar Perbandaran Negara Kedua** melalui prinsip 'ekonomi bandar yang berdaya saing' melalui pembangunan semula khususnya di kawasan *brownfield*.

Ini adalah selaras dengan Seksyen 38, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), yang menetapkan kategori kawasan pemajuan termasuk pembangunan semula sesebuah kawasan. Penyediaan GPP PSB ini diharap dapat menyelesaikan isu dan cabaran yang dihadapi oleh bandar-bandar utama di Malaysia yang mengalami kemerosotan daripada aspek ekonomi, fizikal, persekitaran dan sosial bagi mencapai pembangunan perbandaran mampan serta memajukan semula kawasan-kawasan usang dan terbiar.

Keperluan pelaksanaan pembangunan semula bandar secara dasarnya adalah bagi memenuhi keperluan penduduk tempatan untuk meningkatkan persekitaran kualiti kehidupan melalui penyelarasan semula kawasan-kawasan pembangunan sedia ada selaras dengan keperluan kehidupan semasa dan akan datang. Selaras dengan itu, GPP PSB ini telah mengambilkira pelbagai aspek termasuk aspek pengurusan dan perundangan termasuk aspek tanah, senario berbeza dalam pembangunan semula, keperluan teknikal, insentif pembangunan dan pendekatan pembiayaan.

Saya yakin kejayaan pelaksanaan GPP PSB ini akan memberi sumbangan yang signifikan kepada pertumbuhan ekonomi negara dan mengurangkan tekanan pembangunan ke atas kawasan *greenfield* sekaligus dapat mengatasi isu *urban sprawl*.

Sekian, terima kasih.

TPr DR. ALIAS BIN RAMELI

Ketua Pengarah Perancangan Bandar dan Desa
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan



KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN
KERAJAAN TEMPATAN

GLOSARI

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN
PEMBAHARUAN SEMULA
BANDAR

GLOSARI

AGM	<i>Annual General Meeting</i>
AIS	Analisis Impak Sosial
BPEN	Bahagian Perancang Ekonomi Negeri
CCC	<i>Certificate of Completion and Compliance</i>
CMP	<i>Conservation Management Plan</i>
CPTED	<i>Crime Prevention Through Environmental Design</i>
EGM	<i>Extraordinary general meeting</i>
GHG	<i>Greenhouse Gas</i>
GPP	Garis Panduan Pelaksanaan
GPP-i	Garis Panduan Infrastruktur Komunikasi
ICT	<i>Information and Communications Technology</i>
ISF	<i>Infrastructure Service Fund</i>
JKPTG	Jabatan Ketua Pengarah Tanah Galian
JMG	Jabatan Mineral dan Geosains
JPPH	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KKR	Kementerian Kerja Raya
KPKT	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KM	Kebenaran Merancang
KJP	Kementerian / Jabatan Pengguna
KSU	Ketua Setiausaha
KTN	Kanun Tanah Negara
KTM	Keretapi Tanah Melayu
LRT	<i>Light Rail Transit</i>
MC	<i>Management Corporation</i>
OKU	Orang Kurang Upaya
OSC	<i>One Stop Centre</i>

PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PPP	<i>Public Private Partnership</i>
PPR	Projek Perumahan Rakyat
PSB	Pembaharuan Semula Bandar
PTP	Pesuruhjaya Tanah Persekutuan
RFN	Rancangan Fizikal Negara
RFP	<i>Request for Proposal</i>
RKK	Rancangan Kawasan Khas
RT	Rancangan Tempatan
SI	<i>Soil Investigation</i>
SOP	<i>Standard of Procedure</i>
SPAHS	Sistem Pengumpulan Dan Penggunaan Semula Air Hujan
TIA	<i>Traffic Impact Assessment</i>
TLK	Tempat Letak Kenderaan
UKAS	Unit Kerjasama Awam Swasta
UPEN	Unit Perancang Ekonomi Negeri
TOD	<i>Transit Oriented Development</i>
VML	<i>Value Management Lab</i>

1.0 PENGENALAN

1.1	Definisi	4
1.2	Tujuan Garis Panduan	6
1.2.1	Matlamat	6
1.2.2	Objektif	7
1.2.3	Skop Garis Panduan	8
1.3	Latar Belakang Pembaharuan Semula Bandar	9
1.3.1	Senario dan Isu Semasa	9
1.3.2	Keperluan Pembaharuan Semula Bandar	11
1.3.3	Peruntukan Perundangan & Dasar Berkaitan Pembaharuan Semula Bandar	12
1.3.4	Rujukan	14

2.0 JENIS-JENIS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

2.1	Pembangunan Semula Bandar (<i>Urban Redevelopment</i>)	17
2.2	Penjanaan Semula Bandar (<i>Urban Regeneration</i>)	17
2.3	Penyegaran Semula Bandar (<i>Urban Revitalisation</i>)	18
2.4	Pemuliharaan Bandar (<i>Urban Conservation</i>)	18
2.5	Contoh Pembaharuan Semula Bandar	19

3.0 PANDUAN PERANCANGAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

3.1	Prinsip Pembaharuan Semula Bandar	23
3.2	Pertimbangan Konsep dan Garis Panduan Sedia ada	24
3.3	Kriteria Tapak Pembangunan Semula Bandar	27
3.3.1	Faktor Fizikal	27
3.3.2	Faktor Sosial dan Keselamatan	27
3.3.3	Faktor Pengurusan Alam Sekitar	27
3.4	Penerapan Reka Bentuk Pembaharuan Bandar Yang Mampan (<i>Sustainable Urban Renewal Design</i>)	29

4.0 MEKANISME PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

4.1	Kaedah Pembaharuan Semula Bandar	34
4.1.1	Pembaharuan Semula Bandar Di Atas Tanah Rizab	37
4.1.2	Pembaharuan Semula Bandar Di Atas Tanah Bermilik	39
4.1.2a	Pembaharuan Semula Bandar Di Atas Tanah Bermilik (Individu / Syarikat / Badan Berkanun / PBT)	40
4.1.2b	Pembaharuan Semula Bandar Di Atas Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)	42
4.2	Pendekatan Pembiayaan Pembaharuan Semula Bandar	44
4.2.1	Pembaharuan Semula Oleh Pihak Kerajaan	44
4.2.2	Pembaharuan Semula Oleh Pihak Swasta	44
4.2.3	Pembaharuan Semula Secara Kerjasama Awam Swasta	45

5.0 INSENTIF BAGI PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

5.1	Insentif Berbentuk Cukai (<i>Tax Incentive</i>)	48
5.2	Insentif Bukan Cukai (<i>Non-Tax Incentive</i>)	49

6.0 STRUKTUR TADBIR URUS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

6.1	Jawatankuasa Pemandu Pembaharuan Semula Bandar (Persekutuan)	52
6.2	Jawatankuasa Teknikal Pembaharuan Semula Bandar (Persekutuan)	53
6.3	Jawatankuasa Khas Pembaharuan Semula Bandar (Negeri)	54
6.4	Jawatankuasa Teknikal Pembaharuan Semula Bandar (Negeri)	55

7.0 WAY FORWARD

7.0 Penambahbaikan Pengurusan & Pentadbiran PSB

57

LAMPIRAN

Lampiran 1 :	Kandungan Dokumen Kajian Kemungkinan (<i>Feasibility Study</i>)	60
Lampiran 2 :	Senarai Semak Projek Pembaharuan Semula	62
Lampiran 3 :	Kandungan Dokumen Perjanjian Projek Pembaharuan Semula	64
Lampiran 4 :	Carta Alir Proses Penyediaan Rancangan Tempatan Pengubahan	66
Lampiran 5 :	Carta Alir Proses Permohonan Projek Kerjasama Awam Swasta	67
Lampiran 6 :	Carta Alir Proses Permohonan Pembatalan Perizaban Di Bawah Seksyen 64 KTN	68
Lampiran 7 :	Carta Alir Proses Penamatan Skim (Seksyen 57, Akta Hak Milik Strata 1985) -100% Persetujuan & 100% Pemilikan Strata	69
Lampiran 8 :	Carta Alir Proses Secara <i>Hybrid</i> (Usahawan, Penamatan Skim Dan Pengambilan Tanah)	70
Lampiran 9 :	Carta Carta Alir Proses Pengambilan Tanah (Seksyen 3(1)(b) dan Seksyen 3(1)(c) Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) dan Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah 2017)	71



PENGENALAN

- 1.1 Definisi**
- 1.2 Tujuan Garis Panduan**
 - 1.2.1 Matlamat
 - 1.2.2 Objektif
 - 1.2.3 Skop Garis Panduan
- 1.3 Latar Belakang Pembaharuan Semula Bandar**
 - 1.3.1 Senario dan Isu Semasa
 - 1.3.2 Keperluan Pembaharuan Semula Bandar
 - 1.3.3 Peruntukan Perundangan dan Dasar Berkaitan Pembaharuan Semula Bandar
 - 1.3.4 Rujukan

1.0

PENGENALAN

Info Lanjut SDG11:



Di peringkat global, kepesatan pembangunan telah mengakibatkan sebahagian kawasan penempatan di dalam kawasan bandar terpinggir daripada arus pembangunan terutama bangunan-bangunan lama, terbengkalai dan kawasan *brownfield* serta *greyfield*. Keadaan ini mewujudkan suasana dan pemandangan yang suram, masalah gejala sosial dan jenayah, risiko bangunan runtuh, memberi imej kurang sihat serta tidak lagi mampan dari aspek pengurusan tenaga dan menampung kecekapan teknologi moden.

Sehubungan dengan itu, pelbagai dasar diperingkat global dan nasional yang berkaitan pembaharuan semula bandar telah digubal bagi menangani isu-isu perbandaran tersebut. Antara dasar-dasar yang telah diperkenalkan adalah :

i. **SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDGs)**

Matlamat Pembangunan Mampan (SDGs) merupakan agenda global (Resolusi UN 70/1) yang diperkenalkan pada tahun 2015 semasa Perhimpunan Agung Bangsa-bangsa Bersatu (PBB).

Dalam usaha Malaysia mencapai Matlamat Pembangunan Mampan (SDGs), Pembaharuan Semula Bandar dilihat sebagai salah satu mekanisme penting ke arah mencapai matlamat tersebut. Daripada 17 Matlamat SDGs, matlamat ke 11 - *Sustainable Cities and Communities* berkait rapat dengan Pembaharuan Semula Bandar.



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

ii. NEW URBAN AGENDA (NUA)

“52. Bagi mencapai matlamat SDG 11 *New Urban Agenda* (NUA) juga diperkenalkan pada tahun 2016 di Persidangan Habitat III. Terdapat 2 komitmen utama berkaitan dengan Pembaharuan Semula Bandar iaitu :

Kami menggalakkan strategi pembangunan ruang yang mengambil kira, sebagaimana yang sesuai, keperluan untuk membimbing perkembangan bandar yang mengutamakan pembaharuan bandar dengan perancangan bagi penyediaan infrastruktur dan perkhidmatan yang boleh diakses dan dihubungkan dengan baik, kepadatan penduduk yang mampan, dan reka bentuk yang kompak dan integrasi kawasan-kawasan perumahan baru dalam fabrik bandar, mencegah rebakan bandar dan pemarginalan.”



“97. Kami akan menggalakkan perkembangan bandar yang terancang dan secara *infill*, memberi keutamaan kepada pembaharuan semula, penjana semula, dan penaiktarafan (*retrofitting*) kawasan bandar, sebagaimana kesesuaian, termasuk menaik taraf kawasan miskin dan penempatan tidak formal, menyediakan bangunan dan ruang awam berkualiti tinggi, menggalakkan pendekatan bersepadu dan penyertaan melibatkan semua pemegang kepentingan dan penduduk berkaitan, mengelakkan pengasingan ruang dan sosio-ekonomi dan gentrifikasi, di samping memelihara warisan budaya dan mencegah dan membendung rebakan bandar.”

iii. RANCANGAN PEMAJUAN NASIONAL



Dasar-dasar pembangunan negara melalui Rancangan Pemajuan Nasional (**Rancangan Fizikal Negara, Dasar Perancangan Fizikal Negara dan Dasar Perancangan Fizikal Desa Negara**) menetapkan pembangunan secara dinamik dan mampan di antara kawasan bandar dan luar bandar. Selaras dengan itu, konsep pembangunan melalui ‘Pembaharuan Semula Bandar’ adalah merupakan kaedah pembangunan semasa yang perlu diketengahkan bagi mencapai pembangunan perbandaran efisien dan mampan serta memajukan semula kawasan – kawasan usang dan terbiar.



Dalam memperincikan pelaksanaan pembaharuan semula ini, Rancangan Fizikal Negara Ke-4 (RFN Ke4) di bawah Teras 2: Kemampanan Spatial dan Daya Tahan Terhadap Perubahan Iklim telah memberi fokus terhadap pembaharuan semula kawasan dalam bandar yang tidak ekonomik khususnya untuk pengukuhan potensi tanah *brownfield* (kawasan industri, komersial, dan lain-lain), tanah *infill* (tanah kosong antara bangunan sedia ada) dan kawasan yang komited dengan pembangunan.



Sehubungan itu, penyediaan Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar ini adalah amat penting bagi memberi panduan pelaksanaan pembangunan semula yang jelas, sistematik dan komprehensif bagi menyokong agenda pembaharuan semula seperti yang digariskan oleh SDGs, NUA dan RPN.

Rujukan Lanjut
Urban Renewal:



1.1 DEFINISI

1 ANTARABANGSA

Gibson, M. S. and Langstaff, M. J., *An Introduction of Urban Renewal*, Hutchinson, 2012 mendefinisikan pembaharuan semula bandar sebagai pemulihan dan pembangunan semula bahagian bandar yang telah lama termasuk kawasan pusat bandar melibatkan pembaharuan semula kawasan kediaman penduduk yang berpendapatan rendah dan diganti dengan bangunan pejabat, pusat perdagangan dan tempat kediaman mewah serta memperbaiki sistem pengangkutan. Penduduk asal akan ditempatkan di satu kawasan penempatan yang baharu.

Menurut Roberts & Sykes (2008) pula, ianya adalah selaras dengan terma *Urban Renewal* di Amerika Syarikat, yang merupakan program pembangunan semula tanah di kawasan-kawasan berkepadatan rendah dan sederhana kepada kegunaan tanah yang mempunyai intensiti pembangunan yang tinggi. Oleh itu, Roberts & Sykes mendefinisikan PSB sebagai “*Comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvement in the economic, physical, social and environmental condition of an area that has been subject to change*”.

2 TEMPATAN

- A. Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (2018) oleh PLANMalaysia mendefinisikan pembaharuan semula bandar sebagai “Suatu program Pembaharuan Semula Bandar (PSB) secara komprehensif dan bersepadu untuk tempoh jangka panjang bagi menangani isu kemelesetan ekonomi, keusangan fizikal, persekitaran dan sosial bandar yang diselaraskan dengan visi dan dasar pembangunan kerajaan”.

B. Berdasarkan Kajian Pengenalpastian Kawasan-kawasan Pemajuan Sepertimana Seksyen 38, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), terdapat empat (4) kategori kawasan pemajuan telah dinyatakan iaitu:

i. **Pembangunan Kawasan Dimajukan Semula (*Redevelopment Area*)**

- a) Memajukan semula keseluruhan tapak yang luas secara holistik.
- b) Melibatkan kerja pembersihan tapak, kerja perobohan bangunan sedia ada atau apa-apa tindakan lain.
- c) Pembangunan yang lebih ekonomik dan berdaya maju.
- d) Melibatkan perubahan guna tanah.

ii. **Pembangunan Kawasan Dipulihara (*Rehabilitation/Restoration Area*)**

- a) Boleh terpakai kepada **kawasan *brownfield*** iaitu:
Kawasan yang telah dibangunkan tetapi ditinggalkan atau terbiar atau mempunyai struktur pembangunan yang usang. Kawasan pembangunan yang tidak siap sepenuhnya atau bangunan yang telah lama terbengkalai melebihi 10 tahun. Bangunan yang telah siap tetapi tidak terjual.
- b) Boleh juga terpakai kepada **kawasan *greyfield*** iaitu:
 - Kawasan yang berpenghuni tetapi adalah mundur dari aspek ekonomi, fizikal dan infrastruktur.
 - Persekitaran kawasan *greyfield* yang tidak kondusif menjadi lokasi utama kebejatan sosial.
 - Melibatkan kerja pengubahan aktiviti tapak.
 - Melibatkan kerja pengubahan landskap dan infrastruktur.
 - Pembangunan yang ekonomik dan berdaya maju.
 - Pengekalan guna tanah.

iii. **Pengekalan Kawasan Dipelihara (*Preservation Area*)**

- a) Memelihara sesuatu tapak/bangunan bagi tujuan warisan dan bersejarah.
- b) Melibatkan kerja pemuliharaan atau pemeliharaan fizikal tapak dan bangunan.
- c) Melibatkan perubahan aktiviti tapak atau bangunan yang lebih vibran.
- d) Mengekalkan nilai-nilai warisan dan sejarah tapak atau bangunan.

iv. **Pembangunan Kawasan Baru (*New Development Area*)**

- a) Merujuk kepada kawasan hijau *greenfield* yang meliputi:
 - Kawasan tanah kosong yang masih belum dibangunkan.
 - Kawasan hutan dan pertanian produktif yang tidak dibangunkan.
 - Lingkaran hijau di bandar.

Walau bagaimanapun, bagi tujuan definisi dan klasifikasi di dalam Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar ini, empat (4) kategori pembaharuan semula bandar digunakan berdasarkan kajian-kajian terdahulu dan boleh diselaraskan dimasa akan datang.



1.2 TUJUAN GARIS PANDUAN

Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada Kerajaan Persekutuan, Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, pemaju hartanah dan pihak berkepentingan yang ingin memaju atau membangunkan semula kawasan penempatan yang terpinggir, usang dan tidak lagi ekonomik untuk meningkatkan imej dan reka bentuk bandar serta kualiti hidup masyarakat bandar.

1.2.1 MATLAMAT

“Membentuk satu mekanisme pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar bagi mewujudkan pembangunan bandar yang mampan, berdaya huni dan inklusif di kawasan-kawasan perbandaran yang usang, terbiar dan suram”.

1.2.2 OBJEKTIF



Pembaharuan semula bandar ini dapat meningkatkan kualiti dan kelangsungan penduduknya di kawasan perbandaran melalui :-

i. Meningkatkan Kualiti Persekitaran dan Berdaya huni

Kualiti persekitaran merujuk kepada memperbaiki nilai visual dan keceriaan penempatan melalui fasad yang menarik, ciri-ciri dan elemen baru yang bersesuaian seperti penerapan elemen bandar pintar, reka bentuk bandar selamat (CPTED), menggalakkan kecekapan penggunaan tenaga SPAH, amalan hijau dan landskap, reka bentuk pembangunan sejagat (*Universal Design*) serta pelbagai konsep pembangunan semasa yang dapat meningkatkan imej kawasan agar serasi dan harmoni dengan pembangunan sekitar. Bandar yang berdaya huni merangkumi ciri-ciri yang lengkap, selamat, beridentiti menarik, sihat, integrasi sosial dan berdaya tahan.

ii. Meningkatkan Kesejahteraan Sosial

Pembaharuan semula penempatan bandar yang lebih tersusun dan lengkap secara tidak langsung dapat meningkatkan kesejahteraan sosial dan kualiti hidup (*quality of life*) masyarakat di samping dapat memupuk perpaduan sosial di kalangan masyarakat.

Urban Renewal
Benefits:



iii. Meningkatkan Penyediaan Rumah Mampu Milik di Kawasan Bandar

Mempertingkatkan penawaran rumah mampu milik di kawasan bandar selaras dengan Dasar Perumahan Negara, 2018 - 2025.

iv. Mengoptimalkan Infrastruktur dan Kemudahan Awam Yang Berkualiti

Menyediakan dan menambahbaik infrastruktur yang lebih efisien sesuai dengan perkembangan teknologi terkini dan kemudahan awam yang selamat, inklusif, mudah diakses, berkualiti dan kos efektif selaras dengan pembangunan mampan.

v. Mengawal Rebakan Bandar

Mengurangkan tekanan pembangunan ke atas kawasan *greenfield* sekaligus dapat mengatasi isu rebakan bandar (*urban sprawl*).

vi. Mewujudkan Sumber Ekonomi Baharu

Pembaharuan semula dapat mengoptimalkan penggunaan tanah sekaligus merangsang pertumbuhan ekonomi baharu yang mampan, meningkatkan nilai hartanah, menjana produktiviti yang tinggi dan menyuntik ekonomi setempat.

vii. Mewujudkan Mekanisme Pembangunan Semula Secara Kolaborasi

Penyediaan mekanisme dan kaedah dalam menggalakan kolaborasi antara pelbagai pihak dalam menguruskan projek pembangunan yang lebih efektif dan komprehensif.

1.2.3

SKOP GARIS PANDUAN

- i. Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar ini memberi panduan pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar kepada pihak kerajaan dan pihak swasta untuk mentransformasikan penempatan yang tidak ekonomik, usang dan terbiar kepada yang lebih mampan dan sejahtera dari aspek fizikal, ekonomi, sosial dan alam sekitar.
- ii. Garis panduan ini terpakai di seluruh Semenanjung Malaysia berdasarkan perundangan sedia ada.
- iii. Garis panduan boleh disesuaikan untuk kegunaan di Wilayah Persekutuan, Sabah dan Sarawak berdasarkan perundangan sedia ada yang berkuatkuasa.
- iv. Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar hanya memfokuskan kepada dua jenis pembaharuan semula bandar iaitu:
 - a. **Pembangunan Semula Bandar (Urban Redevelopment) dan;**
 - b. **Penjanaan Semula Bandar (Urban Regeneration).**
- v. Kaedah penyegaran semula bandar (*urban revitalisation*) tidak diperincikan dalam garis panduan ini untuk memberi *flexibility* kepada Pihak berkuasa tempatan (PBT) menyelaraskan proses kelulusan yang dicadangkan oleh pemaju, individu atau kejiwaan mengikut SOP tersendiri bagi memastikan ia dapat dilaksanakan dalam kaedah paling efektif.
- vi. Kaedah Pemuliharaan Bandar (*Urban Conservation*) pula tidak diperincikan dalam garis panduan ini kerana proses pemuliharaan bandar boleh disediakan melalui penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK), *Conservation Management Plan* atau Pelan Induk yang memperincikan cadangan-cadangan pembangunan kawasan serta langkah yang perlu diambil bagi tujuan pengekalan dan pemeliharaan kawasan warisan dan sejarah.
- vii. Garis panduan ini disediakan dengan merujuk kepada garis panduan yang sedang berkuatkuasa iaitu:-
 - a. Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (*Urban Regeneration*), 2017
 - b. Garis Panduan Pembaharuan Semula Penempatan Bandar Negeri Selangor, 2020
 - c. Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar Kuala Lumpur, 2021
- viii. Bagi tanah bermilik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) perincian tadbir urus kepada proses pembangunan semula perlu disesuaikan mengikut tujuan kegunaan.
- ix. Garis panduan pelaksanaan ini memfokuskan kepada pelaksanaan pembaharuan semula bandar, manakala aspek perancangan pembangunan semula bandar seperti pengenpastian dan pengezonan kawasan-kawasan yang memerlukan pembaharuan semula tidak diperincikan.
- x. Bagi perkara berkaitan perihal tanah, Pihak Berkuasa Negeri mempunyai kuasa untuk menetapkan sebarang perubahan kepada prosedur permohonan, pertimbangan berkaitan inisiatif yang ditawarkan, dan sebagainya.
- xi. Pelaksanaan pembaharuan semula bandar ini adalah tidak termasuk hak milik stratum/pembangunan semula tanah bawah tanah.
- xii. Garis Panduan ini tidak melibatkan tanah kerajaan tanah yang tidak diberimilik selaras dengan Seksyen 76, Kanun Tanah Negara (Akta 828).

1.3

LATAR BELAKANG PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

1.3.1

SENARIO DAN ISU SEMASA

Senario dan keadaan semasa yang memerlukan tindakan melalui pembaharuan semula bandar iaitu :



BANGUNAN-BANGUNAN USANG

Secara umumnya, bangunan-bangunan usang boleh dikategorikan kepada dua jenis iaitu bangunan usang berpenghuni dan tidak berpenghuni. Bangunan usang ditakrifkan sebagai bangunan yang mempunyai kerosakan pada struktur seperti keretakan / reput, kawasan diluputi semak / pokok kecil dan fasad bangunan yang dibiarkan tanpa ada usaha pembaikan atau dinding bangunan ditumbuhi lumut yang memberi kesan negatif kepada visual dan fizikal bangunan.



PROJEK PEMBANGUNAN TERBENGKALAI

Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian Bagi Pembangunan Semula Kawasan *Brownfield* 2012 mentakrifkan kawasan *Brownfield* sebagai kawasan yang telah dibangunkan tetapi ditinggalkan atau terbiar atau mempunyai struktur pembangunan yang usang atau kawasan pembangunan yang tidak siap sepenuhnya dan terbengkalai. Kawasan ini mungkin tercemar atau tidak tercemar. Tanah kawasan *brownfield* ini juga termasuk tanah kerajaan atau tanah persendirian." Istilah *brownfield* juga meliputi bangunan yang telah lama terbengkalai atau bangunan yang telah siap tetapi tidak terjual. Tafsiran ini juga merujuk kepada projek-projek terbengkalai yang tidak siap dalam tempoh pelaksanaan pembangunan melebihi 10 tahun.



KAWASAN TIDAK BERDAYA MAJU

Kawasan-kawasan yang memerlukan pembaharuan semula ini kebanyakannya terletak di kawasan yang strategik iaitu di dalam bandar dan berdekatan dengan kemudahan. Pembaharuan semula ini dapat memenuhi permintaan pasaran baru dan pertumbuhan penduduk serta mengekalkan keinginan mereka sebagai tempat tinggal dan menjalankan aktiviti ekonomi.





PENURUNAN NILAI HARTANAH

Bangunan usang dan terbengkalai menyebabkan nilai hartanah menurun berbanding harga pasaran kerana ianya memerlukan kerja-kerja pembaikan bagi memulihkannya kepada keadaan asal. Dari aspek ekonomi, hartanah tersebut berpotensi untuk dieksploitasi bagi menjana aktiviti ekonomi dan pelaburan, memberi pulangan yang tinggi dan meningkatkan daya saing dengan pembangunan sekitar.



KAWASAN YANG MENGHADAPI MASALAH SOSIAL

Bangunan usang yang tidak berpenghuni berpotensi mendatangkan pelbagai kesan negatif dan kebimbangan kepada masyarakat sekitar dari aspek keselamatan dan kesihatan. Ia lazimnya menjadi tumpuan kepada aktiviti penyalahgunaan dadah, jenayah, menjadi petempatan individu yang tidak berpenghuni. Dari segi kesihatan dan persekitaran kawasan ini akan menjadi tempat pembuangan sampah dan pembiakan nyamuk. Selain itu, reka bentuk bangunan lama yang sempit dan tidak kondusif untuk didiami juga cenderung menjadi punca kepada masalah sosial.



KAWASAN YANG MENGALAMI KEMEROSOTAN INFRASTRUKTUR DAN KEMUDAHAN

Perkembangan tren pembangunan dunia bergerak terlalu pantas seiring dengan perkembangan teknologi yang menyokongnya. Selaras dengan itu, pembaharuan semula bandar mampu memastikan pembangunan yang dilaksanakan adalah lebih terancang dan inklusif dengan menerapkan keperluan semasa termasuk aspek perancangan sejagat, teknologi pintar ke arah pembangunan yang mampan dan penggunaan ruang yang menyeluruh.





KEPERLUAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Secara keseluruhannya, setiap bandar mempunyai kawasan-kawasan yang menjalankan aktiviti tidak ekonomik atau mengalami kemerosotan daripada aspek ekonomi, fizikal, persekitaran dan sosial. Senario ini akan menjejaskan imej, daya huni dan produktiviti sesuatu bandar. Beberapa bandar utama dunia telah terbukti berjaya melaksanakan pembangunan semula bandar sebagai mekanisme utama untuk mengatasi isu kemerosotan bandar ini. Pelaksanaan pembangunan semula bandar merupakan antara cabaran yang perlu dihadapi oleh bandar-bandar utama dunia termasuk di Malaysia dalam menguruskan perancangan dan pembangunan bagi bandar-bandar yang mengalami kemerosotan tetapi mempunyai tekanan pembangunan yang sangat tinggi.

Keperluan pelaksanaan pembangunan semula bandar secara dasarnya adalah seperti berikut:

- a. Penawaran tanah yang semakin terhad memerlukan tindakan perancangan dan penggunaan tanah bandar yang lebih efisien.
- b. Memenuhi keperluan penduduk tempatan untuk meningkatkan persekitaran kualiti kehidupan.
- c. Menjana peluang pekerjaan dan aktiviti ekonomi yang lebih vibran berbanding keadaan asal.
- d. Menyuntik sinergi baru melalui penyelarasan semula kawasan-kawasan pembangunan sedia ada selaras dengan keperluan kehidupan semasa dan akan datang.
- e. Menggalakkan penggunaan infrastruktur sedia ada dengan lebih optima dan mengembalikan keceriaan dan daya tarikan kawasan-kawasan pusat bandar lama.
- f. Mengurangkan tekanan pembangunan ke atas kawasan *greenfield* sekaligus dapat mengatasi isu *urban sprawl*.
- g. Melaksanakan tapak-tapak pembangunan semula bandar yang telah dikenalpasti dalam Rancangan Pemajuan.

1.3.3

PERUNTUKAN PERUNDANGAN DAN DASAR BERKAITAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

PERUNTUKAN PERUNDANGAN

Aktiviti ‘pembangunan’ atau ‘pemajuan’ di negara ini adalah tertakluk kepada beberapa perundangan sedia ada seperti **Kanun Tanah Negara (Akta 828)** dan **Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)** yang merupakan asas kepada pentadbiran pengawalan pembangunan tanah. Disamping itu, undang-undang yang telah sedia ada wujud turut dijadikan rujukan dalam perancangan dan pembangunan termasuk aspek pembaharuan semula kawasan perbandaran adalah seperti:-

- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133),
- Akta Hak Milik Strata 1985 (Akta 318),
- Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486),
- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Pelesenan) 1966 (Akta 118),
- Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757),
- Akta Kontrak 1950 (Akta 136),
- Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645),
- Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 (Akta 349),
- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984,
- Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) dan
- Akta yang dirujuk dari masa ke semasa.

Walaupun bagaimanapun, amalan semasa sistem pengawalan perancangan termasuk sistem memproses permohonan untuk tujuan pemajuan atau pembangunan di negara ini, lebih banyak terikat kepada peruntukan sedia ada di dalam Kanun Tanah Negara (Akta 828) dan Akta 172 kerana kedua-dua perundangan ini digubal untuk mewujudkan satu pentadbiran tanah yang sistematik, mengatur, mengawal, merancang pemajuan dan penggunaan tanah dan bangunan di dalam negara.

DASAR-DASAR BERKAITAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Bagi menzahirkan komitmen kerajaan untuk menangani isu-isu tersebut, dasar-dasar di peringkat Persekutuan telah dijadikan asas kepada penyediaan garis panduan ini iaitu:

i. RANCANGAN FIZIKAL NEGARA KE-3 (RFN KE-3)

TERAS 3 : Pembentukan Komuniti Inklusif dan Berdaya Huni

TINDAKAN K12.4B :

Memajukan semula kawasan-kawasan usang dan terbiar

Kawasan-kawasan mundur, kotor dan terbiar di dalam bandar yang strategik perlu dipulihkan. Kawasan tersebut digalakkan untuk dibangunkan semula bagi kegunaan yang lebih sesuai. Pemilik boleh diberikan insentif termasuk pengurangan caj, yuran pembangunan dan sebagainya.

ii. RANCANGAN FIZIKAL NEGARA KE-4 (RFN KE-4)

TERAS 2 : Kemampanan Spatial dan Daya Tahan Iklim

KD 1: Perancangan Guna Tanah Holistik

KD 1.1 : Merancang Penggunaan Tanah Secara Optimum

Pembangunan guna tanah secara optimum dan mampan memerlukan keseimbangan agihan pelbagai aktiviti guna tanah berdasarkan keperluan pada sesuatu masa, di samping mengekalkan keseimbangan ekosistem alam sekitar. Peningkatan jumlah penduduk yang menetap di bandar setiap tahun merupakan salah satu faktor keperluan untuk pembangunan perbandaran terus berkembang.

KD 1.2 : Mengutamakan Pembangunan di atas Kawasan Brownfield dan Kawasan Pembangunan Sedia ada

Pembangunan kawasan brownfield dan pembangunan kawasan sedia ada merupakan elemen penting dalam perancangan guna tanah yang holistik. Ia melibatkan pembangunan di kawasan yang telah ditinggalkan dan pembangunan semula kawasan tepu bina sekali gus mengurangkan fokus kepada pembukaan tanah baharu bagi tujuan pembangunan bandar.

iii. DASAR PERBANDARAN NEGARA (DPN) 2

PRINSIP 3 : Ekonomi Bandar Yang Berdaya Saing

OBJEKTIF 3.5 :Pengintegrasian Perancangan Pembangunan Kampung Dalam Bandar

STRATEGI 3.5.2 : Penetapan hala tuju pembangunan kampung dalam bandar

TINDAKAN : Menyediakan pelan pembangunan strategik bersepadu yang mengandungi:-

- Analisis potensi pembangunan, pemuliharaan dan pemeliharaan
- Cadangan penambahbaikan dan pembangunan
- Cadangan pengurusan
- Sekatan-sekatan yang menghalang pembangunan
- Lain-lain yang berkaitan

OBJEKTIF 3.6 : Penggunaan Kawasan *Brownfield* Yang Optimum

STRATEGI 3.6.1: Pengemaskinian maklumat mengenai kawasan *brownfield* dalam bandar

TINDAKAN :

Mewujudkan pangkalan data yang mengandungi maklumat kawasan *brownfield*.

1.3.4 RUJUKAN

PERKARA	TAFSIRAN
TANAH KERAJAAN	Merujuk kepada KTN, semua tanah dalam Negeri itu selain daripada tanah bermilik, tanah rizab, tanah lombong dan mana-mana tanah dibawah peruntukan berhubung hutan simpanan.
TANAH RIZAB	Tanah Kerajaan yang dirizab untuk maksud awam disebut sebagai tanah rizab. Seksyen 5 KTN mentakrifkan tanah rizab sebagai “tanah yang pada masa itu dirizabkan untuk maksud awam menurut peruntukan-peruntukan seksyen 62 atau mana-mana undang-undang tanah terdahulu.” Tanah rizab akan dikawal oleh pegawai-pegawai Jabatan Negeri atau Persekutuan.
TANAH BERIMILIK	Tanah Bermilik bermaksud tanah yang telah dilupuskan kepada individu / syarikat. Pelupusan tanah ini boleh menghasilkan hak milik bertanah atau hak milik strata. Tanah Bermilik juga boleh didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) (contoh: tanah hospital, sekolah, etc.) atau kepada PBT (contoh: tapak dewan jubli, tapak pejabat majlis perbandaran, etc.)
PENGAMBILAN TANAH	Pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk maksud awam, mana-mana orang atau perbadanan yang menjalankan kerja untuk keperluan awam atau maksud pelombongan, kediaman, pertanian, perdagangan atau perindustrian adalah benefisial untuk kemajuan ekonomi Malaysia.
PINDAH MILIK	Pindah milik tanah merupakan salah satu (1) proses untuk menukar nama pemilik berdaftar yang melibatkan keseluruhan / sebahagian tanah kepada pemilik baru.
PENAMATAN SKIM STRATA	Penamatan skim strata bermaksud penamatan pecah bahagian bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dengan memulihkan semula atau meneruskan penggunaan bangunan atau tanah secara keseluruhan atau sebahagian selaras kehendak Seksyen 57 Akta Hak Milik Strata 1985.
PEMBATALAN TANAH RIZAB	Pembatalan perizapan dibuat jika tanah rizab itu hendak diberimilik ataupun ia hendak dirizabkan untuk maksud lain. Ia boleh dibatalkan sama ada keseluruhannya atau sebahagiannya pada bila-bila masa selepas diambil tindakan-tindakan di bawah seksyen 64 KTN.
PREMIUM TANAH	Bayaran yang dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi setiap kelulusan permohonan memiliki tanah.

Nota :

Tafsiran yang digunakan ini adalah bagi kegunaan dan pemakaian Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar sahaja

PERKARA	TAFSIRAN
CUKAI TAKSIRAN	Cukai Taksiran / Cukai Pintu dikuatkuasakan mengikut peruntukan Seksyen 127, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Ia adalah cukai yang dikenakan ke atas harta tanah yang meliputi harta-harta berikut : a.Kediaman b.Perniagaan c.Perindustrian d.Tanah Kosong
PENDUDUK ASAL	Penduduk asal merujuk kepada pemilik tanah atau bangunan secara rasmi bagi pemilikan <i>landed</i> atau strata dengan dokumen rasmi (suratan hak milik). Ini termasuk pemilik mengikut perjanjian jual beli (pemilik petak bagi skim hak milik strata / pembeli yang masih belum mendapat hak milik akhir) dan penyewa melalui kaedah sewa milik yang berdaftar dengan pihak Kerajaan Persekutuan dan Negeri bagi Projek Perumahan Rakyat (PPR) atau projek perumahan awam.
VALUE MANAGEMENT LAB (VML)	<i>Value Management Lab</i> atau Pengurusan Nilai adalah pendekatan bagi mengkaji keperluan fungsi sesuatu projek, fasiliti dan sistem bagi mencapai nilai yang lebih baik dan kos yang optimum tanpa menjejaskan tahap prestasi program dan projek.
KEBENARAN MERANCANG	Kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan. “Menjalankan pemajuan” disini bermaksud, sebarang tindakan pembangunan termasuk kerja-kerja yang memerlukan kelulusan di bawah lain-lain Akta.
CAJ PEMAJUAN	Caj pemajuan merupakan satu bentuk kutipan wang berkaitan pemajuan yang diperuntukkan di bawah seksyen 32 Akta 172. Caj pemajuan dikenakan sekiranya terdapat RT atau perubahan kepada RT yang menyebabkan kenaikan nilai tanah.
HAK MILIK BERTANAH	Hak milik bertanah adalah tanah yang telah diberimilik di bawah Seksyen 76 KTN yang tidak termasuk hak milik strata dan hak milik stratum.
PEMAJU PERUMAHAN BERLESEN	Pemaju perumahan berlesen ialah mana-mana pemaju perumahan yang dilesenkan sebagaimana Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] dan peraturan-peraturan.
KAWASAN PEMAJUAN	Selaras dengan Seksyen 38, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), kategori kawasan pemajuan adalah: 1. Pembangunan Kawasan Dimajukan Semula; 2. Pembangunan Kawasan Dipulihara 3. Pengekalan Kawasan Dipelihara 4. Pembangunan Kawasan Baru

Nota : *Tafsiran yang digunakan ini adalah bagi kegunaan dan pemakaian Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar sahaja*



JENIS-JENIS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

- 2.1 Pembangunan Semula Bandar
(*Urban Redevelopment*)
- 2.2 Penjanaan Semula Bandar
(*Urban Regeneration*)
- 2.3 Penyegaran Semula Bandar
(*Urban Revitalisation*)
- 2.4 Pemuliharaan Bandar
(*Urban Conservation*)
- 2.5 Contoh Pembaharuan Bandar

2.0

JENIS-JENIS

PEMBAHARUAN

SEMULA BANDAR

2.1 PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR (URBAN REDEVELOPMENT)

Pembangunan semula bandar (*urban redevelopment*) merupakan pembangunan yang dibuat secara holistik dengan mengubah struktur fizikal sedia ada. Pembangunan ini akan melibatkan kerja-kerja pembersihan tapak, perobohan bangunan dan perubahan guna tanah yang menjurus kepada pembangunan yang bersepadu dan mengoptimalkan kegunaan tanah. Pendekatan ini akan memberikan satu nilai baharu kepada penduduk dari segi peningkatan ekonomi, keadaan fizikal, infrastruktur dan utiliti, sosial serta kehidupan bandar yang lebih berdaya huni.

SEBELUM | Pembangunan Semula Merupakan Perumahan Awam Razak Mansion



SELEPAS | Pembangunan Semula menjadi 1Razak Mansion



Sumber : Kementerian Wilayah Persekutuan

SEBELUM | Penjanaan Semula Merupakan Projek Terbangkalai



SELEPAS | Penjanaan Semula Paradigm Mall, Johor Bahru



2.2 PENJANAAN SEMULA BANDAR (URBAN REGENERATION)

Penjanaan semula bandar (*urban regeneration*) memfokuskan kepada pemulihan sesuatu tapak yang lama, usang dan terbangkalai melalui pembinaan bangunan baharu atau penyediaan kemudahan dan infrastruktur tanpa memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susun atur atau fungsi kawasan tersebut. Pembangunan ini akan menjana semula aktiviti di kawasan tersebut sama ada dari segi ekonomi, sosial atau persekitaran.

2.3 PENYEGARAN SEMULA BANDAR (URBAN REVITALISATION)

Penyegaran semula bandar (*urban revitalisation*) bertujuan menyegarkan semula kawasan atau bangunan yang telah menunjukkan ciri-ciri keusangan dan berlaku kemerosotan aktiviti sosio-ekonomi. Pelaksanaan pendekatan ini memfokuskan kepada pemulihan sesuatu kawasan atau bangunan yang tidak melibatkan perubahan fizikal secara menyeluruh. Ia merangkumi kerja-kerja seperti membaik pulih, menaik taraf, pengindahan dan penyediaan landskap sesuatu kawasan atau bangunan.

Penyegaran Semula Rumah Pangsapuri Seroja, Selayang melalui kerja-kerja mengecat bangunan



Sumber : Majlis Perbandaran Selayang

2.4 PEMULIHARAAN BANDAR (URBAN CONSERVATION)

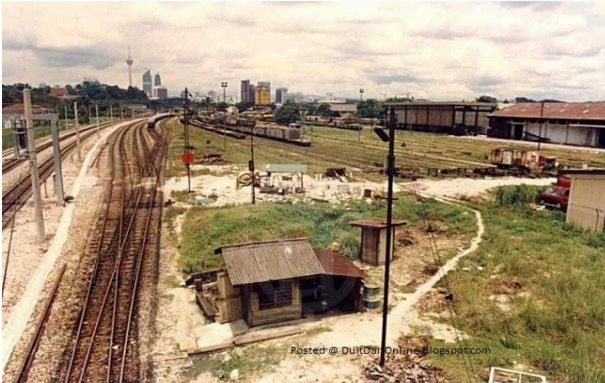
Pemuliharaan bandar (*urban conservation*) merujuk kepada pembangunan semula kawasan terpelihara termasuk tapak / bangunan warisan dan bersejarah dengan identiti dan estetik yang perlu dipulihara. Pelaksanaan pendekatan ini memfokuskan kepada perubahan fizikal yang melibatkan kerja pemuliharaan / pemeliharaan fizikal tapak / bangunan, perubahan aktiviti bangunan / tapak yang lebih menarik dan mengekalkan nilai-nilai warisan serta sejarah tapak / bangunan.

Kerja-kerja pemuliharaan Rumah "bungalow" dua tingkat oleh Jabatan Warisan Negara di Rumah No 138, Hutton Lane, Georgetown, Pulau Pinang



Sumber: Jabatan Warisan Negara

2.5 CONTOH PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR



KL Sentral SEBELUM |
Pembangunan Semula Merupakan Depoh KTMB



KL Sentral SELEPAS |
Pembangunan Semula Merupakan Pembangunan Bercampur



Canary Wharf London SEBELUM |
Pembangunan Semula Merupakan Pelabuhan dan Gudang



Canary Wharf London SELEPAS |
Pembangunan Semula Merupakan Pusat Perdagangan dan Kewangan



Cheonggyecheon SEBELUM |
Pembangunan Semula Merupakan *Elevated Highway*



Cheonggyecheon SELEPAS |
Pembangunan Semula Merupakan Sungai dan taman awam

JADUAL 1: PERINCIAN JENIS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

KATEGORI	Pembangunan Semula Bandar (Urban Redevelopment)	Penjanaan Semula Bandar (Urban Regeneration)	Penyegaran Semula Bandar (Urban Revitalisation)	Pemuliharaan Bandar (Urban Conservation)
DEFINISI	Membangunkan semula keseluruhan tapak yang luas secara holistik	Memulihkan sesuatu tapak lama, usang dan terbengkalai	Menyegarkan semula sesuatu bangunan secara bersepadu dan komprehensif	Memelihara sesuatu tapak / bangunan warisan dan bersejarah
CIRI-CIRI	a) Perubahan struktur fizikal sedia ada a) Perubahan Guna Tanah a) Pembangunan berdensiti tinggi	a) Perubahan Fizikal • Tanpa memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susunatur & fungsi • Kerja pengubahan aktiviti tapak • Kerja pengubahan landskap dan infrastruktur b) Perubahan Guna Tanah Pembangunan yang ekonomik dan berdaya maju berkonsepkan TOD	a) Perubahan Fizikal • Kerja menaiktaraf dan menyelenggara bangunan b) Perubahan aktiviti bangunan kepada yang lebih menarik dan ekonomik c) Pengindahan dan lanskap	a) Perubahan Fizikal • Kerja pemuliharaan / pemeliharaan fizikal bangunan / tapak b) Perubahan aktiviti tapak / bangunan yang lebih menari b) Mengekalkan nilai-nilai warisan dan sejarah tapak / bangunan
PENYELARASAN ‘KAWASAN PEMAJUAN’ SEKSYEN 38, AKTA 172	Pembangunan Kawasan Dimajukan Semula (Redevelopment Area)	Pembangunan Kawasan Dipulihara (Rehabilitation/Restoration Area)		Pengekalan Kawasan Dipelihara (Preservation Area)
TEMPOH PELAKSANAAN	Tertakluk kepada skala dan kompleksiti pembangunan			
PELAN PEMBANGUNAN / PELAKSANAAN	• Pelan Susunatur / Bangunan • Rancangan Kawasan Khas (RKK) • Lain-lain rancangan / pelan i.e- pelan induk, pelan tindakan	• Pelan Susunatur / Bangunan • Rancangan Kawasan Khas (RKK) • Lain-lain rancangan / pelan i.e- pelan induk, pelan tindakan	• Pelan Susunatur / Bangunan	• Rancangan Kawasan Khas (RKK) • Conservation Management Plan (CMP) • Pelan Induk
SUMBER KEWANGAN	• Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta • Kerjasama Awam Swasta (PPP)	• Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta • Kerjasama Awam Swasta (PPP)	• Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta • Kerjasama Awam Swasta (PPP)	• Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta • Kerjasama Awam Swasta (PPP)
PERUNTUKAN PERUNDANGAN	• Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) • Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Pelesenan) 1966 (Akta 118) • Akta Pengurusan Strata (Akta 757) • Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) • Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) • Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) • Kanun Tanah Negara (Akta 828) • Akta Hak Milik Strata 1985 (Akta 318) • Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri.			

JADUAL 1: PERINCIAN JENIS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (sambungan...)

KATEGORI	Pembangunan Semula Bandar (Urban Redevelopment)	Penjanaan Semula Bandar (Urban Regeneration)	Penyegaran Semula Bandar (Urban Revitalisation)	Pemuliharaan Bandar (Urban Conservation)
OUTCOME				
KERAJAAN 	• Peningkatan asas ekonomi bandar • Peningkatan imej kawasan bandaraya	• Peningkatan asas ekonomi bandar • Peningkatan imej kawasan setempat	Peningkatan Imej bangunan	• Peningkatan asas ekonomi • Pengekalan nilai-nilai warisan dan sejarah tempatan
PEMAJU 	• Tawaran insentif perancangan • Nilai Pelaburan yang tinggi /vibran	• Tawaran insentif perancangan • Nilai Pelaburan yang tinggi dan berdaya maju	Penyegaran kegunaan bangunan secara komersil dan berdaya maju	• Tawaran insentif perancangan • Daya maju produk <i>historical and cultural tourism</i>
RAKYAT 	• Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk • Mewujudkan peluang pekerjaan • Persekitaran dan gaya hidup menarik / kondusif	• Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk • Mewujudkan peluang pekerjaan • Persekitaran fizikal yang <i>self-contained</i>.	• Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk ❖ Kerajaan ❖ Perniagaan • Persekitaran yang lebih menarik	• Kepentingan sosial dan budaya tempatan • Peluang aktiviti <i>historical and cultural tourism</i>

Sumber: Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar, PLANMalaysia (2017)

3

PANDUAN PERANCANGAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

- 3.1 Prinsip Pembaharuan Semula Bandar
- 3.2 Pertimbangan Konsep dan Garis Panduan Sedia ada
- 3.3 Kriteria Tapak Pembangunan Semula Bandar
 - 3.3.1 Faktor Fizikal
 - 3.3.2 Faktor Sosial dan Keselamatan
 - 3.3.3 Faktor Pengurusan Alam Sekitar
- 3.4 Penerapan Reka Bentuk Pembaharuan Bandar Yang Mampan (*Sustainable Urban Renewal Design*)

3.0

PANDUAN PERANCANGAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Garis panduan ini memberi penekanan kepada prinsip pembaharuan semula bandar, penerapan konsep reka bentuk bandar, pematuhan kepada garis panduan sedia ada dan kriteria pemilihan tapak.

3.1 PRINSIP PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Pembaharuan Semula Bandar perlu mengambilkira dan memberi perhatian kepada prinsip seperti berikut:

- PERSETUJUAN** ➤ Mendapatkan persetujuan pemilik-pemilik petak bagi perumahan hak milik strata atau pemilik tanah selaras dengan akta yang berkuatkuasa berdasarkan pendekatan 'hybrid' (persetujuan pemilik dan pengambilan balik tanah) mengikut perundangan yang berkuatkuasa.
- PENGEKALAN PENDUDUK ASAL** ➤ Pembaharuan semula perlu mengekalkan penduduk asal yang menetap di tapak berkenaan, melaluiilikan gantian unit rumah baru (one to one) dalam projek pembangunan semula yang lebih berkualiti secara percuma atau menawarkan pampasan yang bersesuaian. Penduduk asal layak untuk dipertimbangkan di dalam skim baharu pembangunan semula atau ditawarkan pampasan yang bersesuaian.
- PEMBANGUNAN BERFASA / BERPERINGKAT** ➤ Bagi pembangunan 'in-situ' sekiranya tapak cadangan mempunyai kawasan yang luas/besar, sebahagian kawasan dibangunkan dengan pembangunan baharu terlebih dahulu manakala sebahagian lagi untuk penduduk tinggal di situ sehingga pembangunan yang baharu siap dan mereka boleh berpindah di dalam pembangunan baharu.
- PENILAIAN TERPERINCI TAPAK** ➤ Cadangan Pembaharuan semula perlu disokong dengan penyediaan kajian khusus dan terperinci untuk mengenalpasti impak sosial dan langkah mitigasi yang berkesan agar kualiti persekitaran dan penduduk tidak terjejas. Selain itu, kebolehpayaan pelaksanaan projek bagi memastikan kedua-dua pemilik/ penduduk mendapat manfaat iaitu:
- Laporan Kajian Kemungkinan (*Feasibility Study*);
 - Kajian Analisis Impak Sosial (SIA) mengambilkira kepentingan penduduk asal;
 - Kajian Impak Trafik (TIA);
 - Heritage Impact Assessment (HIA);
 - Environmental Impact Assesment (EIA);
 - Kajian Analisis Keperluan Penyediaan/ Penaiktarafan Kemudahan Masyarakat; dan
- bagi tapak-tapak yang berisiko (seperti tapak bekas lombong dll.) perlu menyediakan kajian *Soil Investigation* (SI) dan mendapat kelulusan Jabatan Mineral dan Geosains (JMG).
- MENJAGA KEPENTINGAN PEMILIK TANAH** ➤ Pelan mitigasi perlu disediakan bagi menangani masalah seperti perpindahan, hilang tempat tinggal, hilang sumber pendapatan dan lain-lain. Pihak pemaju perlu membuat perancangan yang teliti serta memastikan kebajikan pemilik terjaga (contoh : kos bayaran sewa rumah, kos pemindahan) dan tiada kehilangan sumber pendapatan sepanjang proses pembangunan berjalan sehingga projek siap.

**KELULUSAN
PEMBANGUNAN
MENGIKUT
PROSEDUR
PERUNTUKAN
PERUNDANGAN
SEDIA ADA**



- i. Kelulusan pembangunan hendaklah mengikut prosedur dan peruntukan perundangan sedia ada yang berkuatkuasa;
- ii. Kerja-kerja pembinaan atau naik taraf bangunan dijalankan selaras dengan syarat-syarat kelulusan kebenaran merancang; dan
- iii. Perolehan tanah sama ada tanah kerajaan atau tanah hak milik boleh dibuat secara rundingan, pindah milik, pengambilan tanah, pembelian atau *land swapping* mengikut akta-akta sedia ada yang berkuatkuasa.

**PENEMPATAN
SEMENTARA
YANG KONDUSIF**



Pihak pemaju perlu memastikan kediaman/penempatan sementara mestilah berada dalam jarak yang bersesuaian dan membiayai kos sewaan kepada pemilik sehingga projek siap.

**KOS CAJ
PENYENGGARAAN**



Pemaju memberi subsidi menampung atau membiayai kos penyenggaraan bagi satu tempoh yang dipersetujui yang bertujuan untuk mengurangkan beban penduduk asal.

**GUNA TANAH
YANG EFEKTIF**



Memastikan guna tanah bagi pembaharuan semula bandar adalah bersesuaian dengan pembangunan sekitar dan diselaraskan di dalam pengubahan/ penggantian Rancangan Tempatan (RT).

**PENAMBAHBAIKAN
PENGUNAAN
TEKNOLOGI**



Menerapkan teknologi yang bersesuaian yang mampu menambahbaik kualiti persekitaran seperti elemen infrastruktur telekomunikasi dan elemen *smart home*.

**PENILAIAN
KRITERIA TAPAK
PEMBAHARUAN
SEMULA BANDAR**



Pematuhan kepada penilaian kriteria tapak pembaharuan semula bandar oleh pakar/profesional yang berkaitan bagi menilai tapak tersebut berdasarkan penilaian teknikal bagi memastikan tapak tersebut benar-benar layak dan bersesuaian untuk pembangunan semula.

3.2 PERTIMBANGAN KONSEP DAN GARIS PANDUAN SEDIA ADA

Bagi menyediakan pelan induk dan mewujudkan persekitaran fizikal bandar yang kondusif beberapa konsep dan garis panduan pembangunan semasa perlu diambilkira.

- a. Terdapat enam (6) konsep pembangunan yang boleh diaplikasi dalam pelaksanaan PSB seperti berikut:

(i) BANDAR PINTAR

Penerapan Konsep bandar pintar boleh digunakan sebagai salah satu pendekatan dalam pembaharuan semula bandar bagi meningkatkan kualiti hidup, menggalakkan pertumbuhan ekonomi, membangunkan persekitaran mampan dan selamat serta menggalakkan pengurusan bandar yang cekap melalui penggunaan ICT dan kemajuan teknologi.



(ii) BANDAR HIJAU

Bandar yang dirancang dengan prinsip bandar mampan, mempunyai program-program dan inisiatif-inisiatif bagi memelihara alam sekitar dan sumber-sumber semula jadi dengan tujuan untuk mengurangkan kesan negatif aktiviti manusia ke atas alam sekitar.

(iii) BANDAR SELAMAT

Bandar yang bebas daripada semua ancaman fizikal, sosial dan mental. Persekitarannya sentiasa dalam keadaan terpelihara dan tidak menimbulkan suasana yang boleh menggalakkan kejadian mengganggu kesejahteraan setempat dan penghuninya sentiasa berada dalam keadaan yang paling selamat, sejahtera, sihat dan ceria.

(iv) BANDAR RENDAH KARBON

Bandar raya yang terdiri daripada masyarakat yang menggunakan teknologi hijau /lestari, amalan hijau dan mengeluarkan karbon atau GHG yang rendah untuk mengelakkan kesan buruk ke atas perubahan iklim.

(v) TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)

Konsep pemajuan yang berpusatkan stesen pengangkutan awam rel atau bas. Pemajuan ini menggalakkan persekitaran yang mempunyai ketersambungan (*connectivity*) yang tinggi, mesra pengangkutan awam, pejalan kaki dan sikal, untuk mengurangkan pergantungan kepada kenderaan bermotor.

(vi) SUSTAINABLE URBAN RENEWAL DESIGN

Konsep pembangunan semula bandar yang menekankan kepada kemampanan melalui elemen alam sekitar, ekonomi dan sosial. Konsep yang telah digunakan di Negara Luar dalam memastikan pembaharuan semula bandar yang mampan, berdaya huni dan inklusif.





b. Keperluan-keperluan teknikal yang perlu dipatuhi adalah seperti berikut:

KOMPONEN	PIAWAIAN/ GARIS PANDUAN
Densiti / nisbah plot	Kenaikan kepadatan pembangunan (densiti)/nisbah plot mengikut kesesuaian projek, lokasi dan pembangunan sekitar serta keupayaan kemudahan sokongan sedia ada yang boleh dipertimbangkan serta memenuhi syarat PBT/Agensi Teknikal berkaitan.
Ruang lantai	Keluasan ruang lantai tertakluk kepada jenis pembangunan merujuk kepada perincian dalam perincian garis panduan perancangan berikut ;- 1. Garis Panduan Perancangan Perumahan, PLANMalaysia (Semakan Semula 2020); 2. Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan, PLANMalaysia (2016) 3. Garis Panduan Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD), PLANMalaysia (2018); 4. Standard Industri Pembinaan (CIS 26:2019) Standard Perumahan Kebangsaan, CIDB; 5. Piawaian atau GP sedia ada yang terpakai di peringkat negeri / PBT; dan 6. Keperluan penyediaan ruang pejabat pentadbiran (<i>Management Office</i>) bagi skim strata.
Tempat Letak Kenderaan (TLK)	• Penyediaan TLK adalah merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Tempat Letak Kenderaan PLANMalaysia (2018); dan • Bagi tapak yang terletak di dalam kawasan TOD, penentuan TLK tertakluk kepada Garis Panduan Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit PLANMalaysia (2018).
Kemudahan utiliti dan infrastruktur	Penyediaan kemudahan utiliti dan infrastruktur adalah tertakluk kepada panduan berikut;- 1. Garis Panduan Perancangan Infrastruktur Komunikasi (GPP-i), SKMM (2019); 2. Garis Panduan Pembinaan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Telekomunikasi di Kawasan PBT, KPKT (2002); 3. Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti, PLANMalaysia (2012); dan 4. Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat , PLANMalaysia (2012). 5. MCMC MTFB TC G024:2020 : <i>Technical Code on Fixed Network Facilities in Building and External</i>
Komponen pembangunan / Kemudahan lain.	Penyediaan jalan perkhidmatan, jalan dalaman, anjakan bangunan, kawasan lapang, <i>perimeter planting</i> dll. Tertakluk kepada Garis Panduan yang disediakan di peringkat Persekutuan, Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan agensi yang berkaitan.

Nota : Piawaian dan Garis Panduan yang dinyatakan adalah tidak terhad dan tertakluk kepada perubahan. Piawaian dan garis panduan sedia ada yang terpakai dalam RSN/ RTD/ RKK di Peringkat Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan adalah terpakai dan perlu dirujuk bersama.

3.3

KRITERIA TAPAK PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR



Faktor-faktor yang boleh dipertimbangkan bagi tapak pembaharuan semula bandar merangkumi aspek-aspek seperti berikut:

3.3.1 FAKTOR FIZIKAL

- a. Kawasan-kawasan penempatan dalam bandar di mana struktur fizikal dan fasad bangunannya telah usang atau rosak serta pandangan visualnya tidak lagi sesuai dengan kawasan sekelilingnya;
- a. Kawasan yang tidak dirancang dengan baik mengakibatkan isu seperti susun atur yang tidak teratur, jalan-jalan yang sempit, kelemahan sistem pembuangan sisa pepejal dan kemudahan asas namun sekitarnya mempunyai sistem infrastuktur dan kemudahan awam yang berkualiti;
- a. Bangunan yang tidak lagi praktikal untuk didiami dari segi reka bentuk yang tidak menepati ciri-ciri bangunan sejagat seperti ketiadaan lif untuk kemudahan Orang Kurang Upaya (OKU) dan warga emas, pengurusan jenazah, pembuangan sisa pepejal dan sebagainya;
- a. Lokasi tapak yang mempunyai tahap kemudahsampaian yang tinggi serta mempunyai kemudahan pengangkutan awam seperti Stesen Keretapi Tanah Melayu (KTM), Stesen *Light Transit Rail* (LRT), Stesen *Mass Rapid Transit* (MRT), *Bus Rapid Transit* (BRT) dan juga dalam lingkungan *Transit Oriented Development* (TOD); dan
- a. Kawasan yang terjejas dan ditinggalkan disebabkan ancaman tanah runtuh, mendapan tanah, hakisan dan sebagainya yang boleh mengundang bahaya.

3.3.2 FAKTOR SOSIAL DAN KESELAMATAN

- a. Wujudnya masalah-masalah sosial yang membimbangkan dikalangan belia dan penghuni berpunca daripada reka bentuk dan ruang yang tidak kondusif untuk didiami;
- a. Berlaku secara berleluasa aktiviti jenayah seperti kejadian samun, kecurian, penagihan dadah dan sebagainya yang menjejaskan keselamatan penghuni; dan
- a. Aktiviti *vandalisme* yang mengakibatkan kerosakan pada kemudahan awam seperti lif, tangga, rel penghadang dll. yang menjejaskan imej kawasan serta keselamatan penghuni.

3.3.3 FAKTOR PENGURUSAN

ALAM SEKITAR

- a. Pengurusan dan penyelenggaraan kawasan yang tidak cekap menyebabkan berlakunya masalah alam sekitar dan kesihatan; dan
- a. Penggunaan dan pengurusan tenaga yang tidak cekap yang menyebabkan kos penyelenggaraan yang tinggi sedangkan kutipan caj penyelenggaraan rendah.

Dalam pelaksanaan GPP Pembaharuan Semula Bandar ini, beberapa kawasan yang berpotensi bagi pelaksanaan pembangunan pembaharuan semula bandar telah dikenalpasti dan dikategorikan kepada jenis dan ciri-ciri seperti berikut:

KAWASAN BERPENGHUNI

- Kawasan setinggan/ perkampungan dalam bandar;
- Kawasan perumahan/ kejiiran lama dan terbengkalai;
- Kawasan 'infill development';
- Kawasan perumahan strata / bukan strata;
- Kawasan depoh kemudahan awam, pengangkutan, infrastruktur dan utiliti;
- Kawasan / bangunan bersejarah / warisan / budaya; dan
- Kawasan berisiko bencana dalam bandar.

KAWASAN BROWNFIELD (TIDAK BERPENGHUNI)

- Bekas lombong / kuari;
- Kawasan bekas tapak pelupusan sisa pepejal yang telah penuh / tidak lagi digunakan secara kekal;
- Kawasan kilang / perniagaan / perumahan / institusi yang telah ditinggalkan melebihi 10 tahun;
- Projek-projek pembangunan terbengkalai yang tidak siap dalam tempoh pelaksanaan pembangunan melebihi 10 tahun;
- Bangunan / deretan lot bangunan yang telah siap tetapi terbiar melebihi 10 tahun; dan
- Kawasan bekas depoh / stesen pengangkutan awam, kemudahan infrastruktur dan utiliti.

KAWASAN GREYFIELD (TIDAK BERDAYA MAJU)

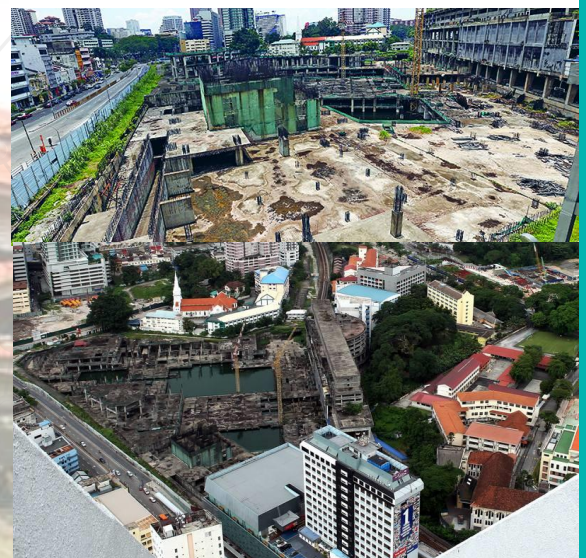
- Bangunan sesebuah yang kurang dimanfaatkan dan tidak berdaya maju;
- Kawasan yang nilai tanah lebih tinggi daripada aset/ bangunan/ struktur/ aktiviti yang kekal diatasnya; dan
- Kawasan yang tiada prospek untuk dimajukan dan tidak selamat untuk diduduki.

Greyfield Wisma Punca Emas, Seremban



Brownfield Plaza Rakyat

Plaza Rakyat kini terbengkalai , dimana pembinaannya bermula pada tahun 1992.



3.4

PENERAPAN REKA BENTUK PEMBAHARUAN BANDAR YANG MAMPAN (SUSTAINABLE URBAN RENEWAL DESIGN)

Bagi memastikan pembaharuan bandar yang mampan, penerapan prinsip kepada reka bentuk pembaharuan semula perlulah diberi penekanan. Aspek-aspek kemampanan seperti ekonomi, alam sekitar dan sosial perlulah diterapkan dalam reka bentuk terperinci dalam pembaharuan semula yang dicadangkan. Prinsip-prinsip reka bentuk terperinci adalah seperti dalam rajah berikut.



Sumber : Indicators for Evaluating Environmental Performance of The Hong Kong Urban Renewal Projects (2009)



KEMAMPAKAN EKONOMI

Aspek bagi kemampuan ekonomi mempunyai 6 (enam) kriteria seperti berikut:

A. Akses Kepada Kemudahan Awam (Access To Public Facilities)

Perancangan dan perletakan kemudahan masyarakat perlu berlandaskan konsep kejiranan yang mana menitikberatkan kemudahsampaian kepada pengguna dalam jarak berjalan kaki yang praktikal kepada semua golongan dengan penyediaan kemudahan seperti laluan pejalan kaki, kemudahan pengangkutan awam, lintasan pejalan kaki dan lain-lain lagi;

B. Reka Bentuk Hijau (Green Design)

Reka bentuk, pembinaan, penjagaan dan perhiasan yang tidak membazirkan bahan atau sumber jaya dan perlu menggalakkan penjimatan tenaga dan air di samping menampilkan keindahan dan keharmonian persekitaran;

C. Peruntukan Bagi Penubuhan Perniagaan Yang Berbeza (Provisions For Establishment of Different Business)

Kepelbagaian penggunaan dalam sebuah bangunan atau bangunan-bangunan yang kesemuanya didirikan di atas satu plot tanah yang dapat menyediakan persekitaran yang kondusif untuk didiami, bekerja, beriadah dan membeli – belah;

Selaras dengan itu, konsep *Sustainable Urban Renewal Design*, penekanan pembangunan mampan diintegrasikan dalam proses pembaharuan semula bagi mengurangkan kesan terhadap **tiga (3)** aspek kemampuan seperti berikut:-

D. Penglibatan Komuniti (Community Involvement)

Pembentukan Komuniti Inklusif dan Berdaya Huni dengan menekankan kepada pembaharuan semula kawasan usang dalam bandar bagi tujuan mengawal rebakan bandar (urban sprawl) dan memberi nafas baharu kepada kawasan perumahan usang dalam bandar dan seterusnya mengekalkan penduduk bandar;

E. Kerasian Dengan Kawasan Kejiranan (Compatibility With Neighbourhood)

Pembangunan semula perlu diselaras dan diintegrasikan dengan reka bentuk pembangunan sekitar. Ia juga perlu dibangunkan dengan perancangan sistem ketersambungan yang baik untuk memastikan akses yang maksima serta dilengkapi dengan kemudahan ruang pejalan kaki dan basikal; dan

F. Persekitaran Yang Selesa, Efisien Dan Selamat Untuk Pengguna Pejalan Kaki Dan Pengangkutan Awam (Convenient, Efficient & Safe Environment For Pedestrian & Public Transport Users)

Mewujudkan rangkaian pejalan kaki yang komprehensif dengan mengambilkira keperluan semua golongan terutamanya orang kurang upaya dan warga emas. Rangkaian laluan yang bersambungan (*interconnected*), berterusan dan menghubungkan ke seluruh kawasan-kawasan tumpuan.



KEMAMPAKAN ALAM SEKITAR

Aspek kemampuan alam sekitar mempunyai 6 (**enam**) kriteria seperti berikut:

A. Aksesibiliti Ke Tempat Kerja (*Access To Work*)

Menyediakan akses yang menyeluruh, bersambung, terus, selamat serta bebas halangan di kawasan pembaharuan semula dan sekitarnya untuk semua golongan pengguna. Perancangan hendaklah menitikberatkan kemudahsampaian ke bangunan awam, kediaman bertingkat, bangunan perniagaan, terminal pengangkutan awam dan kawasan rekreasi dari tempat letak kereta atau perhentian pengangkutan awam;

B. Mesra Komuniti (*Sense Of Community*)

Kemudahan dan peralatan yang mesra pengguna dan tidak membebankan keupayaan fizikal; mengambilkira kemampuan dan kebolehan semua golongan individu; dan mudah difahami oleh semua golongan individu;

C. Reka Bentuk Hijau (*Green Design*)

Menggalakkan reka bentuk pasif bangunan melalui penggunaan unsur-unsur semula jadi seperti pencahayaan matahari dan arah tiupan angin;

D. Bentuk Bangunan (*Building Form*)

Mereka bentuk pembangunan kejiranan berskala manusia (*human scale*) seperti dalam reka bentuk streetscape, bangunan, ruang awam dan sebagainya untuk memastikan kejiranan hijau dapat berfungsi dengan baik, selesa dan selamat;

E. Penyediaan Ruang Terbuka (*Provision Of Open Space*)

Menyediakan lebih banyak taman serta membentuk jaringan dan laluan hijau yang bersambungan serta menyediakan lebih banyak kawasan hijau di dalam kejiranan; dan

F. Pemulihan Harta Tanah Yang Boleh Diperbaiki (*Rehabilitation of Repairable Properties*)

Kawasan *brownfield* seperti bangunan-bangunan yang ditinggalkan, usang dan terbiar, serta projek-projek yang terbengkalai akan mencacatkan imej bandar atau 'eye-sore'. Ia memerlukan tindakan pembangunan semula yang sewajarnya untuk memulihkan dan meningkatkan semula imej bandar.



KEMAMPAKAN SOSIAL

Aspek kemampaan sosial mempunyai 6 (enam) kriteria seperti berikut:

A. Penyediaan Untuk Memenuhi Keperluan Khas Golongan OKU, Warga Emas Dan Kanak-kanak (*Provisions For Meeting Special Needs Of The Disabled, Elderly/Children*)

Pengagihan kemudahan yang mencukupi dan saksama melalui perletakan aktiviti di tempat yang mudah dihubungi, terhampir dan bersesuaian dengan keperluan semua golongan individu;

B. Pembinaan Hijau (*Green Construction*)

Menggalakkan penggunaan teknologi hijau dalam pembangunan dan peralatan / sistem yang kurang mencemarkan alam sekitar, menjimatkan tenaga dan sumber asli dan mampu menggalakkan sumber-sumber yang boleh diperbaharui;

C. Pemuliharaan / Penambahbaikan Keunikan Tempatan (*Conservation / Improvement Of Local Distinctiveness*)

Pemulihan sesuatu tapak yang lama, usang dan terbengkalai dengan menjalankan kerja-kerja pengubahan penggunaan tapak ke arah pembangunan yang lebih ekonomik dan berdaya maju dengan penyediaan infrastruktur dan landskap yang menarik;

D. Ketersediaan Pekerjaan Tempatan (*Availability Of Local Employment*)

Mewujudkan dan menjana peluang pekerjaan dan aktiviti ekonomi yang lebih vibran berbanding keadaan asal;

E. Akses Ke Ruang Terbuka (*Access To Open Spaces*)

Mewujudkan kemudahsampaian yang bersambungan ke kawasan lapang melalui penyediaan kemudahan laluan berjalan kaki dan laluan sikal;

F. Kesesuaian Pembangunan Bukan Domestik Kepada Keperluan Yang Berubah-ubah (*Adaptability of Non-Domestic Development to The Changing Needs*)

Memenuhi keperluan penduduk tempatan untuk meningkatkan persekitaran kualiti kehidupan. Mempunyai ciri-ciri *affordable* iaitu penduduk mampu untuk menjalankan aktiviti ekonomi, memiliki rumah, bekerja dan berekreasi dalam lingkungan kawasan kejiranan;

MEKANISME PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

4.1 Kaedah Pembaharuan Semula Bandar

4.1.1 Pembaharuan Semula Bandar di atas Tanah Rizab

4.1.2 Pembaharuan Semula Bandar di Atas Tanah Bermilik

4.1.2a Pembaharuan Semula Bandar di Atas Tanah Bermilik (Individu / Syarikat / Badan Berkanun / PBT)

4.1.2b Pembaharuan Semula Bandar di Atas Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)

4.2 Pendekatan Pembiayaan Pembaharuan Semula Bandar

4.2.2 Pembaharuan Semula oleh Pihak Kerajaan

4.2.2 Pembaharuan Semula oleh Pihak Swasta

4.2.3 Pembaharuan Semula Secara Kerjasama Awam Swasta

4.0

MEKANISME PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

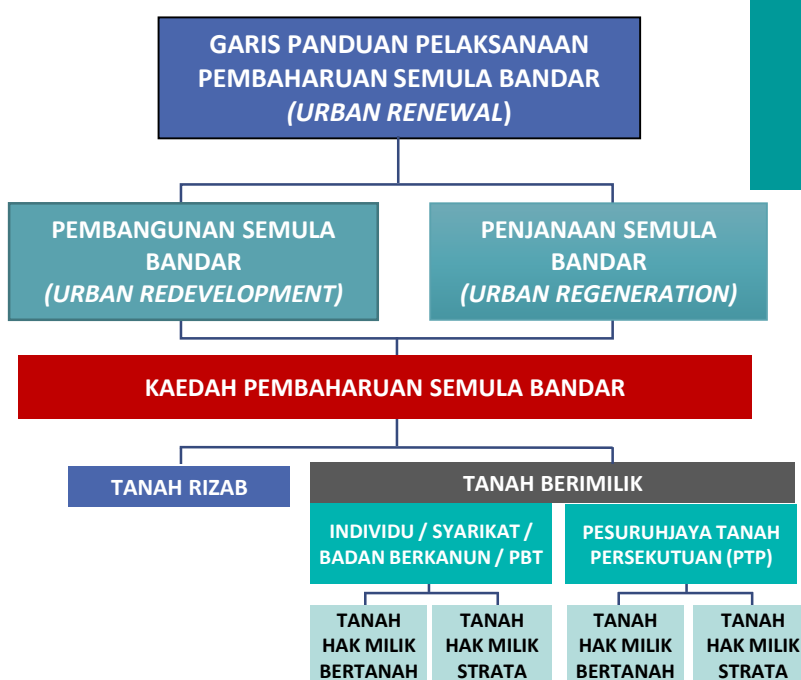


4.1 KAEDAH PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar yang disediakan menekankan kepada dua (2) jenis pembaharuan semula bandar iaitu Pembangunan Semula Bandar (*Urban Redevelopment*) dan Penjanaaan Semula Bandar (*Urban Regeneration*).

GPP hanya memfokuskan kepada tanah yang telah mempunyai pembangunan (selain daripada tanah kosong). Tanah kerajaan tidak diambilkira kerana tanah kerajaan merupakan tanah kosong yang tidak diberimilik di bawah Seksyen 76, Kanun Tanah Negara (Akta 828). Tanah kosong terletak di dalam sesebuah Negeri yang masih belum diberimilik.

Selaras dengan itu, proses tiga (3) kategori tanah yang akan dirujuk sebagai 'kaedah' di dalam proses pembaharuan semula seperti berikut:



Kaedah pelaksanaan pembaharuan semula bandar akan melibatkan empat (4) proses seperti berikut:

RAJAH	1	Pembaharuan Semula Bandar di Atas Tanah Rizab
RAJAH	2a	Pembaharuan Semula Bandar di Atas Tanah hak milik bertanah dan hak milik strata (Individu / Syarikat / Badan Berkanun / PBT)
RAJAH	2b	Pembaharuan Semula Bandar di Atas Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)

Secara dasarnya, proses pelaksanaan kaedah pembaharuan semula bandar (PSB) ini melibatkan empat (4) peringkat utama iaitu:

Mobilisasi 	Proses mobilisasi melibatkan persediaan awal dalam mengemukakan permohonan melalui proses PSB. Ianya melibatkan proses pengenalpastian cadangan PSB oleh pihak Kerajaan atau swasta serta penyediaan laporan kemungkinan (<i>feasibility study</i>) yang merangkumi aspek cadangan konsep pembangunan, proses perobohan, aspek sosial kepada penduduk asal, <i>business plan</i>, pra-persediaan RFP (bagi projek berkaitan dengan Kerjasama Awam-Swasta) dan lain-lain. Pada peringkat ini, aspek yang menyentuh isu pemilikan tanah, pengurusan strata, liabiliti dan hutang tertunggak dan kelulusan penduduk asal perlu diselesaikan. Rundingan awal bersama Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) / Agensi Teknikal terlibat juga perlu dibuat selaras dengan rancangan pemajuan dan dasar Kerajaan yang berkuatkuasa serta penyelesaian perihal tanah.
Kelulusan Dasar 	Pada peringkat ini, bagi setiap cadangan pembaharuan semula bandar di atas tanah milik PTP hendaklah dibentangkan untuk kelulusan awal melalui JK Teknikal PSB dan JK Pemandu PSB peringkat Persekutuan, serta mendapat kelulusan Kerajaan Persekutuan melalui Memorandum Jemaah Menteri (MJM) / Kabinet manakala bagi pembaharuan semula bandar di atas tanah beri milik perlu mendapat kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Khusus bagi tanah melibatkan PTP, sekiranya pembangunan melibatkan percanggahan zon gunatanah melalui rancangan pemajuan yang berkuatkuasa - proses pengubahan, pembatalan dan penggantian rancangan pemajuan perlu diselaraskan oleh pemilik baharu selaras dengan peruntukkan Seksyen 16 Akta 172 sebelum permohonan dipanjangkan kepada peringkat Kelulusan Teknikal.
Kelulusan JK OSC 	Kelulusan JK OSC adalah proses di mana cadangan PSB di bawa ke peringkat JK OSC untuk kelulusan (Kebenaran Merancang, Kelulusan Pelan Bangunan/ Pelan Infrastruktur/ Pelan Landskap). Tempoh masa adalah mengikut jenis pembangunan bagi kategori kecil, sederhana dan besar (Rujuk Jadual 4.1) . Walau bagaimanapun, rundingan bersama pihak negeri bagi projek PSB melibatkan tanah PTP dilaksanakan di peringkat JK Teknikal (Persekutuan) yang akan melibatkan pengurusan tertinggi pentadbiran negeri terlibat.
Pembinaan dan Penyerahan 	Proses pembinaan dan penyerahan adalah proses akhir pembangunan selepas semua kelulusan dan dokumentasi diselesaikan. Bagi kawasan yang berpenghuni, proses pemindahan penduduk perlu dibuat sebelum kerja-kerja perobohan atau pembangunan di atas tapak boleh dimulakan selaras dengan kelulusan Kebenaran Merancang. Projek pembangunan ini juga akan dipantau secara berterusan oleh pihak berkuasa negeri (PBT dan Agensi berkaitan bagi memastikan projek berjalan lancar. Setelah projek siap sepenuhnya, pemantauan bagi kemajuan projek akan dikawalselia sebagaimana Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] dan peraturan-peraturan bagi memastikan projek berjalan lancar dan menyerahkan semula hartanah tersebut kepada pemilik asal (Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan PBT).

TEMPOH NORMA MASA PELAKSANANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Garis panduan pelaksanaan ini telah menetapkan tempoh norma masa bagi peringkat mobilisasi, kelulusan dasar, kelulusan JK OSC dan pembinaan & penyerahan. Norma masa yang disediakan ini adalah sebagai panduan yang tertakluk kepada proses kerja agensi dan mengikut kes / projek. Bagi tempoh norma masa kelulusan JK OSC, tempoh ini boleh disesuaikan mengikut jenis pembangunan bagi kategori kecil, sederhana dan besar.

Jadual 4.1 : Tempoh Masa Kelulusan Jawatankuasa OSC Mengikut Jenis Permohonan

BIL	PERMOHONAN SERENTAK	TEMPOH MASA
1.	Kombinasi Mana-Mana Permohonan berikut; [KM Pembinaan Kategori Besar Jenis A*/ Pelan Jalan dan Parit/ Pelan Bangunan/ Pelan Kerja Tanah/ Pelan Landskap/ Pelan Permit Sementara/ Pelan Lampu Jalan/ Pelan Nama Taman, Jalan dan Bangunan.]	Maksimum 300 hari
2.	Kombinasi Mana-Mana Permohonan berikut; [KM Pembinaan Kategori Besar Jenis B*/ Pelan Jalan dan Parit/ Pelan Bangunan/ Pelan Kerja Tanah/ Pelan Landskap/ Pelan Permit Sementara/ Pelan Lampu Jalan/Pelan Nama Taman, Jalan dan Bangunan.]	Minimum 71 hari Maksimum 115 hari
3.	Kombinasi Mana-Mana Permohonan berikut; [KM Pembinaan Kategori Sederhana*/ Pelan Jalan dan Parit/ Pelan Bangunan/ Pelan Kerja Tanah/ Pelan Landskap/ Pelan Permit Sementara/ Pelan Lampu Jalan/Pelan Nama Taman, Jalan dan Bangunan.]	Minimum 57 hari Maksimum 99 hari
4.	Kombinasi Mana-Mana Permohonan berikut; [KM Pembinaan Kategori Kecil*/ Pelan Jalan dan Parit/ Pelan Bangunan/ Pelan Kerja Tanah/ Pelan Landskap/ Pelan Permit Sementara/ Pelan Lampu Jalan/Pelan Nama Taman, Jalan dan Bangunan.]	Minimum 42 hari Maksimum 98 hari

Sumber : Manual OSC 3.0 Plus (Proses Dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC)

4.1.1 PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DI ATAS TANAH RIZAB

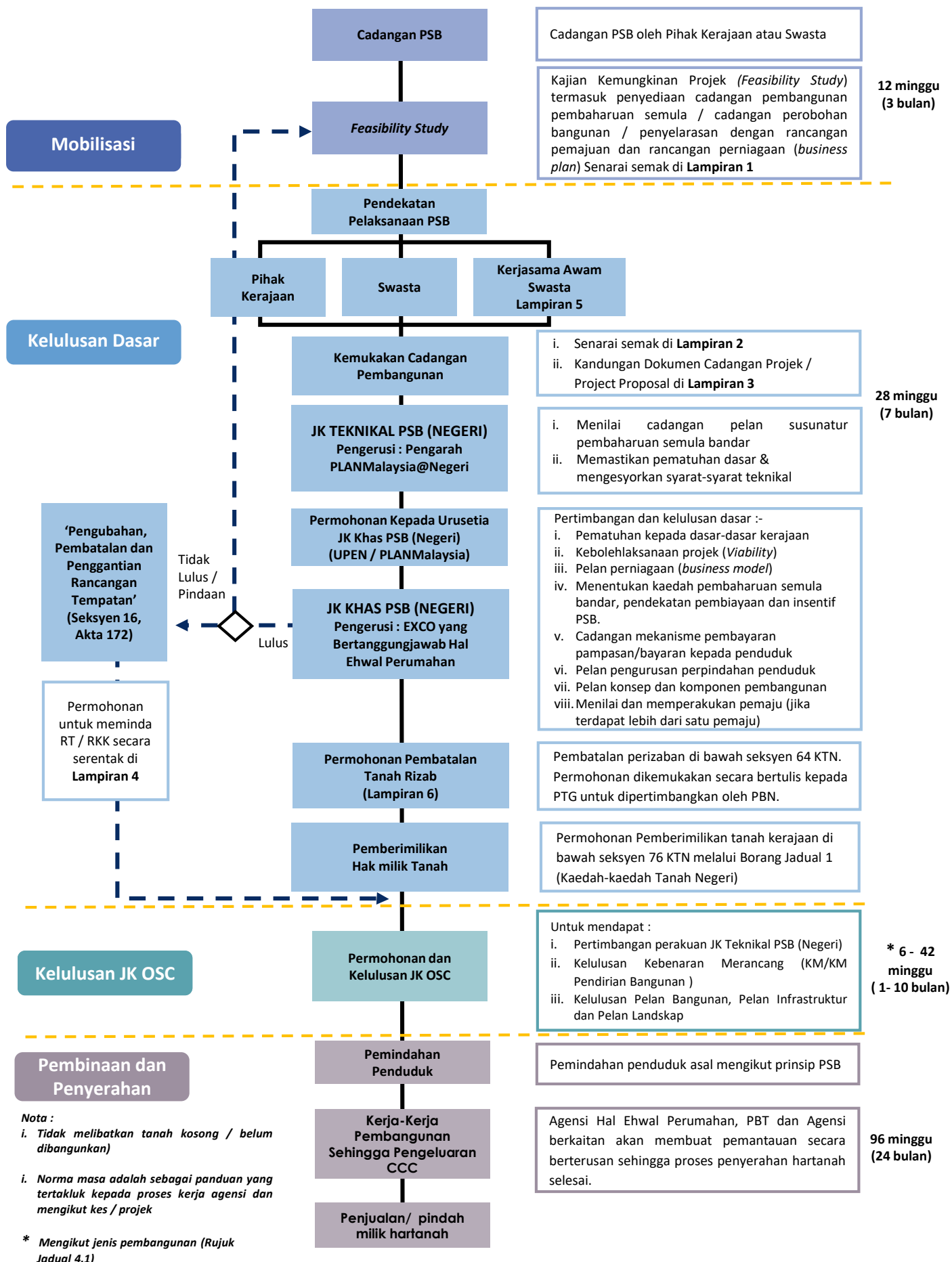
Kaedah ini terpakai bagi mana-mana Tanah yang **DIRIZABKAN** dan **DIWARTAKAN** untuk maksud awam (di bawah seksyen 62 KTN atau Perlembagaan Persekutuan). Ianya terpakai bagi tanah rizab yang telah dibangunkan dengan pembangunan contoh seperti sekolah, bomba, polis dan sebagainya.

Seperti juga proses PSB di atas tanah kerajaan, pelaksanaan PSB bagi tanah rizab akan melibatkan tiga (3) pilihan pendekatan yang perlu ditentukan dan diselesaikan sebelum ianya diangkat ke JK Induk PSB iaitu:-

- Pihak kerajaan
- Pihak swasta
- Kerjasama awam swasta (UKAS)

Bagi membolehkan tanah ini dibangunkan, permohonan pembatalan perizaban di bawah seksyen 64 KTN perlu dilaksanakan terlebih dahulu sebelum permohonan pemberimilikan tanah kerajaan boleh dikemukakan melalui seksyen 76 KTN. Sekiranya dipertimbangkan untuk diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, cadangan pembangunan di atas tanah yang telah diberimilik tersebut boleh dikemukakan kepada JK OSC di PBT.



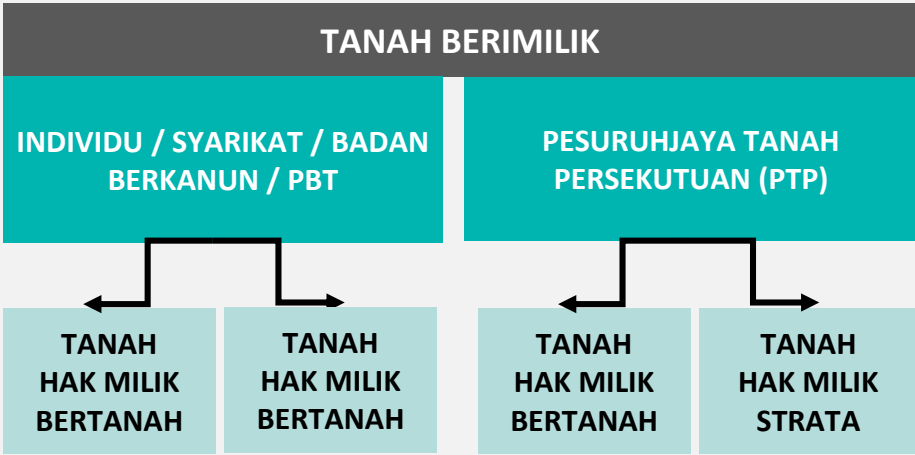




4.1.2 PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DI ATAS TANAH BERIMILIK

Tanah Berimilik bermaksud tanah yang telah dilupuskan oleh PBN kepada individu/ syarikat/ perbadanan dan sebagainya.

Tanah Berimilik juga boleh didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) (contoh: tanah hospital, sekolah) atau kepada PBT (contoh: tapak dewan jubli, tapak pejabat majlis perbandaran).



4.1.2 (a)

PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DI ATAS TANAH BERIMILIK (INDIVIDU / SYARIKAT / BADAN BERKANUN / PBT)

Tanah berimilik bagi kategori ini dimiliki oleh individu, syarikat, Badan Berkanun, atau PBT seperti dinyatakan di dalam dokumen hak milik tanah/petak.

Hak milik tanah yang didaftarkan boleh melibatkan hak milik bertanah dan hak milik strata. Bagi hak milik bertanah, persetujuan daripada pemilik dan pihak berkepentingan perlu diselaraskan termasuk urusan pembelian tanah dan kuasa untuk membangunkan.

Bagi tanah dengan hak milik strata, rundingan perlu dijalankan bersama pemilik petak dan perbadanan pengurusan bagi perkara berkaitan cadangan pembangunan akan datang, tawaran rumah gantian atau jumlah bayaran balasan yang dicadangkan dan sebagainya.

Bagi membolehkan tanah dengan pembangunan berstrata ini dibangunkan semula, tindakan penamatan di bawah Seksyen 57 Akta 318 perlu dilaksanakan dengan mendapatkan persetujuan sebulat suara daripada setiap pemilik petak. Sekiranya persetujuan tersebut sukar didapati, maka pengambilan petak strata di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 boleh dilaksanakan tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

Setelah penamatan pecah bahagi disempurnakan, tanah tersebut boleh dipindah milik kepada pemilik baharu untuk tindakan pembaharuan semula.

Dokumen perjanjian perlu dimeterai antara lain adalah untuk memperinci perkara-perkara seperti berikut:

01

Cadangan kos pembangunan

Tawaran pemaju dan cadangan *Management Corporation (MC)* serta pemilik hartanah

02

03

Perjalanan proses keseluruhan pembangunan (sebelum, semasa dan selepas projek siap)

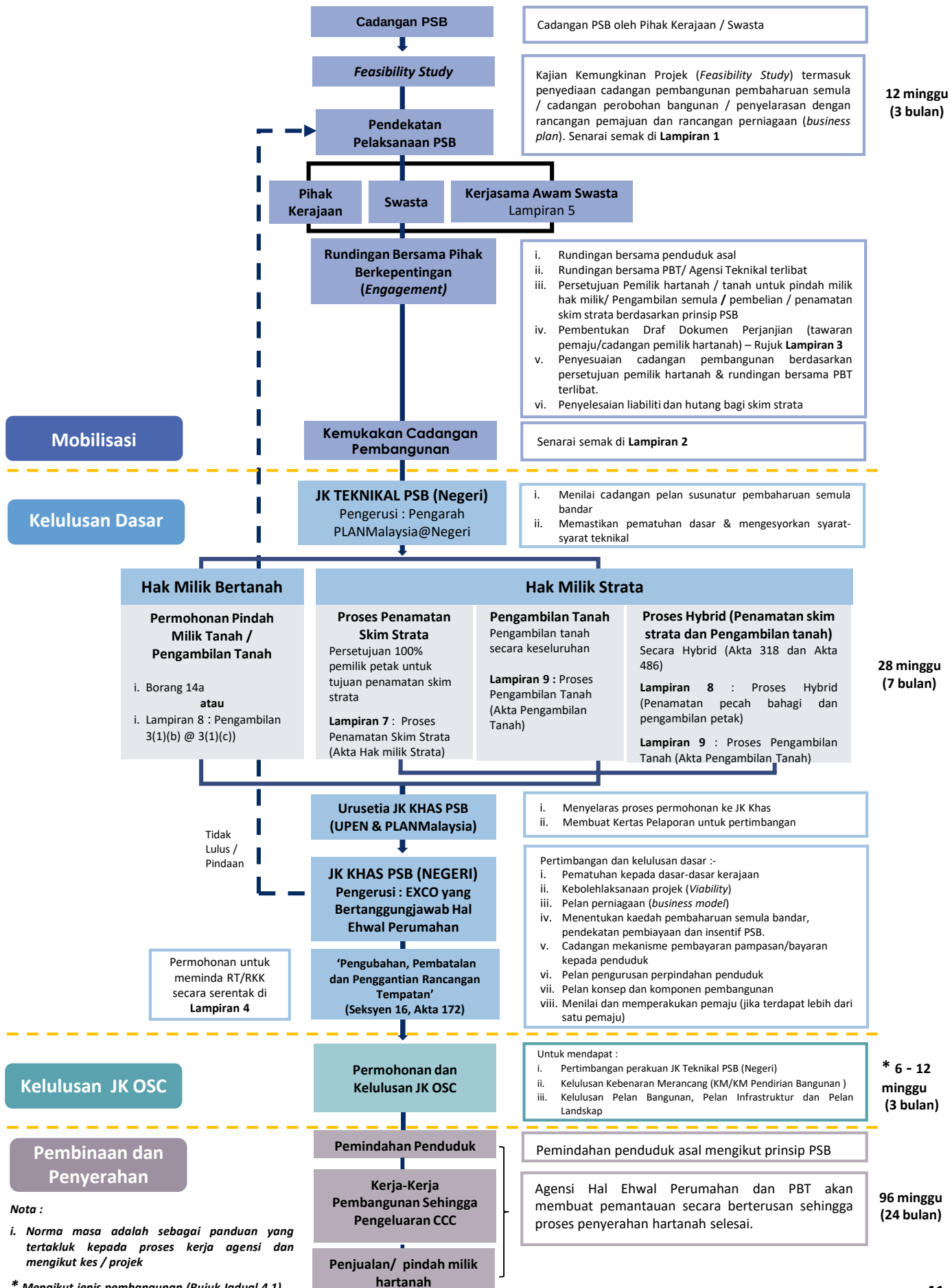
Pampasan, gentian unit rumah dan penempatan sementara: atau

04

05

Apa-apa perkara lain yang difikirkan perlu oleh kedua-dua belah pihak

PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DI ATAS TANAH BERMILIK (INDIVIDU / SYARIKAT / BADAN BERKANUN / PBT)



4.1.2 (b)

PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DI ATAS TANAH MILIK PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN (PTP)

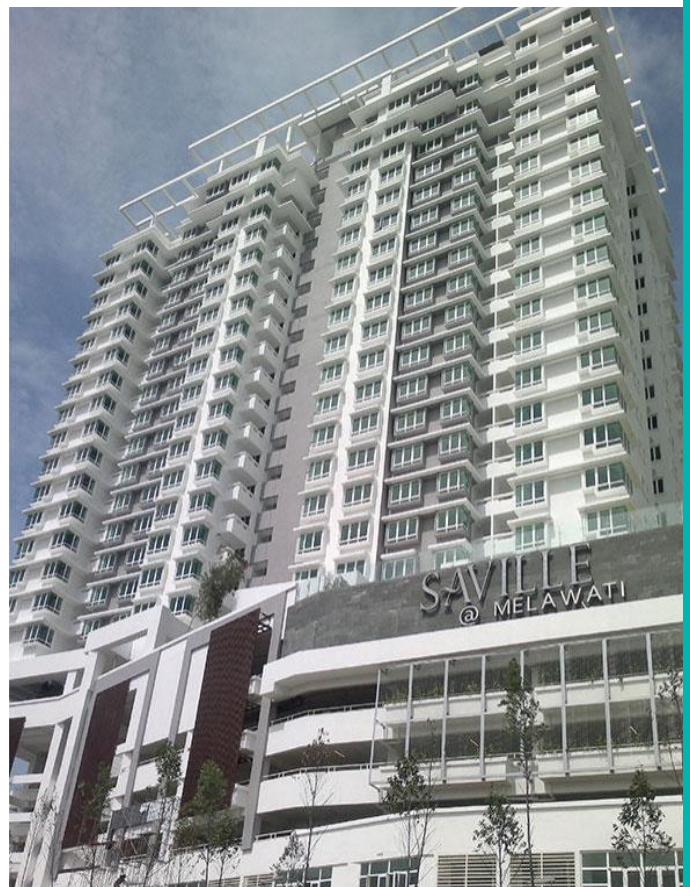
Berbeza dengan kaedah PSB lain, permohonan melibatkan tanah PTP akan melalui lima (5) peringkat pembangunan iaitu:



Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) adalah tuan punya berdaftar ke atas tanah-tanah milik Persekutuan dan sebagai Pegawai Pengawal kepada tanah-tanah rizab Persekutuan. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) telah dipertanggungjawabkan untuk menguruskan tanah-tanah tersebut bersama dengan Kementerian-kementerian/Jabatan-jabatan Persekutuan (KJP) yang menggunakan tanah berkenaan.

Sehubungan dengan itu, berbeza dengan kaedah pembangunan lain, pembangunan PSB bagi kategori tanah PTP perlu melalui Jawatankuasa Pemandu dan Jawatankuasa Teknikal PSB bagi peringkat Persekutuan yang akan mempertimbangkan dan membincangkan projek melibatkan tanah PTP bagi peringkat kelulusan dasar.

PSB bagi tanah PTP akan melibatkan dua (2) pendekatan iaitu kaedah yang dibangunkan sepenuhnya oleh Kerajaan melalui perlantikan kontraktor atau melalui Kerjasama Awam Swasta (UKAS) yang perlu dibentangkan di dalam mesyuarat Jemaah Menteri bagi kelulusan dasar dan kelulusan perjanjian usaha sama.



PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DI ATAS TANAH MILIK PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN (PTP)

Mobilisasi

Cadangan PSB

Cadangan PSB oleh Pihak Kerajaan / Swasta

Feasibility Study

i. Kajian Kemungkinan Projek (*Feasibility Study*) termasuk penyediaan cadangan pembangunan pembaharuan semula / cadangan perobohan bangunan / penyelarasan dengan rancangan pemajuan dan rancangan perniagaan (*business plan*). Senarai semak di **Lampiran 1**

12 minggu
(3 bulan)

Rundingan Bersama
Pihak
Berkepentingan
(*Engagement*)

i. Rundingan bersama penduduk asal
ii. Rundingan bersama Wakil PBN/ PBT/ Agensi Teknikal terlibat
iii. Pembentukan Draf Dokumen Perjanjian – **Rujuk Lampiran 3**
iv. Penyesuaian cadangan pembangunan berdasarkan persetujuan penduduk asal dan rundingan bersama PBT terlibat.

Senarai semak di
Lampiran 2

Permohonan Projek
Kepada Urusetia

**JAWATANKUASA
TEKNIKAL PSB
(PERSEKUTUAN)**
*Pengerusi: SUB (Kementerian) / KP
(Jabatan) KJP*

i. Menilai kebolehlaksanaan projek (*Viability*).
ii. Menilai pelan konsep dan komponen pembangunan.
iii. Menilai cadangan pembangunan pembaharuan semula dengan pematuhan dasar & syarat teknikal.
iv. Menilai cadangan pampasan/ penempatan semula kepada penduduk asal.
v. Menilai tempoh pelaksanaan projek, skim pembiayaan dan insentif PSB.
vi. Membuat pengesyoran kepada JK Pemandu PSB (Persekutuan)

Pendekatan Pelaksanaan
PSB

Pihak Kerajaan

Projek Kerjasama Awam Swasta

Memorandum Jemaah Menteri
(Kelulusan Dasar)

Proses kelulusan Projek Kerjasama
Awam Swasta bagi proses kelulusan
dasar dan perjanjian usahasama -
Rujuk Lampiran 5

28 minggu
(7 bulan)

Kelulusan Dasar

**JAWATANKUASA
PEMANDU PSB
(PERSEKUTUAN)**
Pengerusi: KSU KJP

i. Memperakukan kebolehlaksanaan projek (*Viability*).
ii. Menilai dan memperakukan pemaju (jika terdapat lebih dari satu pemaju)
iii. Memperakukan cadangan pampasan/ penempatan semula kepada penduduk asal.
iv. Memperakukan tempoh pelaksanaan projek, skim pembiayaan dan insentif PSB.
v. Memperakukan cadangan pelan konsep dan komponen pembangunan.

Permohonan Projek
Kerajaan (Seksyen
20A), Akta 172
Urusetia :
PLANMalaysia @Negeri

Pihak Kerajaan

Projek Kerjasama Awam Swasta

Memorandum Jemaah Menteri
(Perjanjian Usahasama)

Proses kelulusan Projek Kerjasama
Awam Swasta bagi proses kelulusan
dasar dan perjanjian usahasama -
Rujuk Lampiran 5

Pindah Milik Tanah PTP kepada
pemilik baharu

'Pengubahan, Pembatalan dan
Penggantian Rancangan Tempatan'
(Seksyen 16, Akta 172)

Permohonan untuk meminda RT / RKK secara serentak di
Lampiran 4

Kelulusan JK OSC

Permohonan dan
Kelulusan JK OSC

Untuk mendapat :
i. Pertimbangan perakuan JK Pemandu PSB (Persekutuan) dan perakuan rundingan di bawah Seksyen 20A, Akta 172
ii. Kelulusan Kebenaran Merancang (KM/KM Pendirian Bangunan)
iii. Kelulusan Pelan Bangunan, Pelan Infrastruktur dan Pelan Landskap

* 12 minggu
(3 bulan)

Pembinaan dan Penyerahan

Pemindahan Penduduk

Pemindahan penduduk asal mengikut prinsip PSB

Kerja-Kerja Pembangunan
Sehingga Pengeluaran CCC

Agensi Hal Ehwal Perumahan dan PBT akan membuat pemantauan secara berterusan sehingga proses penyerahan hartanah selesai.

96 minggu
(24 bulan)

Pemindahan Penduduk
Asal/ Penjualan/ Pindah
Milik

Nota :

i. Norma masa adalah sebagai panduan yang tertakluk kepada proses kerja agensi dan mengikut kes / projek

* Mengikut jenis pembangunan (Rujuk Jadual 4.1)

4.2

PENDEKATAN PEMBIAYAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Terdapat dua (3) pendekatan pembiayaan utama yang boleh diaplikasikan bagi pelaksanaan pembaharuan semula bandar iaitu;-

- i. **Pembaharuan semula oleh pihak Kerajaan**
- ii. **Pembaharuan semula oleh pihak Swasta**
- iii. **Pembaharuan semula secara Kerjasama Awam Swasta;**

Pada dasarnya, jenis pembiayaan yang sesuai di gunakan adalah tertakluk kepada jenis dan kaedah pembaharuan semula bandar bagi mengurangkan beban kewangan dan pentadbiran kerajaan, meningkatkan kecekapan dan daya pengeluaran serta pengagihan risiko kepada pihak yang dapat menguruskannya secara berkesan.

4.2.1

PEMBAHARUAN SEMULA OLEH PIHAK KERAJAAN

Peruntukan pembiayaan adalah dari pihak Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri dalam melaksanakan pembaharuan semula terutamanya bagi skim perumahan kos rendah atau Projek Perumahan Rakyat (PPR) yang dimiliki.

4.2.2

PEMBAHARUAN SEMULA OLEH PIHAK SWASTA

Konsep pembangunan ini adalah khusus bagi tanah milik individu atau syarikat. Faedah pembaharuan oleh pihak swasta mengurangkan kos dan risiko yang di tanggung oleh kerajaan. Bagi menggalakkan kerjasama swasta, kerajaan negeri perlu bekerjasama melalui pemberian insentif khusus. Kaedah pelaksanaan oleh pihak swasta adalah digalakkan bagi mengurangkan kos kepada pihak kerajaan.

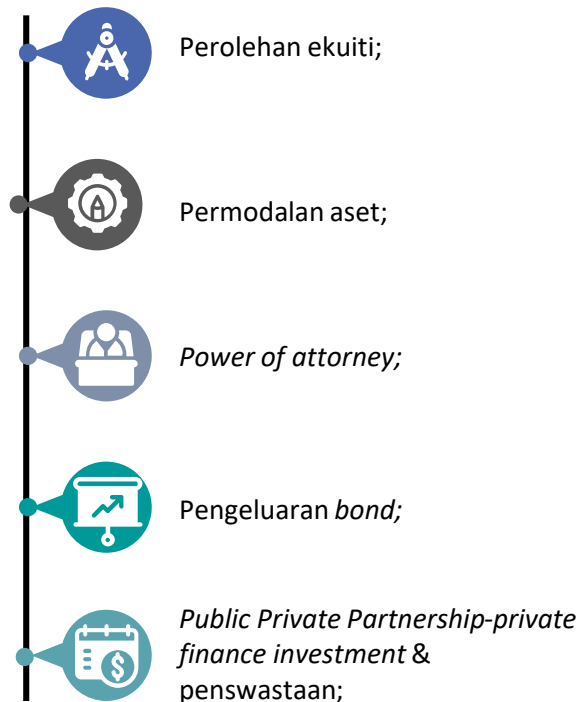
4.2.3

PEMBAHARUAN SEMULA SECARA KERJASAMA AWAM SWASTA



Kerjasama Awam Swasta atau *Public Private Partnership* (PPP) merupakan satu bentuk kerjasama di antara sektor awam dan sektor swasta di mana satu *standalone business* diwujudkan, dibiayai dan diuruskan oleh sektor swasta sebagai satu pakej yang merangkumi pembinaan pengurusan, penyenggaraan, pembaikan dan penggantian aset sektor awam meliputi bangunan, infrastruktur, peralatan dan kemudahan. Pendekatan melalui kaedah kerjasama awam swasta dilaksanakan bagi menjaga kepentingan pihak kerajaan di dalam pembangunan tersebut.

Projek pembaharuan semula yang dibuat secara usaha sama kerajaan swasta melalui kaedah penswastan ini boleh dilaksanakan melalui pelbagai model bergantung kepada persetujuan bersama seperti mana berikut :





INSENTIF BAGI PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

- 5.1 Insentif Berbentuk Cukai
- 5.2 Insentif Bukan Cukai



5.0

INSENTIF BAGI PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Di peringkat negara, Rancangan Fizikal Negara Ke-3 melalui Tindakan K12.4B menetapkan pemberian insentif termasuk pengurangan caj, yuran pembangunan dan sebagainya bagi pembangunan semula kawasan bandar strategik yang perlu dipulihkan untuk dibangunkan semula bagi kegunaan yang lebih sesuai. Tawaran insentif yang bersesuaian ini bertujuan untuk menggalakkan penglibatan pihak pemaju melaksanakan pembaharuan semula bandar.

Berikut merupakan insentif-insentif yang boleh dipertimbangkan untuk dilaksanakan di peringkat Negeri yang tertakluk kepada persetujuan Kerajaan Negeri :

5.1 INSENTIF BERBENTUK CUKAI



Tax Incentives Reference for
Urban Renewal:

Tawaran insentif berbentuk cukai boleh diberikan kepada pemaju bagi pembangunan semula bandar. Terdapat pelbagai insentif yang boleh dipertimbangkan merangkumi potongan, pengurangan atau pengecualian terhadap pembayaran yang terlibat dalam proses pembangunan.

INSENTIF	PERINCIAN
1. Pengurangan kos pembangunan dan infrastruktur termasuk:	
• Caj pemajuan	Memberi pengecualian caj pemajuan yang akan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri / Pihak Berkuasa Tempatan.
• Caj <i>Infrastructure Service Fund</i> (ISF) (infrastruktur dan kemudahan awam)	Memberi pengecualian caj <i>Infrastructure Service Fund</i> bagi projek kediaman yang terlibat dengan program pembangunan pembaharuan semula bandar yang akan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri / Pihak Berkuasa Tempatan.
2. Pengurangan kadar cukai taksiran	
• Kadar premium tanah	Memberi diskaun kadar premium tanah nominal yang dikenakan / bayaran khas tanah yang akan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada agensi kerajaan / insentif untuk pemaju swasta sebagai usaha menggalakkan pelaburan dan minat pemajuan pembangunan semula bandar.
• Kadar cukai taksiran	Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan boleh menetapkan kadar cukai taksiran mengikut kesesuaian bagi:- i. Pengurangan tunggakan kadar cukai taksiran; dan ii. Memperkenalkan kadar cukai taksiran baru bagi pembaharuan semula bandar sebagai galakkan untuk pembeli.
3. Insentif-insentif lain yang dirasakan sesuai sebagai contoh :	
i. Penajaan projek komuniti dan kebajikan (Projek Pemuliharaan dan Penyenggaraan Bangunan dan Tapak Warisan) di bawah Subseksyen 34(6)(h) Akta Cukai Pendapatan 1967;	
ii. Insentif berbentuk <i>transfer of development right</i> oleh Pihak Berkuasa Negeri; dan	
iii. Lain-lain insentif.	

5.2 INSENTIF BUKAN CUKAI

Insentif bukan cukai merujuk kepada lain-lain insentif yang di tawarkan yang tidak berkait dengan cukai atau kos.

INSENTIF	PERINCIAN
1. Kenaikan kepadatan pembangunan (densiti) / nisbah plot	- Mengikut kesesuaian lokasi dan kawasan pembangunan sekitar serta kesediaan kemudahan sokongan sedia ada boleh dipertimbangkan dengan memenuhi syarat daripada pihak PBT dan Jabatan Teknikal berkaitan. - Pengubahan Rancangan Tempatan (RT) / Rancangan Kawasan Khas (RKK) perlu memperincikan kenaikan kepadatan pembangunan (densiti) / nisbah plot secara jelas termasuk definisi ruang lantai kasar/ bersih yang perlu diambilkira dalam menetapkan intensiti bangunan.
2. Fast-Lane dalam proses pembangunan dan urusan tanah	- Seperti tukar syarat nyata tanah, perlanjutan tempoh pajakan, proses pengambilan tanah dapat dipercepatkan bagi projek-projek yang terlibat dengan program pembaharuan semula. - Proses kelulusan kerja tanah termasuk merobohkan bangunan sedia ada. Nota : Boleh dipertimbangkan untuk dilaksanakan diperingkat Negeri yang tertakluk kepada persetujuan Kerajaan Negeri.
3. Dasar-dasar pembangunan Negeri	- Pengecualian atau pengurangan (%) pembinaan komponen tambahan berdasarkan kepada dasar Kerajaan Negeri merangkumi: % Penyediaan Rumah Mampu Milik. - Penyediaan kawasan lapang yang fleksibel secara optima.

STRUKTUR TADBIR URUS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

- 6.1 Jawatankuasa Pemandu Pembaharuan Semula Bandar (Persekutuan)
- 6.2 Jawatankuasa Induk Pembaharuan Semula Bandar (Persekutuan)
- 6.3 Jawatankuasa Induk Pembaharuan Semula Bandar (Negeri)
- 6.4 Jawatankuasa Teknikal Pembaharuan Semula Bandar (Negeri)



6.0

STRUKTUR TADBIR URUS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Sebagai panduan, struktur tadbir urus Pembaharuan Semula Bandar dicadangkan penubuhan empat (4) Jawatankuasa bagi memastikan isu-isu berkaitan pembaharuan semula bandar dapat diselesaikan serta pelaksanaannya berjalan dengan lancar. Penubuhan jawatankuasa di peringkat negeri adalah tertakluk kepada penerapan melalui jawatankuasa sedia ada atau penubuhan jawatankuasa khusus mengikut fungsi dan peranan yang digariskan.

**JAWATANKUASA PEMANDU PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(PERSEKUTUAN) ***

**JAWATANKUASA TEKNIKAL PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(PERSEKUTUAN) ***

JAWATANKUASA KHAS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (NEGERI)

**JAWATANKUASA TEKNIKAL PEMBAHARUAN SEMULA
BANDAR (NEGERI)**

Nota:

** Jawatankuasa khusus yang akan mempertimbangkan dan meluluskan projek melibatkan tanah PTP sahaja.*

6.1

JAWATANKUASA PEMANDU PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PERSEKUTUAN)

Jawatankuasa ini bertanggungjawab sebagai pembuat keputusan bagi pelaksanaan program pembaharuan semula bandar bagi projek-projek yang melibatkan tanah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP).

Fungsi dan keahlian jawatankuasa ini adalah seperti berikut:

- 1 Memperakukan kebolehlaksanaan projek (Viability)
- 2 Menilai dan memperakukan pemaju (jika terdapat lebih dari satu pemaju)
- 3 Memperakukan cadangan pampasan/penempatan semula kepada penduduk asal
- 4 Memperakukan tempoh pelaksanaan projek, skim pembiayaan dan insentif PSB
- 5 Memperakukan cadangan pelan konsep dan komponen pembangunan

*Governing Urban
Renewal Reference :*



KEAHLIAN JAWATANKUASA PEMANDU (PERSEKUTUAN)

PENGERUSI :

- KSU bagi Kementerian;

AHLI :

- Ketua Pengarah /
- Setiausaha
Ketua Jabatan berkaitan dengan projek
(*tujuan kegunaan*)
- Kementerian Kewangan
- Unit Perancang Ekonomi JPM
- UKAS
- PTP
- PLANMalaysia
- JPPH Negeri berkaitan
- JKR Negeri berkaitan
- UPEN Negeri berkaitan
- PUU Negeri berkaitan
- Wakil SUK Negeri (Bahagian Perumahan) /
Lembaga Perumahan Negeri
- PTG Negeri berkaitan
- Pihak Berkuasa Tempatan berkaitan
- Wakil agensi yang berkaitan (jika perlu)

URUSETIA :

- Jabatan berkaitan dengan projek (tujuan kegunaan)

6.2

JAWATANKUASA TEKNIKAL

PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PERSEKUTUAN)

Jawatankuasa Teknikal Pembaharuan Semula Bandar peringkat persekutuan berfungsi untuk:-

- i. Menilai kebolehlaksanaan projek (*Viability*)
- ii. Menilai pelan konsep dan komponen pembangunan
- iii. Menilai cadangan pembangunan pembaharuan semula dengan pematuhan dasar & syarat teknikal
- iv. Menilai cadangan pampasan / penempatan semula kepada penduduk asal
- v. Menilai tempoh pelaksanaan projek dan skim pembiayaan
- vi. Membuat pengesyoran kepada JK Pemandu PSB (Persekutuan)



KEAHLIAN JAWATANKUASA:

PENGERUSI:

- KP kepada Jabatan; atau
- SUB kepada Kementerian bagi (Kementerian / Jabatan Pengguna (KJP))

URUSETIA:

- Jabatan berkaitan dengan projek (tujuan kegunaan)

AHLI:

1. Agensi yang bertanggungjawab Hal Ehwal Perumahan Negeri
2. Unit Perancang Ekonomi Negeri berkaitan
3. Pejabat Tanah & Galian Negeri berkaitan
4. PLANMalaysia@Negeri
5. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Berkenaan
6. Pejabat Tanah dan Daerah Berkenaan
7. Jabatan Alam Sekitar (JAS)
8. Tenaga Nasional Berhad (TNB)
9. Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)
10. Indah Water Konsortium (IWK)
11. Jabatan Kerja Raya (JKR)
12. Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia (SKMM)
13. Pihak Berkuasa Air Negeri
14. Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN)
15. Wakil agensi yang berkaitan (jika perlu)

6.3

JAWATANKUASA KHAS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (NEGERI)

Jawatankuasa ini bertanggungjawab sebagai pemudahcara bagi pelaksanaan program pembaharuan semula penempatan bandar. Fungsi dan keahlian jawatankuasa ini adalah untuk pertimbangan dan kelulusan dasar seperti berikut:

- Pematuhan kepada dasar-dasar kerajaan
- Kebolehlaksanaan projek (*Viability*)
Pelan perniagaan (*business model*)
- Menentukan kaedah pembaharuan semula bandar, pendekatan pembiayaan dan insentif PSB.
- Cadangan mekanisme pembayaran pampasan / bayaran kepada penduduk
- Pelan pengurusan perpindahan penduduk
- Pelan konsep dan komponen pembangunan
- Menilai dan memperakukan pemaju (jika terdapat lebih dari satu pemaju)

Nota :

Jawatankuasa Penswastan Negeri (sediaada) boleh bertindak sebagai Jawatankuasa Khas Pembaharuan Semula Bandar (Negeri)

KEAHLIAN JAWATANKUASA (NEGERI):

PENGERUSI:

- EXCO yang bertanggungjawab Hal ehwal Perumahan/ Kerajaan Tempatan/ Perancangan Bandar

AHLI :

- Pengarah UPEN / Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri (Pembangunan) - Setiausaha
- Pegawai Kewangan Negeri
- Penasihat Undang-undang Negeri
- Pengarah Pejabat Tanah dan Galian Negeri
- Pengarah PLANMalaysia@Negeri
- Pengarah Penilaian Negeri (JPPH Negeri)
- Pengarah JKR Negeri
- Datuk Bandar / YDP Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Berkenaan
- Pegawai Daerah, Pejabat Tanah dan Daerah Berkenaan
- Ketua bagi Badan tertinggi yang bertanggungjawab hal ehwal perumahan contoh Lembaga Perumahan Negeri).
- Satu (1) ADUN berkaitan
- Wakil agensi yang berkaitan (jika perlu)

URUSETIA :

- PLANMalaysia@Negeri / Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN)

6.4

JAWATANKUASA TEKNIKAL

PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (NEGERI)

Jawatankuasa Teknikal Pembaharuan Semula Bandar berfungsi untuk menilai cadangan pelan susun atur pembaharuan semula bandar dan memastikan pematuhan dasar serta mengesyorkan syarat-syarat teknikal. Jawatankuasa ini merupakan platform pra rundingan bagi membantu memendekkan norma masa proses kelulusan kebenaran merancang.

KEAHLIAN JAWATANKUASA:

PENGERUSI:

- Pengarah, PLANMalaysia@Negeri

AHLI:

1. Wakil yang bertanggungjawab Hal Ehwal Perumahan Negeri
2. Wakil Unit Perancang Ekonomi Negeri
3. Wakil Pejabat Tanah & Galian Negeri
4. Wakil PLANMalaysia@Negeri
5. Wakil Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Berkenaan
6. Wakil Pejabat Tanah dan Daerah Berkenaan
7. Wakil Jabatan Mineral dan Geosains (JMG)



AHLI:

8. Wakil Jabatan Alam Sekitar (JAS)
9. Wakil Tenaga Nasional Berhad (TNB)
10. Wakil Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS)
11. Wakil Indah Water Konsortium (IWK)
12. Wakil Jabatan Kerja Raya (JKR)
13. Wakil Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia (SKMM)
14. Wakil Pihak Berkuasa Air Negeri
15. Wakil Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN)
16. Wakil agensi yang berkaitan (jika perlu)

URUSETIA:

- PLANMalaysia@Negeri

WAY FORWARD

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN
PEMBAHARUAN SEMULA
BANDAR

7.0 WAY FORWARD

Garis Panduan Pelaksanaan PSB telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung pertimbangan-pertimbangan utama dalam menguruskan permohonan berkaitan pembaharuan semula bandar.

Garis Panduan ini diharap dapat memandu pelaksanaan pembaharuan semula bandar dan digunakan oleh Agensi Persekutuan, Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, agensi- agensi berkaitan serta pemaju yang disesuaikan mengikut amalan dan pemakaian Pihak Berkuasa Negeri / Pihak Berkuasa Tempatan.

Tadbir urus pelaksanaan pembaharuan semula bandar akan lebih berkesan dengan penambahbaikan seperti berikut:-

- a) **Memperkuhkan aspek pembaharuan semula bandar dalam penyediaan Rancangan Struktur, Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas;**
 - i. Pengenalpastian kawasan pembaharuan semula bandar mengikut Sek 38, Akta 172;
 - Pengenalpastian Kawasan / Zon dan Dasar Pembaharuan Semula Bandar di dalam Rancangan Struktur, Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas
 - i. Membangunkan pangkalan data tanah-tanah yang bersesuaian untuk pembangunan semula.
 - Pembangunan pangkalan data bagi tanah-tanah yang berpotensi untuk pembaharuan semula bandar perlu dibangunkan bertujuan untuk memudahkan rujukan dan menyelaras keutamaan pembaharuan semula. Ini termasuk, tanah-tanah rizab (Kerajaan Negeri dan Persekutuan) yang boleh dipertimbangkan untuk pembaharuan semula.





b) Lain-Lain Insentif;

i. Program Insentif Bantuan Rundingan dan Urusan Pentadbiran. Program insentif yang ditawarkan oleh Kerajaan Negeri untuk melaksanakan dan menarik calon pemaju ke kawasan ini:

- Kemampuan untuk memberi pinjaman dengan kadar faedah rendah dari agensi kewangan untuk menarik pelabur bagi program pembaharuan semula bandar;
- PBT atau Agensi Negeri boleh menawarkan khidmat perundingan dan kepakaran reka bentuk dalam pembaharuan semula bandar selaras dengan rancangan pemajuan dan garis panduan sediaada; dan
- Khidmat penawaran dan rundingan hartanah bagi sewaan dan pembelian hartanah.

ii. Penilaian Pampasan Atas Kehilangan Harta Khusus Bagi PSB

- Pampasan (*compensation*) di atas pengambilan tanah atau bangunan yang dipecah bahagi (Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486))
- Pampasan atas Kerugian yang disebabkan oleh penyerahan Tanah dan Bangunan

iii. Penambahbaikan Subsidi Bagi PSB

Konsep yang menawarkan program kerjasama antara pihak swasta dan Kerajaan (Pihak Berkuasa Tempatan) dalam membangunkan kawasan secara rundingan. Subsidi disediakan untuk projek pembangunan semula bandar di bawah pembentukan 'Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar'. Kos projek utama adalah seperti berikut:

- Perbelanjaan penyelidikan dan perancangan reka bentuk
- Perbelanjaan pembangunan tanah
- Kos pembangunan kemudahan bersama

iv. Membangunkan '*Decision Tool for Urban Renewal*'

Pembaharuan semula bandar memerlukan satu kaedah membuat keputusan bagi menentukan cadangan pembaharuan semula bandar yang akan dilaksanakan. Kaedah ini boleh di laksanakan melalui kajiselidik secara atas talian bagi menentukan kebolehlaksanaan projek pembaharuan semula bandar.

iv. Penyediaan Geran

Penyediaan geran khas atau subsidi kepada badan swasta atau pemaju bagi menjalankan pembaharuan semula bandar. Geran Kerajaan Negeri untuk proses pemuliharaan kawasan *brownfield* melalui PBT atau pihak swasta



LAMPIRAN

GARIS PANDUAN PELAKSANAAN
PEMBAHARUAN SEMULA
BANDAR

**CADANGAN KANDUNGAN DOKUMEN KAJIAN KEMUNGKINAN
(FEASIBILITY STUDY) PROJEK PEMBAHARUAN SEMULA**

BIL	KAEDAH PEMBAHARUAN SEMULA	KANDUNGAN
1.	Kandungan Pelan Pembaharuan Strata	(1) Pelan pembaharuan strata untuk skim strata hendaklah mengandungi maklumat berikut: (a) Gambaran umum mengenai cadangan pembaharuan strata yang berkaitan dengannya. (b) Pernyataan penuh dan jelas oleh pembeli atau pemaju tujuan penggunaan petak strata. (c) Jika pelan itu adalah untuk jualan kolektif skim ini: (i) <i>nama pembeli, Jika Diketahui, Atau Cadangan Untuk Memasarkan Petak Itu Untuk Dijual Melalui Lelongan Atau Tender Awam;</i> (ii) <i>Harga Jualan (Jika Diketahui), Atau Harga Simpanan Minimum Untuk Penjualan Atau Perincian Cara Penetapan Harga Minimum Simpanan Untuk Penjualan;</i> (iii) <i>Hari Penyelesaian Yang Dicapangkan Untuk Penjualan;</i> (iv) <i>Hari Yang Dicapangkan Di Mana Pemilik Lot Akan Memberikan Hak Milik Kosong Kepada Mereka;</i> (v) <i>Perincian, Yang Ditentukan Oleh Peraturan, Mengenai Kos Dan Perbelanjaan Yang Akan Ditolak Dari Harga Jualan; Dan</i> (vi) <i>Sebarang Terma Dan Syarat Penjualan Yang Dicapangkan Oleh Jawatankuasa Pembaharuan Strata Adalah Penting.</i>

BIL	KAEDAH PEMBAHARUAN SEMULA	KANDUNGAN
	Kandungan Pelan Pembaharuan Strata	(d) jika pelan adalah untuk skim pembangunan semula: (i) Nama pemaju yang dicadangkan; (ii) Perincian mengenai kebenaran merancang, atau kebenaran lain di bawah akta atau sebaliknya, yang diperlukan sebelum pembangunan semula dapat dimulakan; (iii) Anggaran jangka masa dari mula sehingga selesai pembangunan semula; (iv) Perincian mengenai tempoh di mana pemilik lot akan diminta untuk memberikan hak milik kosong kerana pembangunan semula; (v) Perincian pengaturan pembiayaan pembangunan semula; (vi) Perincian syarat penyelesaian dan jumlah yang perlu dibayar kepada setiap pemilik yang tidak setuju untuk pembelian lot pemilik; (vii) Perincian syarat-syarat penyelesaian untuk setiap pemilik sokongan termasuk jumlah dan waktu pembayaran yang harus dibuat kepada pemilik dan, jika pemiliknya berhak untuk membeli kembali skim masa depan, perincian hak tersebut; dan (viii) sebarang maklumat atau dokumen lain mengenai penjualan kolektif atau pembangunan semula yang dicadangkan oleh peraturan.

Nota :

Kandungan ini adalah tidak terikat dan boleh disesuaikan mengikut kesesuaian di peringkat Negeri dan Persekutuan

LAMPIRAN 2

SENARAI SEMAK PROJEK PEMBAHARUAN SEMULA

Nama Projek :

Nama Syarikat :

BIL.	PERKARA	BUTIRAN
1.	Pendekatan pembaharuan semula	☐ Pembangunan Semula Bandar (<i>Urban Redevelopment</i>); ☐ Penjanaan Semula Bandar (<i>Urban Regeneration</i>);
2.	Kaedah pembaharuan semula	☐ Tanah Rizab ☐ Tanah Bermilik (Individu/ Syarikat/ Badan Berkanun/ PBT) ☐ Tanah Bermilik (Pesuruhjaya Tanah Persekutuan)
3.	Status Pegangan (Tanah Pemilikan Strata)	Hak milik Strata: ☐ Bil. Telah Diperolehi ☐ Bil. Belum Diperolehi
4.	Keluasan cadangan projek	_____ ekar
5.	Nilai pembangunan kasar	RM _____
6.	Bilangan lot terlibat	_____ lot

BIL.	PERKARA	BUTIRAN																		
7.	Bilangan pemilik tanah	_____ pemilik *Lampiran : senarai pemilik tanah																		
8.	Bilangan pemilik petak	_____ pemilik _____ penyewa																		
9.	Sesi rundingan (<i>engagement</i>)	Bilangan sesi rundingan: _____ kali <table><tr><th>Tarikh</th><th>Bersetuju</th><th>Tidak Bersetuju</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table> (<i>Lampirkan jika tidak mencukupi</i>)	Tarikh	Bersetuju	Tidak Bersetuju															
Tarikh	Bersetuju	Tidak Bersetuju																		
10.	Jumlah persetujuan penduduk	Bilangan dan % Persetujuan Pemilik : Bersetuju (____%) Tidak bersetuju (____%)																		
11.	Status hutang bank (pemilik petak)	Ada Tiada Jika ada, berapa bilangan pemilik : _____																		
12.	Perancangan terhadap hutang tersebut	Pemaju akan selesaikan dengan pihak bank Pindah <i>security bank</i> kepada rumah baru Lain-lain (Nyatakan) :																		

KANDUNGAN DOKUMEN PERJANJIAN PROJEK PEMBAHARUAN SEMULA

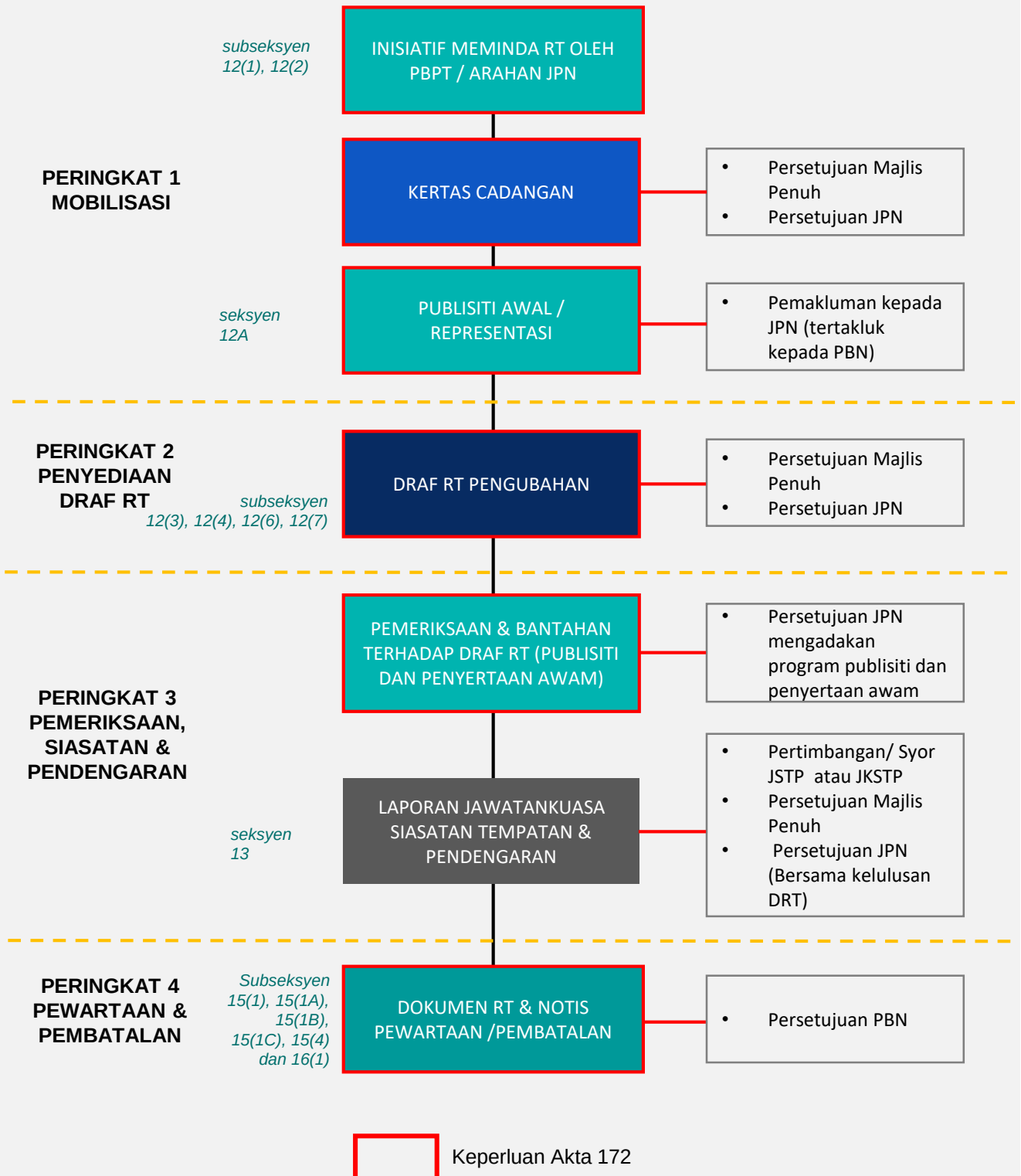
BIL.	KAEDAH PEMBAHARUAN SEMULA	KANDUNGAN
1.	Projek Di Atas Tanah PTP & Tanah Rizab	• Persetujuan pemilik tanah (Agensi Kerajaan) • Tanggungjawab pemaju/pemilik tanah • Cadangan pembangunan pembaharuan semula penempatan bandar • Justifikasi cadangan pembangunan • Implikasi kewangan (kos, keuntungan, pampasan (jika ada)) dll. • Tawaran pemaju/cadangan pemilik tanah (kos pemindahan keluar/masuk, kos sewa, penempatan sementara) • Faedah pembangunan • Sebarang bentuk jaminan yang melindungi kepentingan semua pihak contohnya seperti cagaran/bon/insuran sehingga projek memperolehi CCC • Penjelasan perjalanan projek bermula daripada sebelum, semasa dan selepas pembangunan • Tempoh pelaksanaan projek • Perjanjian jual beli perumahan tertakluk di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) • Persetujuan subsidi caj penyelenggaraan dan <i>sinking fund</i> (sekiranya terpakai)
2.	Projek Di Atas Tanah Bermilik Hak Milik Bertanah	• Persetujuan pemilik hartanah • Tanggungjawab pemaju/pemilik tanah • Cadangan pembangunan pembaharuan semula penempatan bandar • Justifikasi cadangan pembangunan • Implikasi kewangan (kos, keuntungan, pampasan (jika ada)) dll. • Tawaran pemaju/cadangan pemilik tanah (kos pemindahan keluar/masuk, kos sewa, penempatan sementara) • Faedah pembangunan • Sebarang bentuk jaminan yang melindungi kepentingan semua pihak contohnya seperti cagaran/bon/insuran sehingga projek memperolehi CCC • Penjelasan perjalanan projek bermula daripada sebelum, semasa dan selepas pembangunan. • Tempoh pelaksanaan projek

BIL.	KAEDAH PEMBAHARUAN SEMULA	KANDUNGAN
3.	Projek Di Atas Tanah Berimilik Hak Milik Strata	· Persetujuan 100% pemilik hartanah untuk pembatalan skim strata · Tanggungjawab pemaju/pemilik tanah · Cadangan pembangunan pembaharuan semula penempatan bandar dan fasa pembangunan · Justifikasi cadangan pembangunan · Implikasi kewangan (kos, keuntungan, pampasan (jika ada)) dll. · Kajian Analisis Impak Sosial (AIS) pemindahan penduduk · Tawaran pemaju/cadangan pemilik tanah (kos pemindahan keluar/masuk, kos sewa, penempatan sementara) · Faedah pembangunan · Sebarang bentuk jaminan yang melindungi kepentingan semua pihak contohnya seperti cagaran/bon/insuran sehingga projek memperolehi CCC · Penjelasan perjalanan projek bermula daripada sebelum, semasa dan selepas pembangunan. · Tempoh pelaksanaan projek · Perjanjian jual beli perumahan tertakluk di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) · Persetujuan subsidi caj penyelenggaraan dan <i>sinking fund</i> (sekiranya terpakai)

Nota:

Tertakluk kepada pindaan merujuk kepada proses terkini yang berkuatkuasa

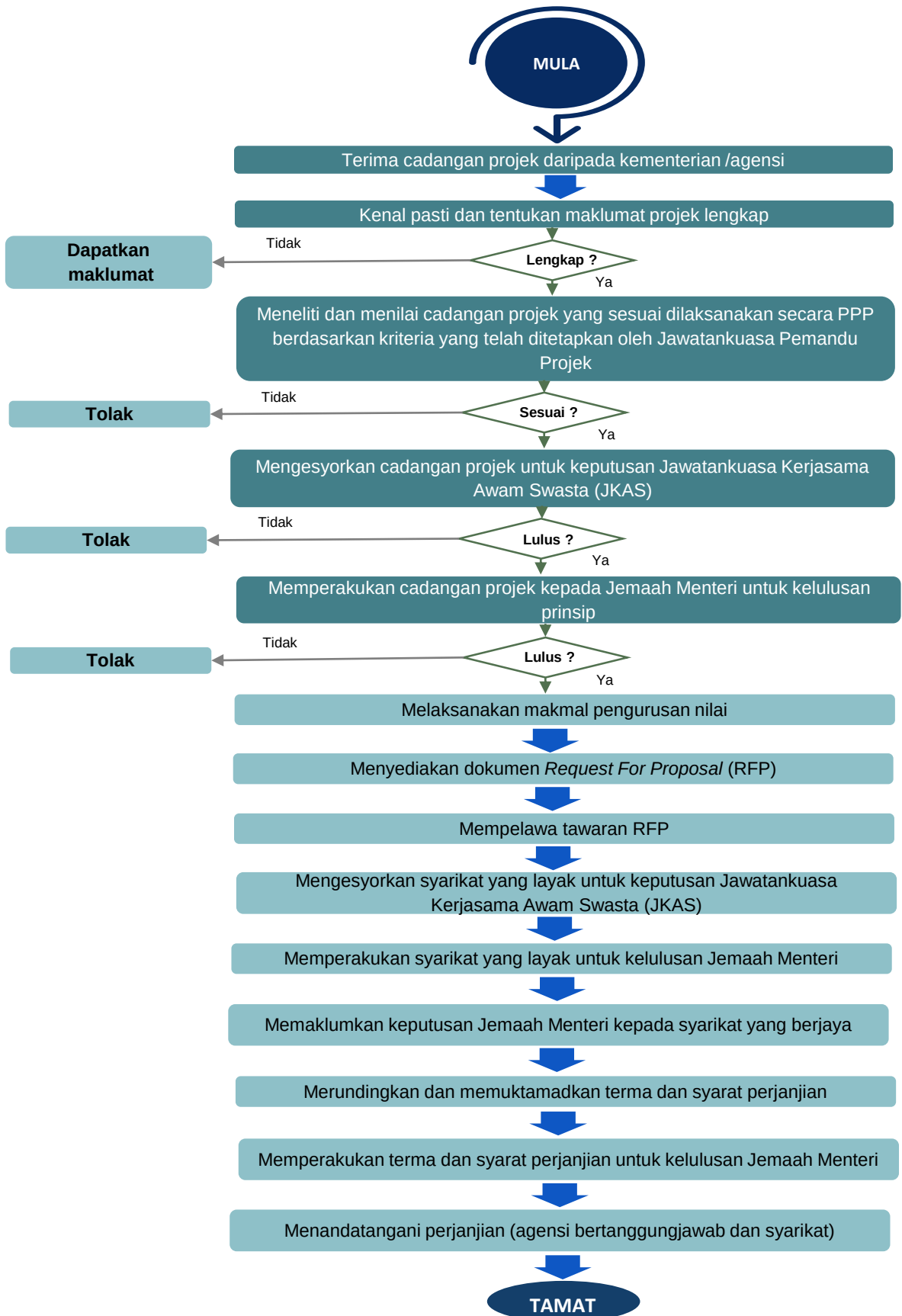
CARTA ALIR PROSES PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN PENGUBAHAN



Nota :

- i. PBPT/ PLANMalaysia@Negei sebagai pemegang taruh (stakeholder) sepanjang proses penyediaan RT Pengubahan
- ii. Tempoh masa tertakluk kepada pengurusan kajian

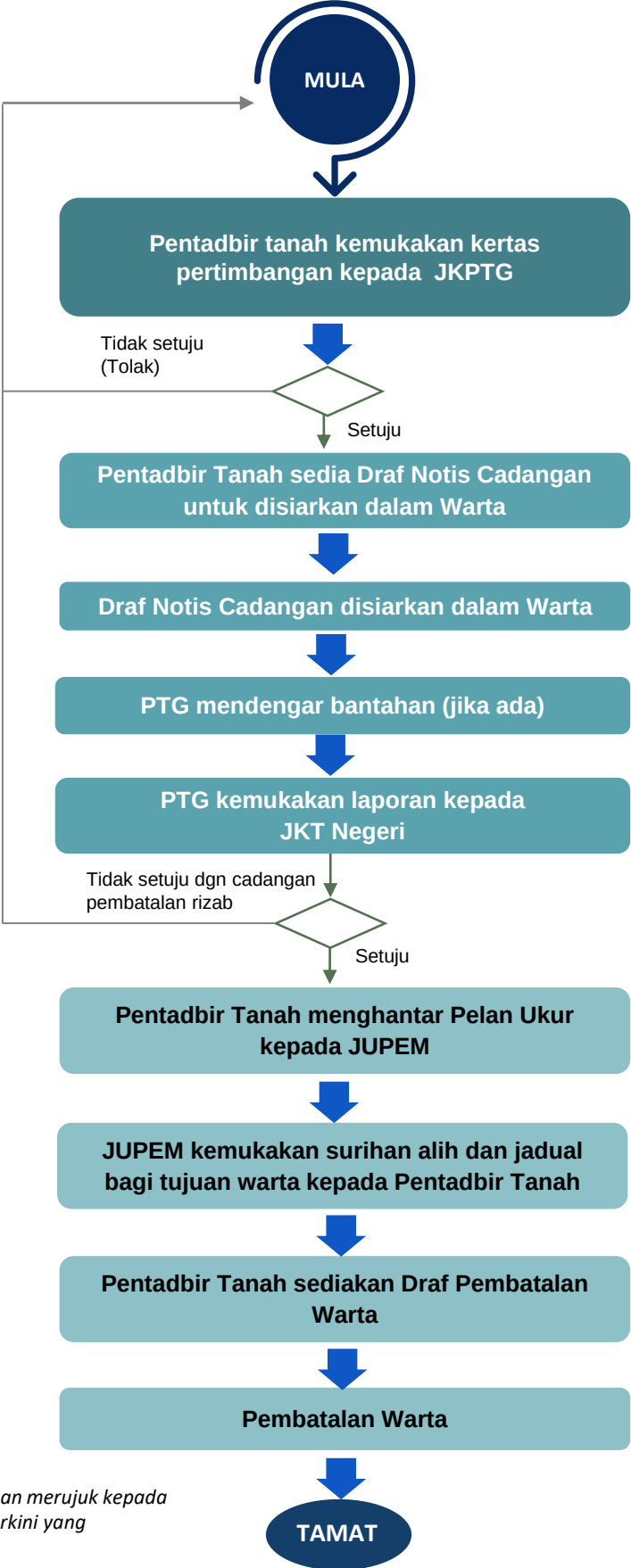
CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PROJEK KERJASAMA AWAM SWASTA



Nota:

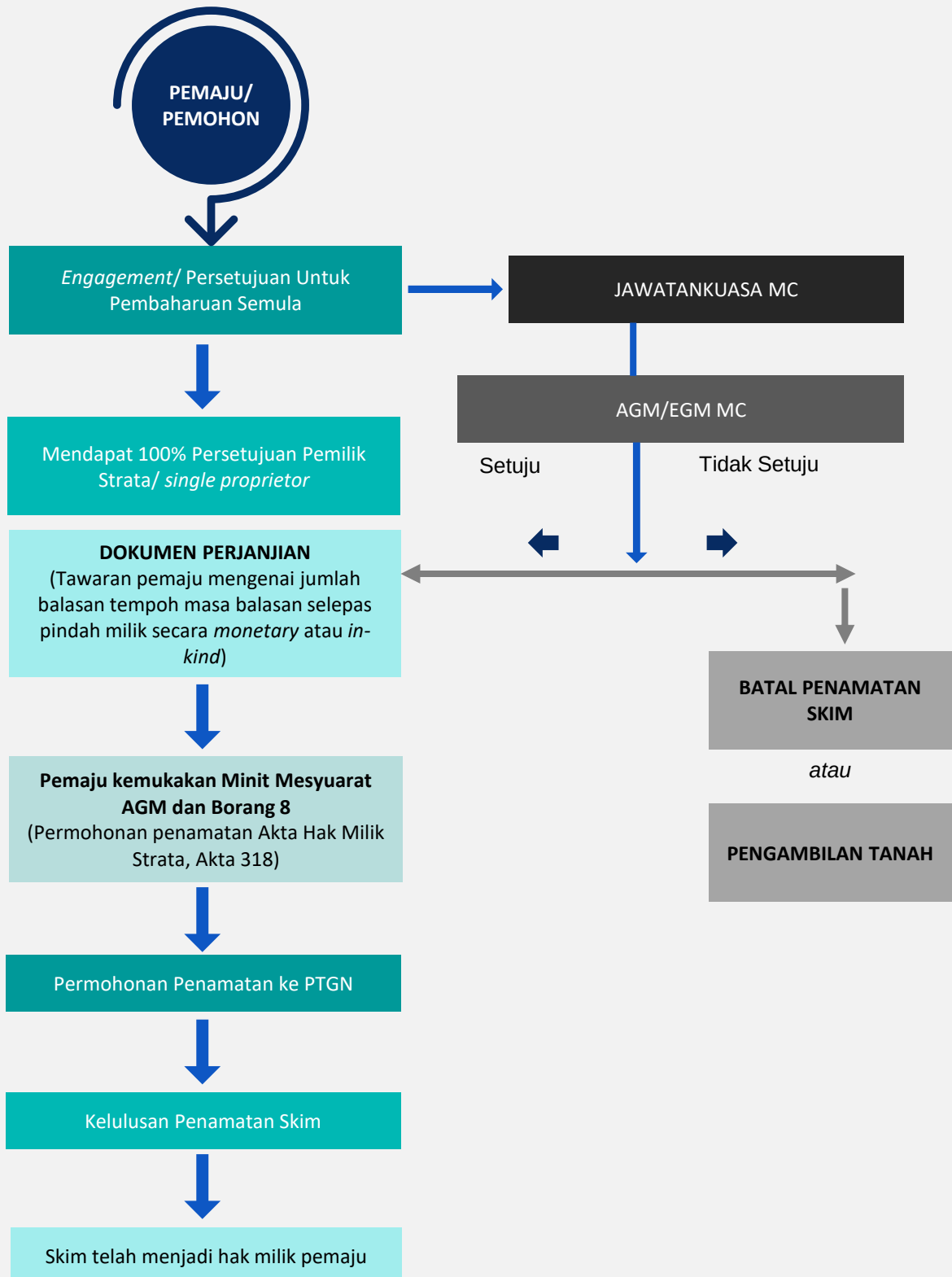
Tertakluk kepada pindaan merujuk kepada proses dan carta alir terkini yang berkuatkuasa

CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PEMBATALAN PERIZABAN DI BAWAH
SEKSYEN 64 KTN



Nota:
Tertakluk kepada pindaan merujuk kepada
proses dan carta alir terkini yang
berkuatkuasa

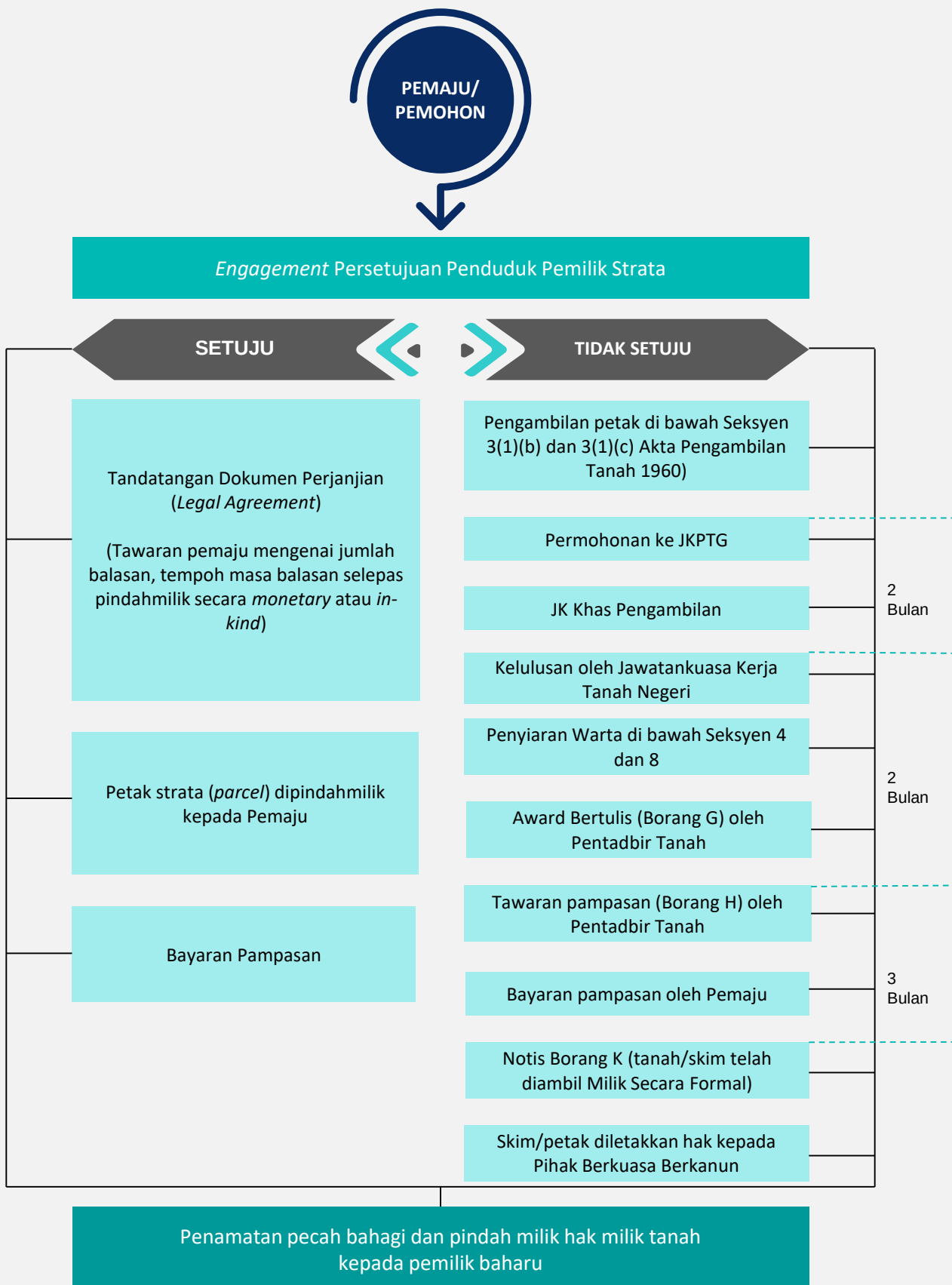
CARTA ALIR PROSES PENAMATAN SKIM (SEKSYEN 57, AKTA HAK MILIK STRATA 1985) - 100% Persetujuan & 100% Pemilikan Strata



Nota:

Tertakluk kepada pindaan merujuk kepada proses dan carta alir terkini yang berkuatkuasa

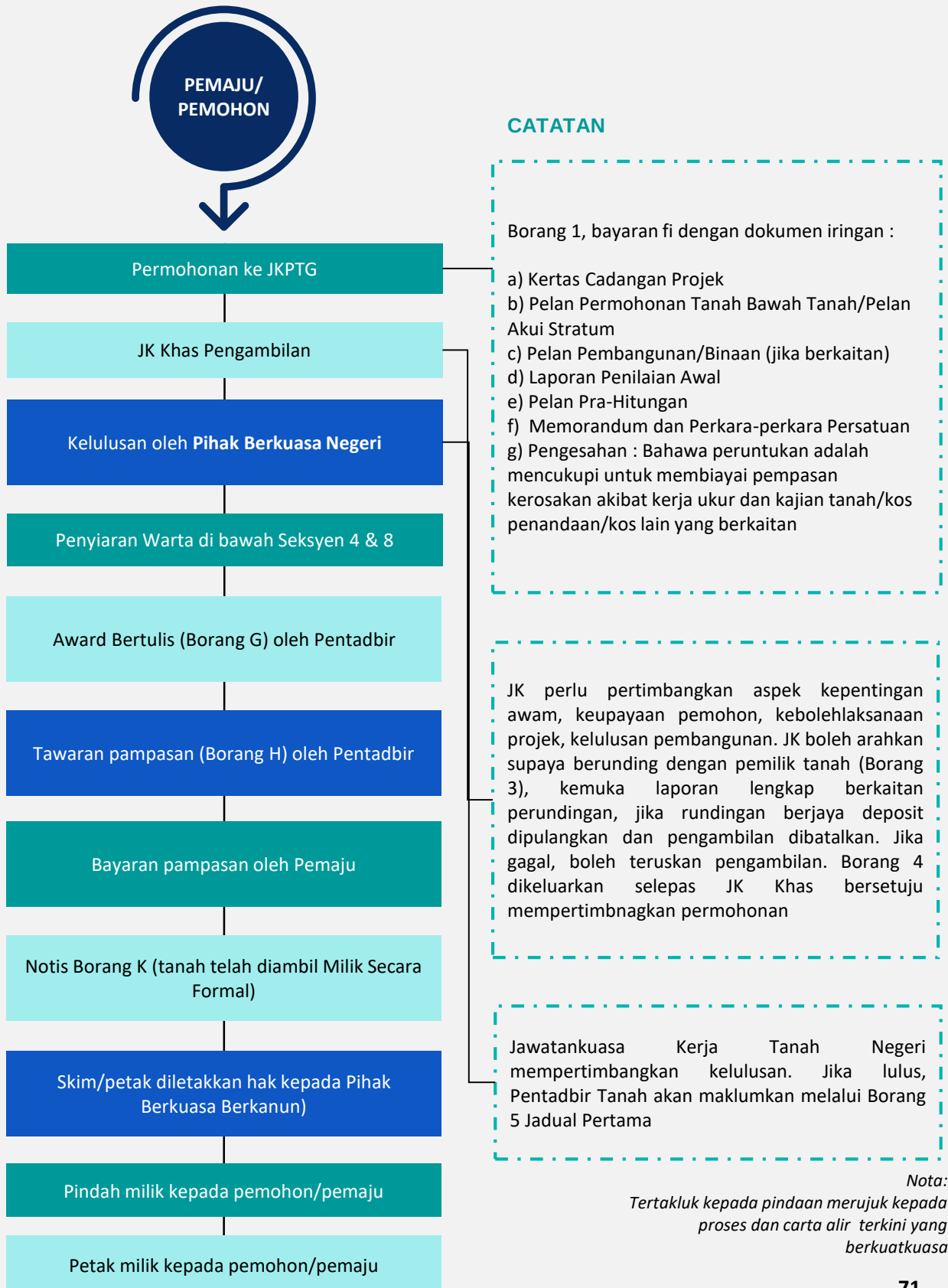
CARTA ALIR PROSES SECARA HYBRID (USAHAWAN, PENAMATAN SKIM STRATA DAN PENGAMBILAN TANAH)



Nota:

Tertakluk kepada pindaan merujuk kepada proses dan carta alir terkini yang berkuatkuasa

**CARTA ALIR PROSES PENGAMBILAN TANAH (SEKSYEN 3(1)(b) DAN
SEKSYEN 3(1)(c) AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960 (AKTA 486) DAN
KAEDAH-KAEDAH PENGAMBILAN TANAH 2017)**





PLANMalaysia
(JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA)

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
(PLANMalaysia)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Blok F5, Kompleks F, Presint 1,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62675 PUTRAJAYA, MALAYSIA

 03-8091 0000

 03-8091 0455

 www.planmalaysia.gov.my

PLANMalaysia
Januari 2-24