

**SOALAN LAZIM (FAQ)**

**Sesi Bual Bicara Bersama YB Menteri Wilayah Persekutuan Sempena Pelancaran Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur**

1. **Apakah yang dimaksudkan dengan Pembaharuan Semula?**

Pembaharuan semula atau lebih dikenali sebagai *urban renewal* merupakan salah satu solusi terbaik dalam menguruskan dan menyelesaikan isu-isu perbandaran terutamanya bandar-bandar yang mengalami kemerosotan kemudahan infrastruktur, kadar pengangguran yang tinggi, pertambahan kadar kemiskinan, tekanan hidup, pencemaran alam sekitar dan kemerosotan kawasan kediaman dan kejiranan. Ia merupakan suatu proses membangunkan kawasan-kawasan *brownfield* dan *greyfield*, serta bangunan-bangunan usang dan kawasan yang kurang berdaya huni dalam konteks sosial di Kuala Lumpur melalui pendekatan yang komprehensif dan dilaksanakan secara holistik.

1. **Mengapa Pembaharuan Semula Kuala Lumpur diperlukan?**

Kuala Lumpur yang bermula dari sebuah pusat pelombongan bijih timah telah berubah fungsi selari dengan pembangunan ekonomi dan fizikal daripada sebuah bandar utama menjadi ibu negara. Bagi memastikan Kuala Lumpur boleh menampung pertumbuhan menjangkau tahun 2040, maka penggunaan sumber tanah dengan lebih kreatif dan inovatif perlu diambil kira bagi memastikan pembangunan yang berkualiti dan mampan. termasuk pendekatan pembangunan semula,

Pembangunan Kuala Lumpur akan terus menumpukan kepada kesejahteraan warga kota, kualiti hidup, kesaksamaan, kemampanan serta sektor ekonomi yang berdaya saing.

Kuala Lumpur akan mengutamakan prinsip pembangunan dan perancangan bersepadu dan mampan bagi mentransformasi Kuala Lumpur sebagai **BANDAR UNTUK SEMUA** pada tahun 2040 melalui Pelan Struktur Kuala Lumpur. Ia memberi fokus kepada enam (6) matlamat yang telah digariskan sebagai teras yang mencakupi aspek ekonomi, sosial, persekitaran hidup, alam sekitar dan perancangan fizikal. Matlamat 6 : Pembangunan Bersepadu dan Mampan juga menggariskan strategi dan tindakan berkaitan pembaharuan semula.

Ia juga selaras dengan **Cakna Wilayah Persekutuan Wilayah Prihatin**. Antaranya **Cakna Perumahan** yang meliputi Residensi Wilayah dan Residensi Prihatin. Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) amatlah prihatin terhadap penyediaan rumah mampu milik yang lebih selesa kepada warga Wilayah Persekutuan dan komited ke arah membina sebanyak 80,000 unit rumah mampu milik di Wilayah Persekutuan.

1. **Di manakah fokus Pembaharuan Semula di Kuala Lumpur ?**

Pelan Pembangunan yang dirangka oleh DBKL telah mengenalpasti strategi pembaharuan semula kawasan-kawasan *brownfield,* *greyfield* dan kawasan-kawasan usang di Kuala Lumpur. Selaras dengan hasrat untuk menyegerakan pelaksanaannya, pihak Kementerian bersama DBKL telah mengenalpasti sejumlah 30 kawasan untuk dijadikan tumpuan pelaksanaan yang melibatkan **15 tapak perumahan awam** dan **15** **perumahan swasta**. Tapak-tapak yang dikenalpasti ini akan dijadikan sebagai sebahagian daripada senarai Kawasan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur di dalam Draf Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040 dan Draf Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040. Contohnya seperti Perumahan Awam Seri Labuan, Perumahan Awan Seri Negeri Sembilan, Flat Kampung Sungai Baru manakala perumahan swasta pula seperti Flat Taman Segar dan Flat Taman Rajawali.

**Selain itu, kawasan *brownfield*** seperti kawasan kilang/ perniagaan/ perumahan/institusi yang telah ditinggalkan atau projek-projek pembangunan terbengkalai yang tidak siap juga sesuai dibangunkan. Contohnya seperti Plaza Rakyat yang lama terbengkalai.

**Kawasan *greyfield*** seperti tapak pasar, medan selera, tapak utiliti dan rawatan sisa pepejal juga berpotensi dibangunkan semula. Contoh seperti Pasar Borong Kuala Lumpur.

1. **Apakah manfaat Pembaharuan Semula kepada penduduk ?**

Penduduk Wilayah Persekutuan khususnya Kuala Lumpur akan mendapat manfaat daripada pembaharuan semula yang akan dilaksanakan, Antara manfaat dan impak positif adalah:

* **Penyediaan Perumahan Mampu Milik**

Menyediakan perumahan yang mencukupi dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kesejahteraan penduduk bandar. Penduduk juga akan mendapat rumah gantian yang lebih selesa dan berkualiti dengan kemudahan yang mencukupi. Contohnya Residensi Kerinchi dahulunya berkeluasan hanya 380 kaki persegi kini jauh lebih selesa dengan kediaman baharu dengan keluasan 900 kaki persegi, 3 bilik tidur dan 2 bilik air setiap unit termasuk pelbagai kemudahan seperti sekuriti, padang permainan, kolam renang dan gelanggang futsal

* **Perkhidmatan dan Kemudahan Bandar yang Berkualiti**

Menyediakan perkhidmatan bandar, kemudahan awam, infrastruktur dan utilti yang lengkap dan berkualiti untuk keselesaan dan keselamatan penduduk. Contohnya projek KL Sentral meliputi seluruh kawasan pembangunan berkeluasan 290,000 meter persegi yang dibina atas bekas depoh Keretapi Tanah Melayu di Brickfields. Pembangunan KL Sentral merangkumi hab pengangkutan, hotel, bangunan pejabat, pangsapuri dan pusat beli-belah

* **Pemeliharaan, Pemuliharaan dan Pengindahan Persekitaran**

Menyediakan persekitaran yang lebih indah, cantik, *vibrant* serta memastikan keindahan rekabentuk, landskap dan ruang bandar yang berkualiti bagi penduduk. Contoh terbaik ialah projek River of Life (RoL) yang dibangunkan pada 2018 dan telah diiktiraf sebagai salah satu daripada 10 lanskap pancutan air terbaik di dunia. Bermula sebagai projek pemulihan sungai bandar, yang mana Kerajaan melaksanakan projek ini untuk mengubah imej Sungai Klang daripada sungai tercemar kepada sungai yang mempunyai nilai komersialyang tinggi.

Selain dapat meningkatkan tahap kesejahteraan penduduk, mempertingkatkan kualiti alam persekitaran, menaik taraf infrastruktur sedia ada, pembaharuan semula juga secara tidak langsung dapat menjana ekonomi dan kewangan yang signifikan kepada pelaksana/pemaju.

1. **Mengapakah dokumen Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur ini disediakan oleh pihak Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP)?**

Ia bertujuan untuk memberi panduan kepada agensi pelaksana pembangunan, syarikat korporat, pemaju, pemilik bangunan dan tanah untuk membangunkan semula kawasan *brownfield* atau *greyfield* di WP Kuala Lumpur.

1. **Apakah objektif utama Pembaharuan Semula ini dilaksanakan?**

* Menggalakkan kemampanan penggunaan tanah bandar
* Menambah nilai hartanah bandar
* Meningkatkan kualiti rupa bentuk dan imej bandar
* Mewujudkan elemen berdaya huni
* Meningkatkan kualiti hidup

1. **Pembaharuan Semula dibahagikan kepada berapa kategori?**

Pembaharuan Semula telah dibahagikan kepada dua **(2) kategori** iaitu **Pembangunan Semula (Redevelopment)** dan **Penjanaan Semula (Regeneration).**

1. **PEMBANGUNAN SEMULA (*REDEVELOPMENT*)**

Ia melibatkan perobohan struktur bangunan asal (*total redevelopment*) atau sebahagian (*partial redevelopment*) dan tidak termasuk kawasan dan bangunan warisan. Juga melibatkan bekas atau kawasan industri, perumahan sedia ada yang usang atau tidak berdaya huni, serta kawasan/bangunan perniagaan, perdagangan, institusi, tapak-tapak utiliti yang terbiar serta melibatkan juga skim-skim *strata renewal*.

1. **PENJANAAN SEMULA (*REGENERATION*)**

Perubahan yang dilakukantanpa mengubah atau memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susun atur atau fungsi kawasan. Kategori ini akan melibatkan aspek penyegaran (revitalisation),pemuliharaan (conservation) dan pemeliharaan (preservation).

1. **Apakah kriteria yang telah ditetapkan untuk mengenalpasti tapak-tapak Pembangunan Semula?**

Tapak-tapak pembangunan semuIa meliputi kawasan seperti berikut :

|  |
| --- |
| 1. **KAWASAN *BROWNFIELD*** |
| * Bekas tapak utiliti seperti pelupusan sisa pepejal/tapak rawatan sisa pepejal yang telah penuh/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. |
| 1. **KAWASAN GREYFIELD** |
| * Kawasan tapak-tapak utiliti seperti pelupusan sisa pepejal/tapak rawatan sisa pepejal yang tidak dimanfaatkan dan tidak ekonomik. * Bangunan *(free standing)* yang kurang dimanfaatkan dan tidak berdaya maju. * Nilai tanah lebih tinggi dari aset/bangunan/ struktur/ aktiviti yang kekal diatasnya. |
| 1. **KAWASAN INDUSTRI DAN KOMERSIAL** |
| * Bangunan yang lama dan usang. * Bangunan yang disahkan tidak selamat untuk diduduki oleh agensi yang bertanggungjawab. |
| 1. **KAWASAN PERUMAHAN (STRATA/ BUKAN STRATA)** |
| * Perumahan Awam (PA) DBKL dan/ atau perumahan swasta; * Bangunan yang lama dan usang; * Bangunan yang disahkan tidak selamat untuk diduduki oleh agensi yang bertanggungjawab; * Perumahan usang (*socially-not-fit).* |

1. **Apakah kriteria yang ditentukan untuk tapak atau Kawasan yang akan dilakukan Penjanaan Semula (Regenaration)?**

|  |
| --- |
| **KAWASAN INDUSTRI, KOMERSIAL, PERUMAHAN/ KEJIRANAN, INSTITUSI DAN RUANG-RUANG AWAM,dimana kriteria berikut diambilkira,iaitu:-** |
| * Kawasan dan bangunan lama yang usang, tidak diselenggara dan terbiar; * Keadaan fizikal fakad bangunan yang semakin uzur; * Kegunaan aktiviti perniagaan yang kurang sihat dan tidak ekonomik; * Ruang awam yang terbiar dan tidak diurus dengan baik; * Kualiti persekitaran sangat tidak memuaskan. |

1. **Apakah bentuk insentif perancangan ang akan diberikan kepada pemaju/pihak swasta yang berminat untuk melaksanakan Pembangunan Semula?**

Insentif perancangan yang akan dipertimbangkan dibahagikan kepada dua kategori berikut:

1. **INSENTIF PEMBANGUNAN SEMULA PERUMAHAN**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BIL.** | **SYARAT DAN KRITERIA** | **INSENTIF YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN** |
| **PERUMAHAN AWAM** | | |
| 1. | Memenuhi syarat dan kriteria tapak pembangunan semula. | * **Peningkatan densiti sehingga 1400 ose.**      * Pengecualian caj pembangunan. * Tertakluk kepada kesesuaian lokasi, kemudahan infrastruktur dan lain-lain keperluan teknikal yang ditetapkan oleh DBKL. |
| 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 iniasiatif-inisiatif yang menyumbang kepada kemampanan bandar seperti Bandar Selamat*, Smart Cities , Low Carbon City dan Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED).* |
| **PERUMAHAN SWASTA** | | |
| 1. | Memenuhi syarat dan kriteria tapak pembangunan semula. | * **Peningkatan densiti sehingga 1200 ose.** * (Pengurangan caj pembangunan tertakluk kepada kadar (proportionate) peratusan penyediaan rumah mampu milik. * Tertakluk kepada kesesuaian lokasi, kemudahan infrastrukutur dan lain-lain keperluan teknikal yang ditetapkan oleh DBKL. |
| 2. | Dibangunkan di atas tanah hakmilik 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 iniasiatif-inisiatif yang menyumbang kepada kemampanan bandar seperti Bandar Selamat, *Smart Cities, Low Carbon City dan Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **(B) INSENTIF BAGI PEMBANGUNAN BERCAMPUR (MIXED-USE DEVELOPMENT)** | | |
| **BIL.** | **SYARAT DAN KRITERIA** | **INSENTIF YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN** |
| 1. | Memenuhi syarat dan kriteria tapak pembangunan semula. | **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. | Menyediakan jaringan *connectivity* pejalan kaki dan laluan sikal kepada kawasan lapang/kemudahan awam/ pengangkutan awam yang berhampiran kawasan sekitar. |
| 3. | 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)* |
| 4. | Sekiranya tapak pembangunan semula melebihi 5 ekar perlu menyediakan 30% komponen perumahan mampu milik atau penyediaan ruang niaga dan pejabat mampu biaya. | Pengurangan caj pembangunan mengikut kadar *(proportionate)* peratusan penyediaan komponen perumahan mampu milik atau penyediaan ruang niaga dan pejabat mampu biaya bermula daripada 30% -100%. |
| 5. | Dalam Zon Pembangunan Transit (ZPT) / *Transit Oriented Development (TOD)*   * Radius 400m dari stesen transit | Tambahan 30% intensiti (densiti penduduk/nisbah plot) daripada intensiti asas yang ditetapkan dalam Pelan Tempatan Kuala Lumpur atau intensiti sedia ada. |
| 6. | Menyediakan sekurang-kurangnya 50% komponen kediaman bagi pembangunan bercampur | Tambahan 30% intensiti (densiti penduduk/nisbah plot) daripada intensiti asas yang ditetapkan dalam Pelan Tempatan atau intensiti sedia ada. |

1. **Bagi Penjanaan Semula,apakah pula bentuk insentif yang disediakan kepada Pihak yang akan melaksanakannya?**

Insentif yang boleh dipertimbangkan bagi yang memenuhi syarat dan kriteria adalah membuat kerja-kerja penaiktarafan ruang awam oleh DBKL di kawasan penjanaan semula yang akan melibatkan penyediaan atau penambahan komponen baru serta kerja-kerja pembaikan seperti berikut,iaitu perabot jalan, lanskap, infrastruktur dan kemudahan awam, pejalan kaki dan laluan sikal.

1. **Bagaimanakah kaedah pelaksanaan/mekanisma yang ada untuk melaksanakan Pembaharuan Semula?**

Melalui **mekanisme pelaksanaan pembaharuan semula** pihak Kementerian percaya kerjasama antara kerajaan dan swasta merupakan langkah bijak untuk memastikan pembangunan yang dinamik dapat dijalankan. Dua (2) kaedah yang boleh dilaksanakan ialah :

1. Bagi tanah dan bangunan milik DBKL, *Request for Proposal* (RFP) akan dikeluarkan oleh DBKL dan mana-mana syarikat yang berminat boleh mengemukakan cadangan.
2. Manakala bagi tanah/bangunan milik swasta, cadangan daripada syarikat berminat boleh dikemukakan terus kepada pihak Kementerian melalui Jawatankuasa Infrastruktur dan Projek Khas KWP.

Bagi menyegerakan pelaksanaan, mana-mana permohonan cadangan pembangunan semula yang telah mendapat 50% persetujuan pre-rundingan dengan penduduk akan dipertimbangkan melalui Jawatankuasa tersebut.

Satu **pasukan task force pembangunan semula** di bawah KWP dan DBKL turut ditubuhkan bagi membantu dan memudahcara pihak-pihak yang berminat melaksanakan projek pembangunan semula mengikut prosedur dan tatacara yang ditetapkan.

Pihak DBKL juga mengambil inisiatif untuk **mengurangkan masa memproses permohonan kelulusan perintah pembangunan** **daripada 21 hari kepada 14 hari,** khusus untuk projek-projek pembangunan semula. Ini bagi memastikan sistem penyampaian perkhidmatan DBKL lebih efisien di samping dapat mengurangkan *holding cost* pemaju.

1. **Apakah harapan Kementerian dengan adanya Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula ini?**

Pihak Kementerian yakin, penawaran pelbagai insentif Kerajaan seperti mana yang digariskan di dalam Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur ini dijangka akan memberi kelebihan dan manfaat serta mampu menarik minat *stakeholders*, pemilik tanah/bangunan, pemaju dan syarikat-syarikat swasta untuk menyertai secara langsung di dalam perancangan dan pelaksanaan pembaharuan semula khususnya untuk kemaslahatan penduduk Kuala Lumpur di masa hadapan.

Galakan dan insentif ini bukan sahaja dapat mengurangkan kebergantungan kepada sumber kewangan kerajaan, malah ia dapat menjana pertumbuhan ekonomi dan mengagih sumber secara lebih cekap

**Disediakan oleh :**

**Bahagian Perbandaran & Khidmat Teknikal (BPKT)**

**Kementerian Wilayah Persekutuan**

**21 Januari 2021**