



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

GARIS PANDUAN

PECAHAN INSENTIF
PEMBANGUNAN SEMULA DI
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

TAHUN 2023

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja


1.0 LATAR BELAKANG

- 1.1 Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) pada tarikh 29hb Januari 2021 telah menguatkuasakan **Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur** bertujuan untuk memandu agensi pelaksana pembangunan, syarikat korporat, pemaju dan pemilik tanah serta bangunan membangunkan semula kawasan yang dikategorikan sebagai **brownfield** atau **greyfield** di Kuala Lumpur;
- 1.2 Susulan daripada itu, **Jabatan Perancangan Bandaraya (JPRB)** melihat **terdapatnya keperluan untuk memperincikan bentuk-bentuk pembangunan yang layak dipertimbangkan mendapat 50% insentif tambahan nisbah plot dalam Perkara 5.1, Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur** yang disediakan oleh **Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP)**;
- 1.3 Panduan tersebut juga turut menyatakan insentif-insentif lain yang ditetapkan seperti di Perkara 4, 5 dan 6 (Muka surat 17, Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur);
- 1.4 Garis Panduan ini bertujuan **memperincikan bentuk insentif pembangunan semula mengikut ciri, kriteria, dan keadaan fizikal bagi tapak pembangunan semula di Kuala Lumpur** dalam membantu perlaksanaannya di peringkat DBKL khususnya Kawalan Perancangan, agensi pelaksana, pemaju dan perunding perancangan dalam pengenalpastian kadar insentif dan memudahcara permohonan pembangunan semula di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur; dan
- 1.5 Garis Panduan ini telah mendapat ulasan dan pandangan YB Menteri Wilayah Persekutuan pada tarikh 28hb Julai 2022. Garis Panduan ini turut dipertimbangkan oleh Datuk Bandar Kuala Lumpur pada 9hb Ogos 2022 di Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat 1 untuk pelaksanaan.



2.0 DEFINISI PEMBANGUNAN SEMULA

- 2.1 Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur mengklasifikasikan **Pembangunan Semula sebagai salah satu Kategori Pembaharuan Semula;**
- 2.2 Panduan tersebut mendefinisikan Pembaharuan Semula Bandar sebagai suatu proses bagi **membangunkan semula kawasan *brownfield*, *greyfield* dan bangunan-bangunan usang serta kawasan yang kurang berdaya huni dan berdaya maju dalam konteks sosial di Kuala Lumpur;**
- 2.3 Pendekatan yang komprehensif perlu dilaksanakan secara holistik berpandukan keperluan Pelan Struktur dan Pelan Tempatan Kuala Lumpur. Pembaharuan semula kawasan ini akan memberikan satu nilai baharu kepada penduduk melibatkan aspek peningkatan ekonomi, keadaan fizikal serta sosial ke arah persekitaran yang kondusif dan berdaya huni;
- 2.4 Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur telah menggariskan **dua (2) kategori Pembaharuan Semula iaitu:**
 - 2.4.1 **Pembangunan Semula (*Urban Redevelopment*);** dan
 - a. Pembangunan semula (*Redevelopment*) merujuk kepada pembangunan baharu di kawasan sedia ada yang melibatkan perubahan keseluruhan **kawasan daripada susun atur, struktur, fungsi atau aktiviti bangunan/kawasan.** Kemudahan Infrastruktur dan Utiliti serta Kemudahan Masyarakat turut disediakan mengikut **kesesuaian pembangunan baharu tersebut;**
 - b. Pembangunan semula melibatkan skim-skim berstrata yang diistilahkan sebagai *Strata Renewal* yang merujuk kepada bangunan-bangunan di bawah skim berstrata (telah didaftarkan hakmilik strata);

- 
- c. **Pembangunan semula merujuk kepada tapak pembangunan semula adalah seperti bekas atau kawasan industri sedia ada, kediaman yang usang atau tidak berdaya huni, perniagaan, perdagangan, institusi, tapak-tapak utiliti yang terbiar atau dijangka untuk menghentikan operasi;**

- i. Melibatkan perobohan struktur bangunan asal (*Total Redevelopment*) atau sebahagian (*Partial Redevelopment*); dan
- ii. Kategori ini tidak melibatkan kawasan dan bangunan warisan.

2.4.2 **Penjanaaan Semula (*Regeneration*);**

- a. Penjanaaan semula (*Regeneration*) dalam konteks ini merujuk kepada pembangunan di tapak atau kawasan sedia ada melalui pembinaan bangunan baharu atau kemudahan tambahan tanpa mengubah atau memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susun atur atau fungsi kawasan tersebut. Ia lebih kepada kerja-kerja baik pulih, tambahan baharu, penerapan elemen landskap dan pengindahan sesuatu kawasan atau bangunan;
- b. Penjanaaan semula dengan model (*Urban Regeneration*) ini akan menjana semula aktiviti di kawasan tersebut, sama ada dari segi ekonomi, sosial dan persekitaran; dan
- c. **Penjanaaan semula merujuk kepada menaiktaraf kawasan atau bangunan usang, lama dan tidak berdaya maju serta menghidupkan semula fungsi bangunan lama atau tidak digunakan dan ditinggalkan tanpa mengubah atau memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susun atur atau fungsi kawasan tersebut.**

3.0

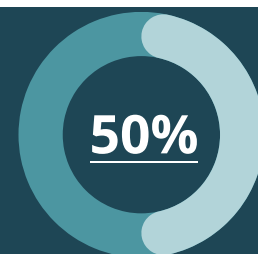
ASAS PERTIMBANGAN PECAHAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULADI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

- 3.1 Asas pertimbangan Pecahan Insentif Pembangunan Semula ini memfokuskan beberapa **Dasar dan Garis Panduan Pecahan Insentif Pembangunan Semula Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur** seperti mana berikut;
- a. Dasar Perbandaran Negara 1(DPN1);
 - b. Dasar Perbandaran Negara 2 (DPN 2);
 - c. Rancangan Fizikal Negara (RFN);
 - d. Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian Bagi Pembangunan Semula kawasan Brownfield;
 - e. Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur 2020;
 - f. Pelan Bandaraya Kuala Lumpur 2020 (PBRKL2020);
 - g. Draf Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040 (PSKL2040); dan
 - h. Dasar Residensi Wilayah (Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan).

4.0

PANDUAN PECAHAN PERATUSAN KELAYAKAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA BAGI PEMBANGUNAN BERCAMPUR DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

- 4.1 **Susulan daripada penetapan Insentif 50% tambahan intensiti asas seperti penetapan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur, KWP, Panduan Pecahan Peratusan Kelayakan Insentif Pembangunan Semula bagi Pembangunan Bercampur di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur diperincikan seperti di Kategori I, II dan III;**
- 4.2 Penetapan Insentif bagi pembangunan kediaman adalah tertakluk kepada penetapan Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur, KWP;



CADANGAN KRITERIA PEMBANGUNAN SEMULA	JUSTIFIKASI
<p>1. Merujuk kepada Skim Pembangunan Kediaman/Perdagangan/Perindustrian Bertingkat berkonsepkan Strata. Antara bentuk pembangunan yang dimaksudkan adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Perumahan Awam (PA) DBKL dan Perumahan Swasta (Pembangunan Bertanah/<i>Strata</i>) yang tidak sesuai diduduki (<i>socially-not-fit</i>); ii. Skim Pembangunan lama dan usang yang telah dikenalpasti wajar di bangunkan semula; <p>2. Merujuk kepada Pembangunan Kediaman/Perdagangan/Perindustrian Bertingkat dengan Pemilikan Tunggal melebihi 11 tingkat dan ke atas; dan</p> <p>3. Kawasan pembangunan setinggan (kediaman, perdagangan, perindustrian) yang melibatkan kos atau usaha yang perlu ditanggung oleh pihak pemaju contohnya kos pemindahan/penempatan semula setinggan.</p> <p><i>Nota:</i> Cadangan Skim Pembangunan ini melibatkan perubahan keseluruhan <u>kawasan daripada susun atur, struktur, fungsi atau aktiviti bangunan/kawasan.</u> Kemudahan infrastruktur dan utiliti serta kemudahan masyarakat turut disediakan mengikut <u>kesesuaian pembangunan baharu tersebut.</u></p>	<p>Kelayakan Pecahan Peratusan ini adalah berdasarkan kepada Komitmen pembangunan dan kewangan yang melibatkan perkara seperti mana berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Usaha dalam mendapatkan persetujuan majoriti yang melibatkan peruntukan kewangan yang tinggi (<i>Terdapat kemungkinan keperluan peruntukan kewangan bagi tujuan pengambilan tanah atau petak pembangunan</i>); b. Penyediaan Rumah Transit/Peruntukan kewangan bagi penempatan sementara dalam tempoh pembinaan pembangunan; c. Melibatkan perobohan struktur bangunan asal secara keseluruhannya; d. Memastikan pembinaan bangunan baharu selaras dengan keperluan perancangan bagi pembangunan infrastruktur baharu; dan e. Memastikan penempatan baharu lengkap dengan kemudahan baharu disediakan bagi penghuni sebuah skim pembangunan.

CADANGAN KRITERIA PEMBANGUNAN SEMULA	JUSTIFIKASI
<p>Merujuk kepada bangunan/kawasan dengan karakter/struktur seperti mana berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perancangan Semula Guna Tanah bagi Skim Pembangunan Bertanah; 2. Bangunan bertingkat dengan pemilikan tunggal 4 - 10 tingkat; 3. Bangunan/Pembangunan terbengkalai melebihi 10 tahun daripada tarikh kerja - kerja diberhentikan; <ol style="list-style-type: none"> i. Perobohan secara keseluruhan atau sebahagian bangunan/struktur layak mendapat 30% daripada Nisbah Plot Asas/Kepadatan dalam Pelan Pembangunan; dan ii. Pengekalan Bangunan tanpa sebarang perobohan pula layak mendapat tambahan 30% kepadatan/luas lantai daripada kelulusan asal. 4. Perancangan Semula kawasan/tapak seperti mana berikut: dan <ol style="list-style-type: none"> i. Kawasan bekas tapak pelupusan sisa pepejal/tapak loji rawatan kumbahan yang telah optimum/tidak lagi digunakan. Contohnya seperti kolam oksidasi atau rumah pam; 	<p>Kelayakan Pecahan Peratusan ini adalah berdasarkan kepada Komitmen pembangunan dan kewangan yang melibatkan perkara seperti mana berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perancangan Semula dan Penaiktarafan Infrastruktur/Utiliti bagi kawasan tapak yang terlibat; 2. Tidak melibatkan pemindahan keluar dan masuk penduduk; 3. Melibatkan perobohan struktur bangunan asal secara keseluruhannya atau sebahagian sahaja; 4. Memastikan pembinaan bangunan/utiliti baharu selaras dengan keperluan perancangan bagi pembangunan infrastruktur baharu dan terkini; dan 5. Komitmen tertentu yang ditetapkan oleh pihak kerajaan dalam membangunkan tapak-tapak institusi atau utiliti.

CADANGAN KRITERIA PEMBANGUNAN SEMULA	JUSTIFIKASI
<p>ii. Tapak-tapak institusi seperti kompleks pengajian tinggi/ sekolah, pejabat kerajaan, kem askar, pusat kesihatan, pusat pengajian tinggi atau lapangan terbang;</p> <p>iii. Kawasan bekas depo berasaskan rel/kapal; Kawasan bekas depo berasaskan rel/ kapal terbang/pelabuhan (Pengangkutan Uama);</p> <p>iv. Terminal pengangkutan awam;</p> <p>v. Kemudahan infrastruktur dan utiliti.</p> <p>5. Kawasan pembangunan setinggan seperti Zon Guna Tanah (Perumahan, Perdagangan, Perindustrian) tidak terlibat dengan perpindahan kos (penyelesaian hanya melibatkan bayaran secara one off) dan usaha keluar serta masuk penduduk/ pengguna kawasan.</p> <p>Nota: Cadangan Skim Pembangunan ini melibatkan perubahan keseluruhan <u>kawasan daripada susun atur, struktur, fungsi atau aktiviti bangunan/kawasan.</u> Kemudahan infrastruktur, utiliti serta kemudahan masyarakat turut disediakan mengikut <u>kesesuaian pembangunan baharu tersebut.</u></p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 2em; transform: rotate(-45deg);"> Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja </p>

KATEGORI INSENTIF III PADA KADAR 15%
 MERANCANG SEMULA KAWASAN/BANGUNAN/FASILITI
 LAMA, USANG ATAU TERBENGGKALAI



CADANGAN KRITERIA PEMBANGUNAN SEMULA	JUSTIFIKASI
<p>Merujuk kepada bangunan/kawasan dengan karakter/struktur seperti mana berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perancangan Semula Guna Tanah bagi Bangunan/Pembangunan Bertanah (<i>Single Building</i>) tidak melebihi 3 Tingkat; dan 2. Kawasan yang tidak berdaya huni dan usang dengan keluasan melebihi 20,000 kaki persegi* dengan Pembangunan yang bersifat sementara dengan aktiviti guna tanah yang tidak ketara seperti Pusat Pameran Jualan, Tapak Penjaja, kemudahan sukan, tapak semeian, kemudahan sukan/rekreasi dan pejabat yang diselenggarakan oleh pemilik yang sama. <p>*Kawasan dan keluasan yang boleh dibangunkan semula dengan pembangunan yang komprehensif.</p> <p>Nota: <i>Penentuan Pemberian Insentif ini adalah tertakluk kepada pertimbangan DBKL melihat kepada kesesuaian bentuk struktur yang layak untuk dipertimbangkan bagi tujuan pemberian insentif.</i></p>	<p>Kelayakan Pecahan Peratusan ini adalah berdasarkan kepada komitmen pembangunan dan kewangan yang melibatkan perkara seperti mana berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pembangunan yang masih mengguna pakai Infstruktur sedia ada tanpa sebarang penaiktarafan seperti Jalan Raya sedia ada; b. Merupakan satu bentuk galakkan kearah perancangan yang lebih baik untuk kawasan yang telah usang atau tidak berdaya maju dimana faktor komitmen dan kewangan adalah kebiasanya telah diambil kira dalam perancangan projek pembangunan; c. Memberi ruang kepada perancangan semula sesuatu kawasan apabila nilai tanah telah melebihi nilai struktur kekal diatasnya; d. Merancang semula kawasan usang atau tidak berdaya maju selaras dengan keperluan semasa; dan e. Memastikan struktur fizikal Kuala Lumpur sentiasa dinaiktaraf dan dikemaskini selaras dengan keperluan terkini bandar raya.

4.0

PANDUAN PECAHAN PERATUSAN KELAYAKAN INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA BAGI PEMBANGUNAN BERCAMPUR DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

- 4.2 Peratusan insentif pembangunan semula ini layak diberikan sepenuhnya tertakluk kepada satu (1) atau lebih kriteria yang ditetapkan dan keistimewaan berganda (*Double Previlage*) tidak diberikan. Contohnya Pembangunan di dalam Skim Pembangunan Berfasa yang telah mendapat insentif pembangunan semula;
- 4.3 Panduan ini juga adalah terpakai untuk (Partial Redevelopment) tertakluk kepada peratusan perobohan/pengubahsuaian dengan maksimum 50% intensiti selaras dengan Perkara 5.1 dalam Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur;
- 4.4 Panduan ini adalah tidak terpakai bagi tujuan pembangunan semula deretan rumah kedai yang dibangunkan secara individu. Pembangunan Semula rumah kedai perlulah melibatkan sekurang-kurangnya dua lapisan (row) rumah kedai termasuk Lorong belakang (Pembangunan Komprehensif);
- 4.5 Kelayakan insentif pembangunan semula ini juga adalah tertakluk kepada Zon Guna Tanah dan Intensiti Pembangunan di dalam Pelan Pembangunan yang telah diwartakan PBRKL2020;
- 4.6 Bagi melaksanakan Panduan Pecahan Insentif ini, sesebuah cadangan pembangunan perlu mengemukakan Laporan Cadangan Perancangan yang mengambil kira faktor-faktor berkaitan dengan kelayakan tapak pembangunan sebagai tapak pembangunan semula, kesesuaian lokasi tapak dengan persekitaran, keupayaan infrastruktur dan utiliti serta penyediaan kemudahan penduduk akibat daripada cadangan pembangunan yang dikemukakan;
- 4.7 Laporan Traffic Impact Assessment (TIA) juga perlu melibatkan kawasan tampungan dan tidak hanya fokus kepada jalan/persimpangan tapak yang ingin dibangunkan dan ia perlu dinilai oleh Pemeriksa Bebas (Independent Checker) yang dikenalpasti oleh DBKL. Laporan Analisa dan Impak persekitaran ini juga merupakan kaedah bagi memastikan tiadanya impak negatif daripada pembangunan yang dicadangkan;

- 4.8 Cadangan bagi pembangunan semula sesebuah tapak perlu mengintegrasikan elemen-elemen perancangan yang memberi perkhidmatan bandar yang baik seperti Pelaksanaan Pelan Induk Masyarakat Rendah Karbon Kuala Lumpur 2030;
- 4.9 Pihak yang membuat permohonan perlu **mengemukakan analisa yang lengkap berdasarkan kawasan tapungan** yang bersesuaian bagi menyokong cadangan yang dikemukakan mengambil kira aspek-aspek yang dinyatakan di atas; dan
- 4.10 Pertimbangan adalah tertakluk kepada Datuk Bandar Kuala Lumpur dan pemilik tanah/pemaju perlu mematuhi syarat dan keperluan perancangan yang telah ditetapkan sekiranya diberi pertimbangan kelulusan Perintah Pembangunan.

5.0 PENUTUP

Panduan Pecahan Insentif Pembangunan Semula ini adalah untuk memastikan kesinambungan pembangunan dapat dilaksanakan walaupun dengan keluasan tanah yang terhad. Seterusnya, ia dapat menyokong aspirasi Kuala Lumpur ke arah pembangunan mampan dan bersepadu.

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

**DISEDIAKAN OLEH:
BAHAGIAN PERANCANGAN FIZIKAL
JABATAN PERANCANGAN BANDARAYA**