

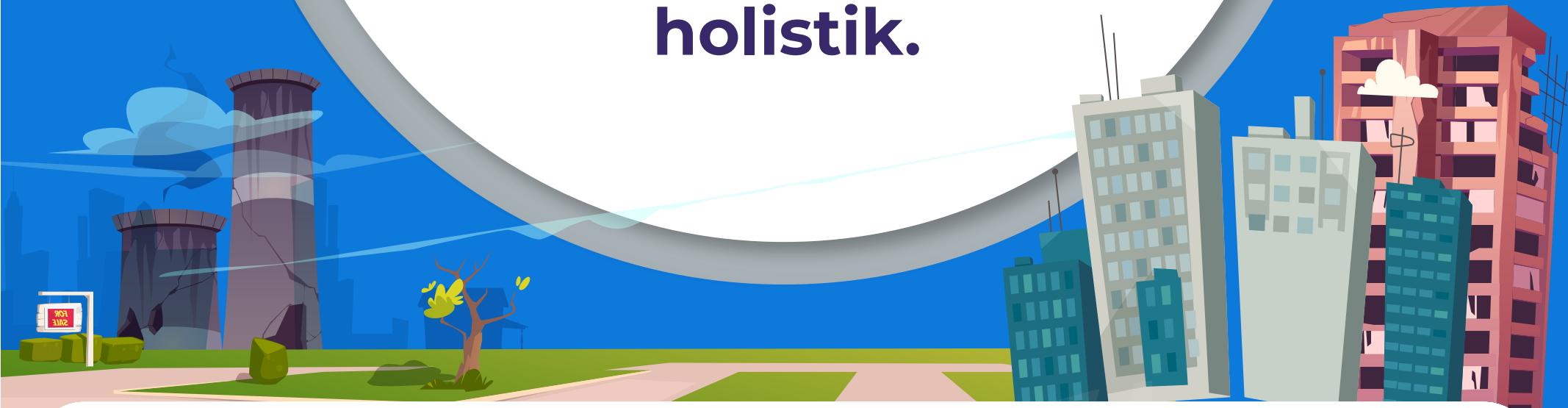


KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHATIN

Proses
membangunkan
kawasan **brownfield**
dan **greyfield**, bangunan
usang dan kawasan yang
kurang berdaya huni di
Kuala Lumpur melalui
pendekatan yang
komprehensif dan
holistik.



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah

OBJEKTIF UTAMA



**Menggalakkan
kemampanan
penggunaan tanah
bandar**



**Menambah nilai
hartanah bandar**



**Meningkatkan
kualiti rupa bentuk
dan imej bandar**



**Mewujudkan
elemen berdaya
huni**



**Meningkatkan
kualiti hidup**



KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHOTIN

FOKUS



Kawasan perumahan awam dan swasta yang usang dan kurang sesuai untuk dihuni dengan selesa



Kawasan *brownfield* seperti kawasan kilang/ perniagaan/ perumahan/ institusi yang telah ditinggalkan atau projek-projek pembangunan terbengkalai yang tidak siap



Kawasan *greyfield* seperti tapak pasar, medan selera, tapak utiliti dan rawatan sisa pepejal yang berpotensi dibangunkan semula



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah

MANFAAT KEPADA PENDUDUK

Penyediaan Perumahan Mampu Milik

- Meningkatkan kesejahteraan penduduk bandar.
- Penduduk mendapat rumah gantian yang lebih selesa dan berkualiti dengan kemudahan yang mencukupi.

Perkhidmatan dan Kemudahan Bandar yang Berkualiti

Menyediakan perkhidmatan bandar, kemudahan awam, infrastruktur dan utiliti yang lengkap dan berkualiti untuk keselesaan dan keselamatan penduduk.

Pemeliharaan, Pemuliharaan dan Pengindahan Persekutaran

- Menyediakan persekitaran yang lebih indah, cantik, *vibrant*.
- Memastikan keindahan rekabentuk, landskap dan ruang bandar yang berkualiti.



KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHATIN

KATEGORI

PEMBANGUNAN SEMULA (REDEVELOPMENT)

■ Melibatkan perobohan struktur bangunan asal atau sebahagian seperti bekas kawasan industri, perumahan usang & tidak berdaya huni, bangunan perniagaan, perdagangan, institusi, tapak utiliti yang terbiar dan skim-skim *strata renewal*.



PENJANAAN SEMULA (REGENERATION)

■ Perubahan yang dilakukan tanpa mengubah atau memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susun atur atau fungsi kawasan.

■ Kategori ini akan melibatkan aspek penyegaran (*revitalisation*).

■ Menjana semula aktiviti dari segi ekonomi, sosial dan persekitaran.

■ Menaiktaraf, membaik pulih kawasan/bangunan dengan elemen landskap dan pengindahan.



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah



KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHATIN

KRITERIA TAPAK PEMBANGUNAN SEMULA

KAWASAN **BROWNFIELD**

- ▶ Bekas tapak, infrastruktur dan utiliti yang tidak lagi digunakan.
- ▶ Kawasan kilang/ perniagaan/ perumahan/ institusi yang telah ditinggalkan.
- ▶ Projek-projek pembangunan terbengkalai yang tidak siap.
- ▶ Bangunan/ deretan lot-lot bangunan yang telah siap tetapi terbiar.
- ▶ Kawasan bekas depot/ stesen pengangkutan awam/infrastruktur/ utiliti.

KAWASAN **GREYFIELD**

- ▶ Kawasan tapak-tapak utiliti.
- ▶ Bangunan yang kurang dimanfaatkan dan tidak berdaya maju.
- ▶ Nilai tanah lebih tinggi dari aset/ bangunan/ struktur/ aktiviti yang kekal diatasnya.

KAWASAN INDUSTRI DAN KOMERSIAL

- ▶ Bangunan yang disahkan tidak selamat untuk diduduki oleh agensi bertanggungjawab.
- ▶ Bangunan yang lama dan usang.

KAWASAN PERUMAHAN (STRATA/ BUKAN STRATA)

- ▶ Perumahan Awam DBKL dan Perumahan Swasta yang telah usang dan berpotensi untuk dibangunkan semula.
- ▶ Perumahan yang tidak sesuai diduduki (*socially not fit*).



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah

KRITERIA TAPAK PENJANAAN SEMULA

- KAWASAN INDUSTRI
- KOMERSIAL
- PERUMAHAN/ KEJIRANAN
- INSTITUSI
- RUANG-RUANG AWAM

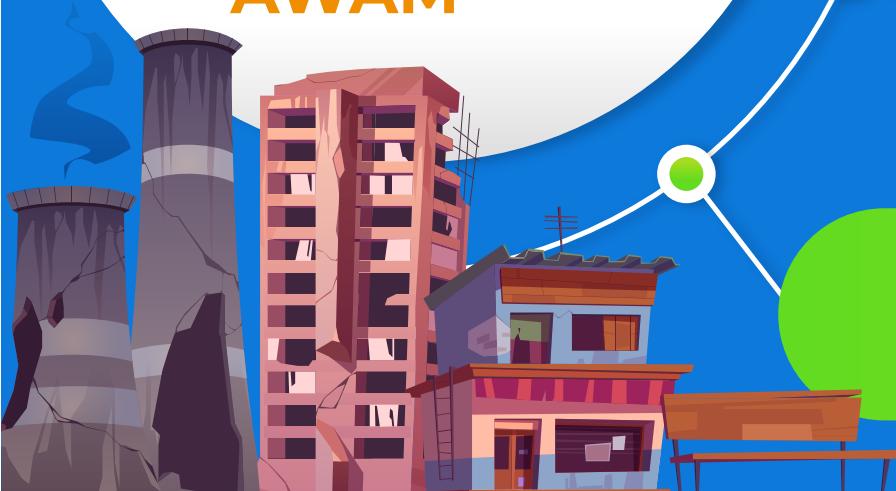
Kawasan dan bangunan lama yang usang, tidak diselenggara dan terbiar

Keadaan fizikal fakad bangunan yang uzur

Kegunaan aktiviti perniagaan yang kurang sihat dan tidak ekonomik

Ruang awam yang terbiar dan tidak diurus dengan baik

Kualiti persekitaran sangat tidak memuaskan





KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHATIN

INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA PERUMAHAN AWAM



SYARAT DAN KRITERIA

1. Memenuhi syarat dan kriteria tapak pembangunan semula.
2. Dibangunkan atas tanah milik DBKL.
3. Penyediaan komponen 100% perumahan mampu milik (50% Residensi Wilayah dan 50% Residensi Prihatin).
4. Jaminan mendapat unit gantian bagi pemilik asal.
5. Melaksanakan inisiatif-inisiatif yang menyumbang kepada kemampanan bandar seperti Bandar Selamat, Smart Cities, Low Carbon City dan Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED).

INSENTIF YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN

- ▶ Peningkatan densiti sehingga 1400 ose.
- ▶ Pengecualian caj pembangunan.
- ▶ Tertakluk kepada kesesuaian lokasi, kemudahan infrastruktur dan lain-lain keperluan teknikal yang ditetapkan oleh DBKL.



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah



KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHATIN

INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA PERUMAHAN SWASTA



SYARAT DAN KRITERIA

1. Memenuhi syarat dan kriteria tapak pembangunan semula.
2. Dibangunkan di atas tanah hak milik swasta sepenuhnya.
3. Pembangunan perumahan yang terdiri daripada rumah gantian (Residensi Wilayah atau Residensi Prihatin) dan perumahan harga bebas.
4. Jaminan mendapat unit gantian bagi pemilik asal.
5. Melaksanakan inisiatif-inisiatif yang menyumbang kepada kemampanan bandar seperti Bandar Selamat, Smart Cities, Low Carbon City dan Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)

INSENTIF YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN

- ▶ Peningkatan densiti sehingga 1200 ose.
- ▶ Pengurangan caj pembangunan tertakluk kepada kadar (proportionate) peratusan penyediaan rumah mampu milik.
- ▶ Tertakluk kepada kesesuaian lokasi, kemudahan infrastruktur dan lain-lain keperluan teknikal yang ditetapkan oleh DBKL.



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah



KEMENTERIAN
WILAYAH
PERSEKUTUAN

PEMBAHARUAN SEMULA KUALA LUMPUR

WILAYAH PERSEKUTUAN
WILAYAH
PRIHATIN

INSENTIF BAGI PEMBANGUNAN BERCAMPUR (*MIXED-USE DEVELOPMENT*)

SYARAT DAN KRITERIA

1. ► Memenuhi syarat dan kriteria tapak pembangunan semula.
 - Menyediakan jaringan *connectivity* pejalan kaki dan laluan basikal kepada kawasan lapang/ kemudahan awam/ pengangkutan awam yang berhampiran kawasan sekitar.
 - Melaksanakan inisiatif yang menyumbang kepada kemampanan bandar.
 - Bandar Selamat (*Safe City*)
 - Bandar Pintar (*Smart Cities*)
 - *Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)*
 - Bandar Rendah Karbon (*Low Carbon City*)
2. Sekiranya tapak pembangunan semula melebihi 5 ekar perlu menyediakan 30% komponen perumahan mampu milik atau penyediaan ruang niaga dan pejabat mampu biaya.
3. Dalam Zon Pembangunan Transit (ZPT) / *Transit Oriented Development (TOD)*
 - Radius 400m dari stesen transit
4. Sekurang-kurangnya 50% komponen kediaman bagi pembangunan bercampur

INSENTIF YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN

1. ► Tambahan 50% intensiti (densiti penduduk/ nisbah plot) daripada intensiti asas yang ditetapkan dalam Pelan Tempatan Kuala Lumpur atau intensiti sedia ada.
 - Bagi *partial redevelopment* tambahan peratusan intensiti tertakluk kepada peratusan perobohan/ pengubahsuaian dengan maksimum 50% intensiti.
2. Pengurangan caj pembangunan mengikut kadar (*proportionate*) peratusan penyediaan komponen perumahan mampu milik atau penyediaan ruang niaga dan pejabat mampu biaya bermula daripada 30% -100%.
3. Tambahan 30% intensiti (densiti penduduk/ nisbah plot) daripada intensiti asas yang ditetapkan dalam Pelan Tempatan Kuala Lumpur atau intensiti sedia ada.
4. Tambahan 30% intensiti (densiti penduduk/ nisbah plot) daripada intensiti asas yang ditetapkan dalam Pelan Tempatan atau intensiti sedia ada.



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah

MEKANISMA PELAKSANAAN :

Projek Inisiatif Swasta (Milik Swasta)

Hebahan melalui website
KWP & DBKL

Projek Inisiatif Awam (Milik DBKL)

Request for Proposal (RFP)
melalui website DBKL

1

2

KELULUSAN CADANGAN PERMOHONAN

Semakan

Pembentangan Jawatankuasa Eksekutif Infrastruktur dan Projek Khas (JKEI), KWP

1. Persetujuan dasar pembaharuan semula.
2. Surat Persetujuan Dasar dikeluarkan oleh DBKL berdasarkan keputusan JKEI.
(Tempoh sah laku surat persetujuan dasar adalah 1 tahun sehingga syarat dipenuhi)
3. Pemaju diberi masa 3 bulan untuk mendapatkan pra-persetujuan pemilik

Urusetia
JKEI :
BPP KWP

Antara syarat yang perlu dipenuhi :

- 50% pre-persetujuan penduduk
- Feasibility/ Business model
- Cadangan mekanisme pemilikan tanah
- Cadangan mekanisme pembayaran pampasan/ bayaran kepada penduduk

Pemaju Mengemukakan Cadangan Pembangunan Komprehensif

1. Pemaju hendaklah mengemukakan sekurang-kurangnya 50% pre-persetujuan pemilik/penduduk
2. Pemaju perlu mengemukakan cadangan mekanisme pembayaran pampasan/bayaran kepada pemilik/penduduk

Kelulusan Jawatankuasa Eksekutif Infrastruktur dan Projek Khas (JKEI) KWP

1. Kelulusan insentif pembaharuan semula
2. Kelulusan kaedah penyelesaian dan skim pembiayaan penduduk
3. Kelulusan pengambilan tanah

Proses Penamatan Skim dan Pengambilan Tanah



www.kwp.gov.my



Kementerian Wilayah Persekutuan



kwp.my



kw_seriwilayah