

PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (URBAN REGENERATION)





LAPORAN PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (*URBAN REGENERATION*)

Disediakan oleh:

PLANMalaysia
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)



ISI KANDUNGAN

PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(URBAN REGENERATION)

ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	M/S
1.0	PENGENALAN	1-1
1.1	DEFINISI PSB	1-3
	1.1.1 Definisi PSB Luar Negara	1-3
	1.1.2 Cadangan Definisi PSB Dalam Negara	1-4
1.2	MATLAMAT DAN OBJEKTIF PSB	1-5
	1.2.1 Matlamat PSB	1-5
	1.2.2 Objektif PSB	1-5
1.3	ISU DAN KEPERLUAN PSB	1-6
	1.3.1 Isu PSB	1-6
	1.3.2 Keperluan PSB	1-7
1.4	KRITERIA PSB	1-8
	1.4.1 Program Inisiatif Kerajaan Persekutuan / Negeri	1-8
	1.4.2 Selaras Visi dan Dasar Semasa	1-9
	1.4.3 Penglibatan Pelbagai Agensi dan Komuniti	1-9
	1.4.4 Tempoh Perancangan	1-10
	1.4.5 Jenis dan Ciri-ciri Kawasan PSB	1-10
	1.4.6 Penglibatan Hal-Hal Tanah	1-11
	1.4.7 Pembangunan Berimpak Tinggi	1-11
2.0	KATEGORI PSB	2-1
2.1	PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR (<i>URBAN REDEVELOPMENT</i>)	2-2
2.2	PEMULIHAN SEMULA BANDAR (<i>URBAN REHABILITATION</i>)	2-3
2.3	PEMELIHARAAN SEMULA BANDAR (<i>URBAN PRESERVATION</i>)	2-5
2.4	PENYEGARAN SEMULA BANDAR (<i>URBAN REVITALISATION</i>)	2-6



BAB	PERKARA	M/S
3.0	PANDUAN PELAKSANAAN PSB	3-1
3.1	PROSES PELAKSANAAN PSB	3-1
3.2	CARTA ALIR PELAKSANAAN PSB	3-2
3.3	BUTIRAN FASA PERANCANGAN	3-4
3.3.1	Visi dan Dasar Pembangunan	3-4
3.3.2	Penyediaan Pelan Pembangunan	3-5
3.4	BUTIRAN FASA PELAKSANAAN	3-9
3.4.1	Penentuan Badan Pelaksana	3-10
3.4.2	Kaedah Pembiayaan	3-11
3.4.3	Pelaksanaan / Pembinaan PSB	3-12
3.5	PERUNDANGAN BERKAITAN PSB	3-17
3.5.1	Bahagian VIII Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)	3-17
3.5.2	Peruntukan Terkini Pengambilan Paksa Bangunan yang Dipecah Bahagi Di Bawah Akta Pengambilan Balik Tanah (Pindaan) 2016 dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016	3-18
3.5.3	Garis Panduan <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	3-19
3.5.4	Cadangan Peruntukan Jualan Kolektif	3-20
3.5.5	Penggubalan Akta Khas PSB	3-21
3.6	PENILAIAN PSB	3-23
3.7	REKA BENTUK BANDAR	3-27
3.7.1	Konsep Pembangunan	3-27
3.7.2	Garis Panduan Pembangunan	3-28

LAMPIRAN



SENARAI RAJAH **M/S****BAB 1 : PENGENALAN****BAB 2 : KATEGORI PSB****BAB 3 : PANDUAN PELAKSANAAN PSB**

3.1	<i>Proses Pelaksanaan PSB</i>	3-1
3.2	<i>Carta Alir Fasa Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (PSB)</i>	3-3
3.3	<i>Carta Alir Fasa Perancangan</i>	3-4
3.4	<i>Carta Alir Fasa Pelaksanaan</i>	3-9

SENARAI JADUAL **M/S****BAB 1 : PENGENALAN****BAB 2 : KATEGORI PSB**

2.1	<i>Perincian 4 Kategori PSB</i>	2-6
-----	---------------------------------	-----

BAB 3 : PANDUAN PELAKSANAAN PSB

3.1	<i>Jadual Pelaksanaan PSB Mengikut Kategori</i>	3-16
-----	---	------





BAB 1

PENGENALAN

PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(URBAN REGENERATION)

BAB 1.0 PENGENALAN

Pembaharuan semula bagi bandar-bandar lama dan kawasan *brownfield* yang bertujuan untuk mewujudkan pembangunan yang mampan dan berdaya huni telah banyak dilaksanakan di negara-negara maju seperti Amerika Syarikat, United Kingdom, Kanada, Perancis, Netherlands dan juga beberapa buah negara lain di Asia seperti Hong Kong dan Singapura. Menurut *Rosenthal, D.B., (2007)*, kebanyakan bandar di Amerika pada awal 1950an telah mengalami kemerosotan dari segi kekurangan penduduk, kadar pengangguran yang tinggi, pertambahan kadar kemiskinan, tekanan hidup, pencemaran alam sekitar dan kemerosotan kawasan kediaman dan kawasan kejiranan. Pada peringkat awal pelaksanaan program Pembaharuan Semula Bandar (PSB) telah memberi tumpuan kepada tindakan pembersihan dan pembangunan semula kawasan setinggan yang dilakukan oleh Pihak Kerajaan dan ditawarkan kepada Pihak Swasta untuk dimajukan. Kebanyakan kawasan yang dimajukan telah ditransformasikan kepada kawasan perumahan, pusat perniagaan, kawasan rekreasi dan jalan raya yang lebih baik. Seseengah kawasan juga dijadikan aktiviti ekonomi seperti perdagangan yang dapat membuka peluang pekerjaan kepada penduduk setempat dan sekitarnya. Pada tahun 1960an, matlamat PSB lebih tertumpu kepada:

- a) Pemulihan dan pembangunan kawasan perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah dan menengah;
- b) Mewujudkan peluang pekerjaan bagi penganggur dan golongan berpendapatan rendah; dan
- c) Memperbaharui dan membersihkan kawasan bandar lama yang terdiri dari bangunannya yang telah usang dan merupakan sarang jenayah serta menjadi kawasan pembiakan penyakit.

Pada era 1970an kebanyakan bandar-bandar yang wujud masih kurang dirancang dengan teliti dan secara tersusun (*ad hoc*). Oleh itu, semakin tua usia sesebuah bandar itu, semakin banyak kawasan-kawasan yang mengalami keusangan dari segi fizikal bangunan dan jalinan ruang yang tidak sesuai dengan pembangunan semasa.

Dalam konteks masa kini, penduduk bandar di Semenanjung Malaysia dijangka akan meningkat daripada 18.98 juta orang (74.8%) pada tahun 2015 kepada 22.58 juta orang (83.3%) pada tahun 2025 (*Sumber: Dasar Perbandaran Negara Ke-2*).



Pertumbuhan bandar yang pesat akan memberi tekanan terhadap kapasiti infrastruktur, kekurangan kemudahan masyarakat serta penyediaan perumahan yang inklusif.

Lanjutan itu, PSB dilihat sebagai salah satu alternatif kaedah yang bersesuaian bagi menangani isu-isu bandar yang usang dan tidak ekonomik sehingga memberikan implikasi negatif terhadap aspek alam sekitar, visual serta kehidupan sosial penduduk setempat untuk mengubah sesebuah kawasan yang tidak ekonomik melalui penyediaan ruang-ruang perniagaan dan pejabat.

Di peringkat antarabangsa, persidangan Habitat III yang telah berlangsung di Quito, Ecuador pada 17 – 20 Oktober 2016 turut memberi galakkan kepada dunia memberi fokus kepada pelaksanaan perbandaran yang mampan melalui penerimaan (adoption) dokumen '*New Urban Agenda*'. Di bawah teras '*planning and managing urban spatial development*' ada menyatakan komitmen untuk menggalakkan lebih banyak bandar terancang memberi keutamaan untuk pembaharuan semula, penjanaan semula dan kerja-kerja retrofitting di kawasan bandar termasuklah kerja-kerja naiktaraf kawasan setinggian dan penempatan tidak formal.

Dalam menyokong pelaksanaan PSB ini, Rancangan Fizikal Negara Ke-3 (RFN Ke-3) di bawah Teras 2: Kemampuan 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.

Selain itu, di bawah RFN Ke-3 dalam Teras 3: Pembentukan Komuniti Inklusif dan Berdaya Huni turut memberi tumpuan terhadap PSB dengan menekankan kepada pembaharuan semula kawasan usang dalam bandar bagi tujuan mengawal rebakan bandar (*urban sprawl*). Program PSB berupaya memberi nafas baharu kepada kawasan perumahan usang dalam bandar dan seterusnya mengekalkan penduduk bandar. Dalam hal ini, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bertanggungjawab untuk memastikan supaya pembangunan perumahan bukan sahaja tertumpu kepada PSB di atas tapak *greenfield* malah perlu dilaksanakan di kawasan sedia ada bagi memenuhi permintaan perumahan.

Walaupun konsep PSB ini telah dilaksanakan secara komprehensif di luar negara termasuklah mempunyai perundangan yang khusus berkaitan PSB, namun dalam konteks Malaysia, sehingga kini tiada panduan atau perundangan pelaksanaan PSB yang khusus disediakan oleh mana-mana agensi, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) walaupun banyak program PSB telah dijalankan di



Malaysia sejak tahun 2000. Sehubungan itu, bagi memastikan pelaksanaan PSB yang berdaya maju dan daya laksana, ia memerlukan kerjasama yang erat di antara pelbagai agensi dan *stakeholders* daripada peringkat persekutuan, negeri, tempatan dan juga pihak swasta.

1.1 DEFINISI PSB

1.1.1 Definisi PSB Luar Negara

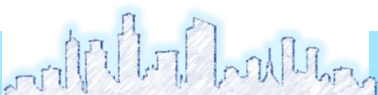
Gibson, M. S. and Langstaff, M. J., An Introduction of Urban Renewal, Hutchinson, 2012 mendefinisikan PSB sebagai pemulihan dan pembangunan semula bahagian bandar yang telah lama termasuk kawasan pusat bandar. Apa yang dipraktikkan sebenarnya ialah pembaharuan semula kawasan kediaman penduduk yang berpendapatan 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 baru. Kebiasaannya dalam proses PSB, masalah yang mungkin dihadapi adalah seperti:

- a) Selalu berlaku kelewatan bagi penduduk untuk mendapatkan rumah yang bersesuaian atau yang dijanjikan.
- b) Penduduk yang dipindahkan merasakan mereka kurang berkesempatan untuk berunding dengan pihak berkuasa yang mengendalikan projek tersebut untuk menyuarakan sebarang masalah.

Menurut Roberts & Sykes (2008) pula, PSB yang menyamai terma *Urban Renewal* mengikut amalan di Amerika Syarikat, 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”

Roberts & Sykes (2000)



Manakala Kawasan Pentadbiran Khas Hong Kong mendefinisikan *Urban Renewal Strategy* (URS) sebagai:

“A comprehensive and holistic approach should be adopted to rejuvenate older urban areas by way of redevelopment, rehabilitation, revitalisation and heritage preservation”

Urban Renewal Authority, HK (2011)

Kerajaan United Kingdom pula mendefinisikan *Urban Regeneration* sebagai:

“A set of activities that reverses economic, social and physical decline in areas where the market will not resolve this without government support”

UK Government (2008)

1.1.2 Cadangan Definisi PSB Dalam Negara

Dalam konteks PSB di Malaysia, takrifan bagi PSB yang sesuai digunapakai secara seragam selaras dengan senario sistem perancangan, pentadbiran dan perundangan sedia ada adalah seperti berikut:

“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”.



1.2 MATLAMAT DAN OBJEKTIF PSB

1.2.1 Matlamat PSB

Matlamat PSB adalah seperti berikut:

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

1.2.2 Objektif PSB

Terdapat **5 objektif** yang dibentuk dalam mencapai matlamat pelaksanaan PSB sepertimana berikut:

Objektif pelaksanaan PSB adalah:

- 1** Mewujudkan hala tuju pembangunan sesuatu bandar yang sejahtera dengan penyediaan perumahan mampu milik yang menyeluruh bagi memastikan komuniti sedia ada tidak dipinggirkan
- 2** Menjana aktiviti ekonomi yang lebih vibran bagi meningkatkan kualiti hidup dan persekitaran
- 3** Mewujudkan mekanisme pelaksanaan PSB di Malaysia dengan melibatkan kolaborasi daripada pihak berkepentingan secara inklusiviti.
- 4** Mengoptimalkan kegunaan tanah dan memenuhi keperluan penggantian fabrik bandar yang mengalami keusangan dan tidak ekonomi secara berterusan.
- 5** Melibatkan komuniti dan *stakeholders* setempat dalam penyediaan kediaman / kemudahan yang bermutu.



1.3 ISU DAN KEPERLUAN PSB

1.3.1 Isu PSB

Pelaksanaan PSB pada dasarnya merupakan satu program yang kompleks kerana lazimnya akan melibatkan aspek ekonomi, fizikal, alam sekitar dan sosial. Terdapat beberapa isu dikenalpasti berdasarkan penanda aras yang terdiri daripada aspek urus tadbir, kewangan, perolehan tanah dan pelaksanaan.

i. **Urus Tadbir**

Isu yang dihadapi adalah dalam pembentukan atau penubuhan badan pelaksana PSB yang khusus di mana badan pelaksana yang ditubuhkan haruslah mempunyai bidang kuasa dan fungsi yang jelas bagi mengelak berlakunya pertindihan kuasa dan fungsi dengan agensi yang lain.

ii. **Kewangan**

Pelaksanaan PSB akan melibatkan kos pembangunan yang lebih besar berbanding pembangunan di kawasan *greenfield* kerana pembangunan kawasan *brownfield* memerlukan kos bagi merobohkan bangunan sedia ada, membersihkan tapak serta menaiktaraf bangunan-bangunan yang mengalami kerosakan yang teruk.

iii. **Perolehan Tanah**

Isu bakal dihadapi apabila tanah yang dikenalpasti untuk pelaksanaan PSB merupakan tanah pemilikan ramai yang tidak mendapat persetujuan 100% daripada pemilik tanah. Terdapat juga masalah bagi mendapatkan persetujuan pemilik strata sekiranya pemilik bangunan strata tidak bersetuju dengan pelaksanaan PSB. Pendekatan kreatif perlu dilakukan bagi memperolehi konsensus penduduk / pemilik kawasan terlibat.

iv. **Pelaksanaan**

Pelaksanaan PSB memerlukan kerjasama bersepadu antara agensi kerajaan dari pelbagai peringkat bagi memastikan projek PSB yang dilaksanakan mencapai matlamat PSB dan tidak mengakibatkan kegagalan projek yang akan menyumbang kepada produk '*urban decay*'.



1.3.2 Keperluan PSB

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 PSB sebagai mekanisme utama untuk mengatasi isu kemerosotan bandar ini.

Pelaksanaan PSB 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 PSB secara dasarnya adalah seperti berikut:



Penawaran tanah yang semakin terhad memerlukan tindakan perancangan dan penggunaan tanah bandar yang lebih efisien.



Memenuhi keperluan penduduk tempatan untuk meningkatkan persekitaran kualiti kehidupan.



Menjana peluang pekerjaan dan aktiviti ekonomi yang lebih vibran berbanding keadaan asal.



Menyuntik sinergi baru melalui penyelarasan semula kawasan-kawasan pembangunan sedia ada selaras dengan keperluan kehidupan semasa dan akan datang.



Menggalakkan penggunaan infrastruktur sedia ada dengan lebih optima dan mengembalikan keceriaan dan daya tarikan kawasan-kawasan pusat bandar lama.



Mengurangkan tekanan pembangunan ke atas kawasan *greenfield* sekaligus dapat mengatasi isu *urban sprawl*.



Melaksanakan tapak-tapak PSB yang telah dikenalpasti dalam Rancangan Pemajuan.



1.4 KRITERIA PSB

Terdapat tujuh (7) kriteria yang ditetapkan bagi pengenalpastian PSB seperti berikut:



1.4.1 Program Inisiatif Kerajaan Persekutuan / Negeri

Program PSB memerlukan komitmen pemimpin politik setempat yang tinggi secara berterusan bagi tujuan:

- a) Memperkukuhkan pembentukan halatuju PSB
 - Mencapai matlamat PSB untuk mempelbagaikan kawasan-kawasan bandar yang usang, terbiar dan suram kepada sekitaran bandar yang mampan, berdaya huni dan inklusif.



- b) Memudahkan mekanisme perancangan dan pelaksanaan PSB
 - Aspirasi politik yang kukuh akan menjadi asas rujukan terhadap penyediaan pelan pembangunan PSB yang komprehensif dan membantu pembentukan struktur organisasi badan pelaksana PSB yang efektif.

1.4.2 Selaras Visi dan Dasar Semasa

Program PSB sewajarnya dirancang dan dilaksanakan selaras dengan dasar-dasar pembangunan semasa di peringkat Negara dan negeri untuk merealisasikan perkara berikut:

- a) Memperbaiki taraf dan gaya hidup masyarakat
- b) Tambah nilai sekitaran fizikal kawasan setempat yang lebih kondusif dan vibran

Di antara dasar-dasar pembangunan semasa adalah:

- a) Rancangan Fizikal Negara (RFN)
- b) Dasar Perbandaran Negara (DPN)
- c) Dasar Transformasi Nasional

1.4.3 Penglibatan Pelbagai Agensi dan Komuniti

Program PSB merupakan satu program pembangunan komprehensif dan bersepadu yang memerlukan penglibatan padu beberapa pihak berkepentingan antaranya:

- a) Pihak Berkuasa / Jabatan Teknikal;
- b) Swasta / Badan Bukan Berkanun (NGO); dan
- c) Persatuan Penduduk.

Forum penyertaan awam dalam program PSB adalah penting untuk memenuhi kehendak dan memberi keutamaan kepada keperluan penduduk setempat yang akan menjadi asas kejayaan sesuatu program PSB secara inklusif.



1.4.4 Tempoh Perancangan

Penentuan tempoh perancangan sesuatu program PSB amat berkait dengan faktor-faktor berikut:

- a) Tekanan dan potensi tapak pembangunan;
- b) Status pemilikan tanah; dan
- c) Komponen dan intensiti pembangunan.

1.4.5 Jenis dan Ciri-ciri Kawasan PSB

Dalam pelaksanaan PSB, beberapa kawasan yang berpotensi bagi menjalankan PSB telah dikenalpasti. Kawasan-kawasan tersebut dikategorikan kepada dua (2) iaitu kawasan berpenghuni dan kawasan *brownfield* (tidak berpenghuni) seperti berikut:

a) Kawasan Berpenghuni

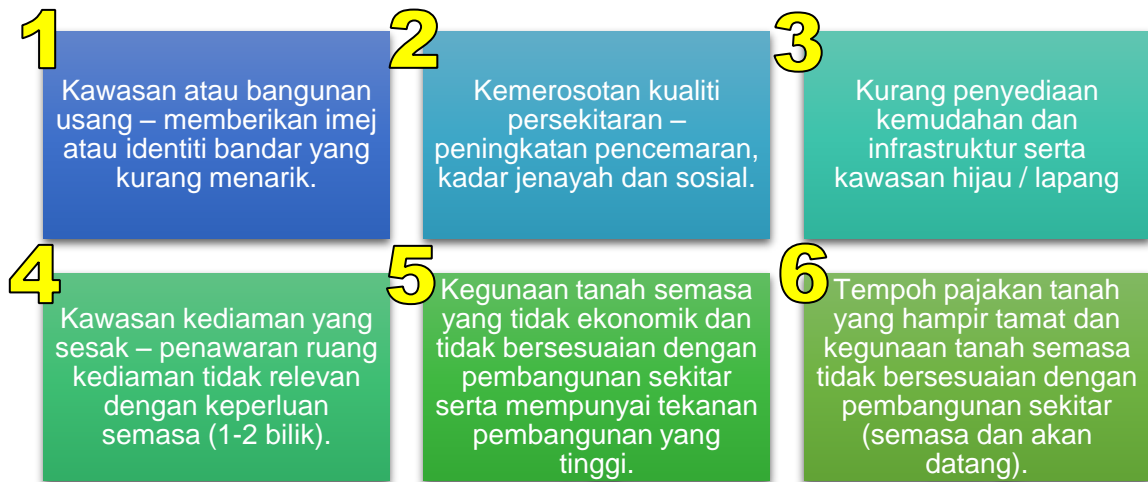
- Kawasan setingan / perkampungan dalam bandar;
- Kawasan perumahan / kejiaran lama dan terbengkalai;
- Kawasan *'infill development'*;
- Kawasan depoh kemudahan awam, pengangkutan, infrastruktur dan utiliti;
- Kawasan / bangunan bersejarah / warisan / budaya; dan
- Kawasan berisiko bencana dalam bandar.

b) 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.



Setiap kawasan-kawasan yang dikenalpasti bagi pelaksanaan PSB perlu mempunyai antara ciri-ciri yang ditetapkan seperti berikut:



1.4.6 Penglibatan Hal-Hal Tanah

Bagi memastikan kejayaan pelaksanaan PSB beberapa keperluan penting berkaitan tahap pengurusan hal-hal tanah perlu diuruskan secara efektif iaitu:

- a) Pengambilan tanah;
- b) Penilaian dan pampasan;
- c) Pecah sempadan / pencatuman; dan
- d) TOD / pembangunan strata.

1.4.7 Pembangunan Berimpak Tinggi

Selaras dengan objektif PSB yang telah digariskan di perenggan 1.2.2 perlulah dicapai dalam pelaksanaan pembangunan PSB yang berimpak tinggi terhadap perkara berikut:

- a) Mengoptimalkan kegunaan tanah dan penggantian fabrik bandar yang mengalami keusangan secara berterusan;
- b) Menjana aktiviti ekonomi bandar yang lebih vibran dan daya maju;
- c) Menyediakan keperluan perumahan mampu milik yang menyeluruh;
- d) Melibatkan kolaborasi antara pihak-pihak berkepentingan secara inklusif; dan
- e) Melibatkan komuniti dan *stakeholders* setempat dalam penyediaan kediaman / kemudahan yang bermutu.





BAB 2

KATEGORI PSB

PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(URBAN REGENERATION)

BAB 2.0 KATEGORI PSB

Dalam pelaksanaan PSB, terdapat empat (4) kategori PSB seperti berikut:

PSB 1 Pembangunan Semula Bandar (Urban Redevelopment)	PSB 2 Pemulihan Bandar (Urban Rehabilitation)	PSB 3 Pemeliharaan Bandar (Urban Preservation)	PSB 4 Penyegaran Semula Bandar (Urban Revitalisation)
<ul style="list-style-type: none"> • Membangunkan semula keseluruhan tapak yang luas secara holistik ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ kerja pembersihan tapak ➢ kerja perobohan bangunan ✓ Perubahan Guna Tanah <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pembangunan berintensiti tinggi berkonsepkan TOD 	<ul style="list-style-type: none"> • Memulihkan sesuatu tapak lama, usang dan terbengkalai ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kerja pengubahan aktiviti tapak ➢ Kerja pengubahan landskap dan infrastruktur ✓ Perubahan Guna Tanah <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pembangunan yang ekonomik dan berdaya maju berkonsepkan TOD 	<ul style="list-style-type: none"> • Memelihara sesuatu tapak / bangunan warisan dan bersejarah ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kerja pemuliharaan / pemeliharaan fizikal tapak / bangunan ✓ Perubahan aktiviti bangunan / tapak yang lebih menarik ✓ Mengekalkan nilai-nilai warisan dan sejarah tapak / bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyegarkan semula sesuatu bangunan secara bersepadu dan komprehensif ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kerja menaiktaraf dan menyelenggara bangunan ✓ Perubahan aktiviti bangunan kepada yang lebih menarik dan ekonomik

Setiap kategori PSB yang dikenalpasti mempunyai definisi yang berbeza-beza namun mempunyai tujuan yang sama iaitu mentransformasikan bandar yang tidak ekonomik, usang, terbiar dan suram ke arah bandar mampan dan sejahtera dari segi fizikal, ekonomi, sosial dan alam sekitar.



2.1 PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR (*URBAN REDEVELOPMENT*)

Pembangunan semula bandar (*urban redevelopment*) adalah pembangunan yang dibuat secara holistik ke atas tapak yang luas sekaligus 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 berintensiti tinggi berkonsepkan *Transit Oriented Development* (TOD).

Tempoh pelaksanaan PSB kategori ini adalah berdasarkan skala dan kompleksiti perancangan dan pembangunan yang dicadangkan. Kategori ini akan melibatkan penyediaan sama ada Rancangan Kawasan Khas (RKK) atau Pelan Induk. Penyediaan RKK adalah tertakluk di bawah peruntukan seksyen 16B (Akta 172) iaitu menghasilkan Pelan Tindakan Pembangunan atau Pelan Pengurusan atau kedua-duanya sekali. Ia merupakan satu pelan cadangan yang akan memperincikan pembangunan kawasan PSB yang akan diwartakan.

Sumber pembiayaan bagi pelaksanaan PSB kategori ini boleh diperolehi sama ada melalui pembiayaan awam atau pembiayaan swasta mengikut sesuatu projek pembangunan semula yang hendak dilaksanakan.

Dari aspek perundangan, akta utama yang perlu dirujuk adalah:

- i. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- iii. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171);
- iv. Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965);
- v. Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486); dan
- vi. Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri.

Pelaksanaan PSB kategori ini dapat memberi faedah kepada pelbagai pihak dengan adanya peningkatan ekonomi bandar. Keadaan ini adalah kesan daripada perubahan imej kawasan bandar tersebut ke arah persekitaran yang lebih ekonomik dan vibran dengan pengwujudan peluang pekerjaan, peningkatan pendapatan serta menaiktaraf kualiti hidup dan gaya hidup yang lebih kondusif. Di samping itu, ianya juga dapat memberi pulangan yang positif kepada pemaju melalui tawaran insentif perancangan dan pulangan nilai pelaburan yang tinggi dalam melaksanakan projek tersebut.



2.2 PEMULIHAN BANDAR (*URBAN REHABILITATION*)

Pemulihan bandar (*urban rehabilitation*) memfokuskan kepada pemulihan sesuatu tapak yang lama, usang dan terbengkalai dengan menjalankan kerja-kerja pengubahan penggunaan tapak ke arah pembangunan yang lebih ekonomik dan berdaya maju berkonsepkan *Transit Oriented Development* (TOD). Pembangunan ini akan disokong dengan penyediaan infrastruktur dan landskap yang menarik. Selain itu, PSB kategori ini juga boleh diaplikasi dalam mengubah kawasan tepu bina kepada kawasan hijau bagi mewujudkan persekitaran hijau dalam bandar.

Tempoh pelaksanaan PSB kategori ini adalah tertakluk kepada skala dan kompleksiti perancangan dan pembangunan yang dicadangkan. Kategori ini akan melibatkan penyediaan RKK atau Pelan Induk yang memperincikan cadangan-cadangan pembangunan kawasan.

Sumber pembiayaan bagi pelaksanaan PSB kategori ini boleh diperolehi sama ada melalui pembiayaan awam atau pembiayaan swasta mengikut sesuatu projek pemulihan yang hendak dilaksanakan.

Dari aspek perundangan, akta utama yang perlu dirujuk adalah:

- i. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- iii. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171);
- iv. Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965);
- v. Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486); dan
- vi. Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri.

Pelaksanaan PSB kategori ini dapat menghidupkan semula projek-projek terbengkalai serta bangunan usang yang selanjutnya dapat mengatasi masalah alam sekitar, sosial, dan imej kawasan terlibat. Pemulihan semula bandar ini mendorong kepada pembangunan setempat yang lebih berdaya huni, kondusif dan sejahtera.



2.3 PEMELIHARAAN BANDAR (*URBAN PRESERVATION*)

Pemeliharaan bandar (*urban preservation*) merupakan kategori PSB yang bertujuan untuk memelihara dan memulihara fizikal sesuatu tapak / bangunan yang mempunyai nilai-nilai warisan dan bersejarah. Selain itu, kategori ini juga akan melibatkan kerja-kerja perubahan aktiviti semasa tapak / bangunan tanpa menjejaskan nilai-nilai warisan dan sejarah.

Tempoh bagi pelaksanaan PSB adalah berdasarkan skala dan kompleksiti pembangunan yang dicadangkan bagi kerja-kerja pemeliharaan tapak dan bangunan warisan. Kategori ini akan melibatkan penyediaan RKK atau Pelan Induk yang memperincikan cadangan-cadangan pembangunan kawasan serta langkah yang perlu diambil bagi tujuan pengekalan dan pemeliharaan kawasan warisan dan sejarah.

Sumber pembiayaan bagi pelaksanaan PSB kategori ini boleh diperolehi sama ada melalui pembiayaan awam atau pembiayaan swasta mengikut sesuatu projek pemeliharaan dan pemuliharaan yang hendak dilaksanakan.

Dari aspek perundangan, akta utama yang perlu dirujuk adalah:

- i. Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645);
- ii. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- iii. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171);
- iv. Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965);
- v. Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486); dan
- vi. Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri.

Pelaksanaan PSB kategori ini akan memberi faedah dari aspek peningkatan aktiviti ekonomi dan sosio-budaya di kawasan terlibat tanpa menjejaskan nilai-nilai warisan dan sejarah tempatan. Ia sekaligus dapat mentransformasikan bandar sebagai pusat tarikan pelancong yang berkonsepkan "*historical and cultural tourism*".



2.4 PENYEGARAN SEMULA BANDAR (*URBAN REVITALISATION*)

Penyegaran semula bandar (*urban revitalisation*) adalah bertujuan untuk menyegarkan semula bangunan yang telah menunjukkan ciri-ciri keusangan dan berlaku kesusutan aktiviti sosio-ekonomi. Pelaksanaan kategori ini akan menjadikan bangunan tersebut akan lebih berdaya saing dengan pelaksanaan kerja-kerja menaiktaraf dan menyelenggara bangunan serta perubahan landskap sekitar bangunan. Selain itu, kategori ini juga akan melibatkan perubahan dan kewujudan aktiviti sosio-ekonomi bangunan yang lebih relevan dan vibran.

Tempoh bagi pelaksanaan PSB kategori ini adalah secara amnya lebih pendek berbanding kategori-kategori PSB lain. Walau bagaimanapun, ia tertakluk kepada skala dan kompleksiti pembangunan.

Dari aspek perancangan, PSB kategori ini akan melibatkan penyediaan pelan susunatur bangunan sepertimana yang termaktub di bawah seksyen 21 (Akta 172). Sumber pembiayaan bagi pelaksanaan PSB kategori ini boleh diperolehi melalui pembiayaan awam atau pembiayaan swasta mengikut sesuatu projek penyegaran yang hendak dilaksanakan.

Dari aspek perundangan, akta utama yang perlu dirujuk adalah:

- i. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- iii. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171);
- iv. Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965); dan
- v. Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri.

Pelaksanaan PSB kategori ini akan memberi faedah dari aspek peningkatan imej komersil bangunan yang berdaya maju. Ia sekaligus dapat mewujudkan persekitaran bangunan yang lebih terancang dan vibran.



Pada dasarnya, jadual 2.1 menunjukkan keseluruhan perincian profil bagi keempat-empat kategori PSB seperti yang dijelaskan dalam perenggan 2.1, 2.2, 2.3 dan 2.4.

Jadual 2.1 : Perincian 4 Kategori PSB

KATEGORI PSB	PSB 1 Pembangunan Semula Bandar (<i>Urban Redevelopment</i>)	PSB 2 Pemulihan Bandar (<i>Urban Rehabilitation</i>)	PSB 3 Pemeliharaan Bandar (<i>Urban Preservation</i>)	PSB 4 Penyegaran Semula Bandar (<i>Urban Revitalisation</i>)
DEFINISI	<ul style="list-style-type: none"> Membangunkan semula keseluruhan tapak yang luas secara holistik ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ kerja pembersihan tapak ➢ kerja perobohan bangunan ✓ Perubahan Guna Tanah <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pembangunan berintensiti tinggi berkonsepkan TOD 	<ul style="list-style-type: none"> Memulihkan sesuatu tapak lama, usang dan terbengkalai ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kerja pengubahan aktiviti tapak ➢ Kerja pengubahan landskap dan infrastruktur ✓ Perubahan Guna Tanah <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pembangunan yang ekonomik dan berdaya maju berkonsepkan TOD 	<ul style="list-style-type: none"> Memelihara sesuatu tapak / bangunan warisan dan bersejarah ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kerja pemuliharaan / pemeliharaan fizikal bangunan / tapak ✓ Perubahan aktiviti tapak / bangunan yang lebih menarik ✓ Mengekalkan nilai-nilai warisan dan sejarah tapak / bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Menyegarkan semula sesuatu bangunan secara bersepadu dan komprehensif ✓ Perubahan Fizikal <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kerja menaiktaraf dan menyelenggara bangunan ✓ Perubahan aktiviti bangunan kepada yang lebih menarik dan ekonomik
TEMPOH PELAKSANAAN	Tertakluk kepada skala dan <i>complexity</i> pembangunan			
PELAN PEMBANGUNAN	<ul style="list-style-type: none"> Rancangan Kawasan Khas (RKK) Pelan Induk 	<ul style="list-style-type: none"> Rancangan Kawasan Khas (RKK) Pelan Induk 	<ul style="list-style-type: none"> Rancangan Kawasan Khas (RKK) Pelan Induk 	<ul style="list-style-type: none"> Pelan Susunatur / Bangunan



KATEGORI PSB	PSB 1 Pembangunan Semula Bandar (<i>Urban Redevelopment</i>)	PSB 2 Pemulihan Bandar (<i>Urban Rehabilitation</i>)	PSB 3 Pemeliharaan Bandar (<i>Urban Preservation</i>)	PSB 4 Penyegaran Semula Bandar (<i>Urban Revitalisation</i>)
SUMBER KEWANGAN	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Awam • Pembiayaan Swasta
PERUNDANGAN	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) • Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) • Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) • Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) • Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965) • Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) • Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) • Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) • Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) • Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965) • Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) • Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) • Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) • Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) • Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965) • Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) • Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) • Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) • Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) • Kanun Tanah Negara (Akta 56 / 1965) • Peruntukan-peruntukan yang berkaitan seperti kaedah-kaedah serta Warta Negeri.
OUTCOME				
1. Kerajaan	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan asas ekonomi bandar • Peningkatan imej kawasan bandaraya 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan asas ekonomi bandar • Peningkatan imej kawasan setempat 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan asas ekonomi • Pengekalan nilai-nilai warisan dan sejarah tempatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan imej bangunan
2. Pemaju	<ul style="list-style-type: none"> • Tawaran insentif perancangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tawaran insentif perancangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tawaran insentif perancangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyegaran kegunaan bangunan secara komersil dan berdaya maju



KATEGORI PSB	PSB 1 Pembangunan Semula Bandar (<i>Urban Redevelopment</i>)	PSB 2 Pemulihan Bandar (<i>Urban Rehabilitation</i>)	PSB 3 Pemeliharaan Bandar (<i>Urban Preservation</i>)	PSB 4 Penyegaran Semula Bandar (<i>Urban Revitalisation</i>)
	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai Pelaburan yang tinggi / vibran 	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai Pelaburan yang tinggi dan berdaya maju 	<ul style="list-style-type: none"> • Daya maju produk <i>historical and cultural tourism</i> 	
3. Rakyat	<ul style="list-style-type: none"> • Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk • Mewujudkan peluang pekerjaan • Persekitaran dan gaya hidup menarik / kondusif 	<ul style="list-style-type: none"> • Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk • Mewujudkan peluang pekerjaan • Persekitaran fizikal yang <i>self-contained</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kepentingan sosial dan budaya tempatan • Peluang aktiviti <i>historical and cultural tourism</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Meningkatkan kualiti kehidupan penduduk <ul style="list-style-type: none"> ✓ Kerajaan ✓ Perniagaan • Persekitaran yang lebih menarik
PENANDA ARAS				
1. Luar Negara ¹	<ul style="list-style-type: none"> • Xintiandi, Shanghai • Cheonggyecheon, South Korea • London Docklands, UK • Sungai Singapura • Kwun Tong Town Centre, Hong Kong 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwun Tong Town Centre, Hong Kong 	<ul style="list-style-type: none"> • Xintiandi, Shanghai • Sungai Singapura • Kwun Tong Town Centre, Hong Kong 	<ul style="list-style-type: none"> • Sungai Singapura • Kwun Tong Town Centre, Hong Kong
2. Dalam Negara ²	<ul style="list-style-type: none"> • KL Sentral, Kuala Lumpur • Kg Kerinchi, Kuala Lumpur • Kompleks Sultan Iskandar (CIQ), Johor Bahru • Putra Square, Kuantan 		<ul style="list-style-type: none"> • Kg Morten, Melaka 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemayan City, Johor Bahru

¹ Perincian penanda aras luar negara rujuk lampiran 1

² Perincian penanda aras dalam Negara rujuk lampiran 2





BAB 3

PANDUAN PELAKSANAAN PSB

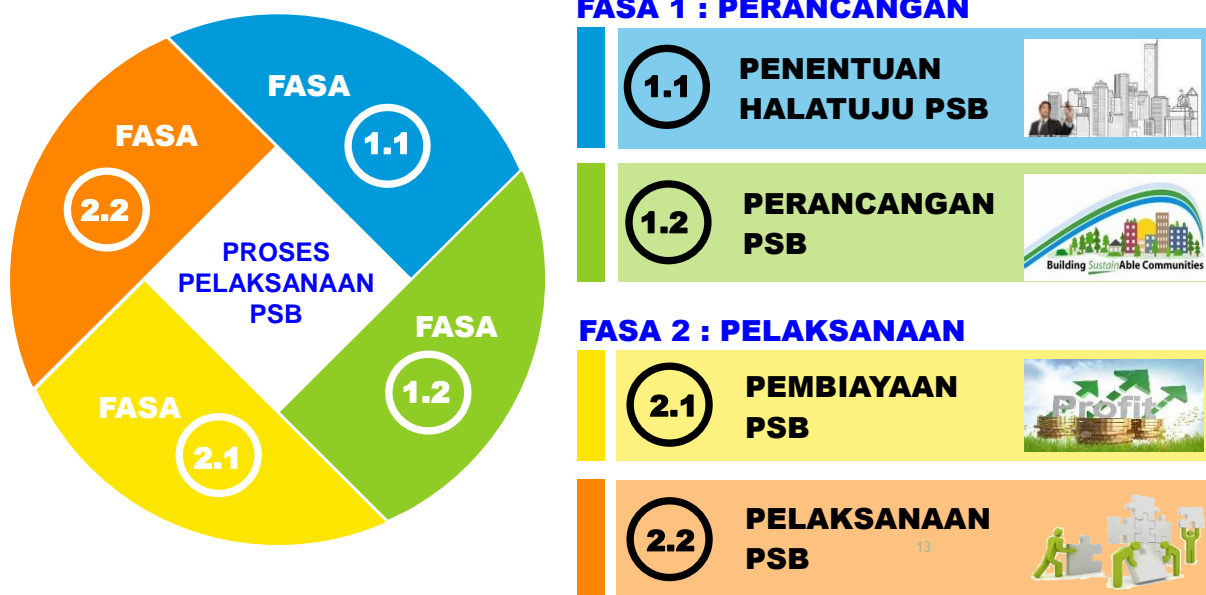
PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(URBAN REGENERATION)

BAB 3.0 PANDUAN PELAKSANAAN PSB

3.1 PROSES PELAKSANAAN PSB

Proses keseluruhan PSB akan melibatkan dua (2) fasa utama seperti berikut:

Rajah 3.1 : Proses Pelaksanaan PSB



Fasa perancangan melibatkan dua (2) peringkat iaitu peringkat penentuan halatuju PSB dan peringkat perancangan PSB. Pada peringkat ini kerja-kerja penyelarasan dasar-dasar pembangunan (RFN / RSN) dan pembentukan halatuju perlu dibuat dengan melihat kepada perspektif makro dan mikro. Selain itu, penyelarasan di peringkat Rancangan Tempatan Daerah (RTD) juga perlu diambilkira supaya PSB mudah dilaksanakan.

Fasa pelaksanaan juga melibatkan dua (2) peringkat yang merangkumi peringkat penentuan kaedah pembiayaan dan peringkat pelaksanaan / pembinaan PSB. Di peringkat ini badan pelaksana PSB perlu dikenalpasti bagi melancarkan dan memudahcara proses pelaksanaan PSB.

3.2 CARTA ALIR PELAKSANAAN PSB

Pada dasarnya, carta alir pelaksanaan PSB merangkumi tiga (3) faktor utama sepertimana **Rajah 3.2** iaitu:

a) Elemen PSB

Bagi pelaksanaan PSB lima (5) elemen telah dikenalpasti iaitu:

- ✓ Halatuju;
- ✓ Pelan Pembangunan;
- ✓ Urus Tadbir;
- ✓ Mekanisme Pembiayaan; dan
- ✓ Mekanisme Pelaksanaan.

b) Fasa PSB

Terdapat 2 Fasa utama dalam menyokong pelaksanaan PSB

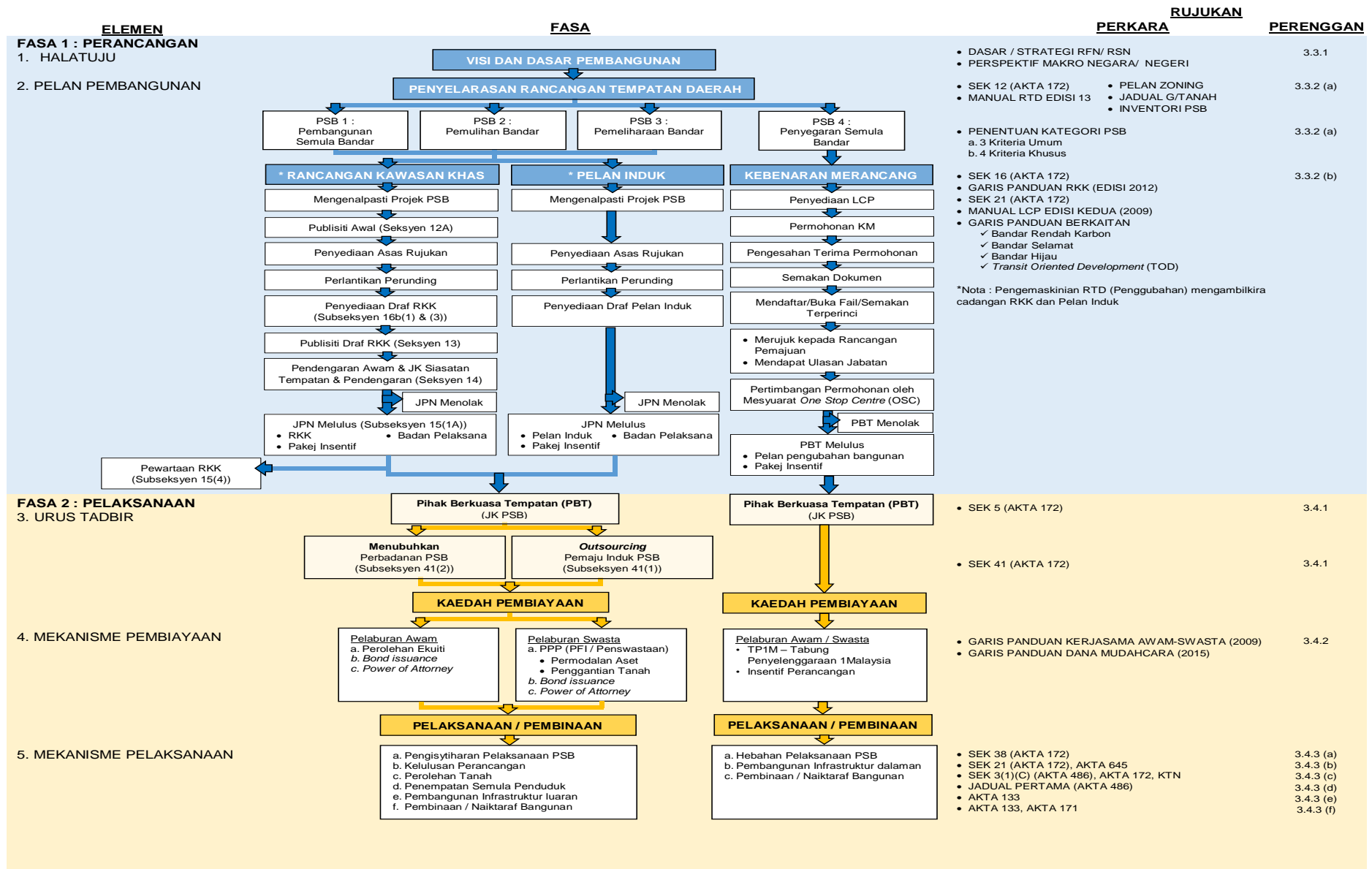
- ✓ Fasa 1 – Perancangan
 - Visi dan Dasar Pembangunan
 - Penyelarasan Rancangan Tempatan Daerah (RTD)
 - Penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) / Pelan Induk / Kebenaran Merancang (KM)
- ✓ Fasa 2 – Pelaksanaan
 - Urus Tadbir
 - Kaedah Pembiayaan
 - Pelaksanaan / Pembinaan PSB

c) Rujukan PSB

Huraian rujukan PSB adalah sebagaimana perenggan 3.3 dan 3.4.



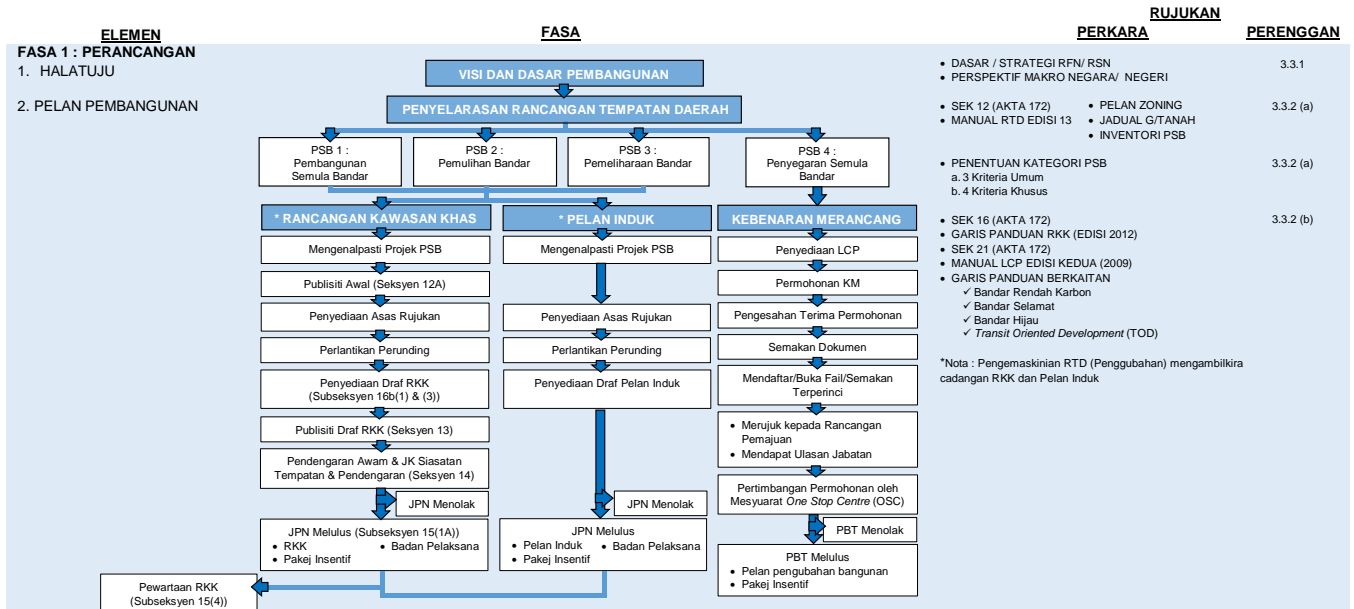
Rajah 3.2 : Carta Alir Fasa Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (PSB)



3.3 BUTIRAN FASA PERANCANGAN

Berikut merupakan butiran carta alir bagi fasa perancangan:

Rajah 3.3: Carta Alir Fasa Perancangan



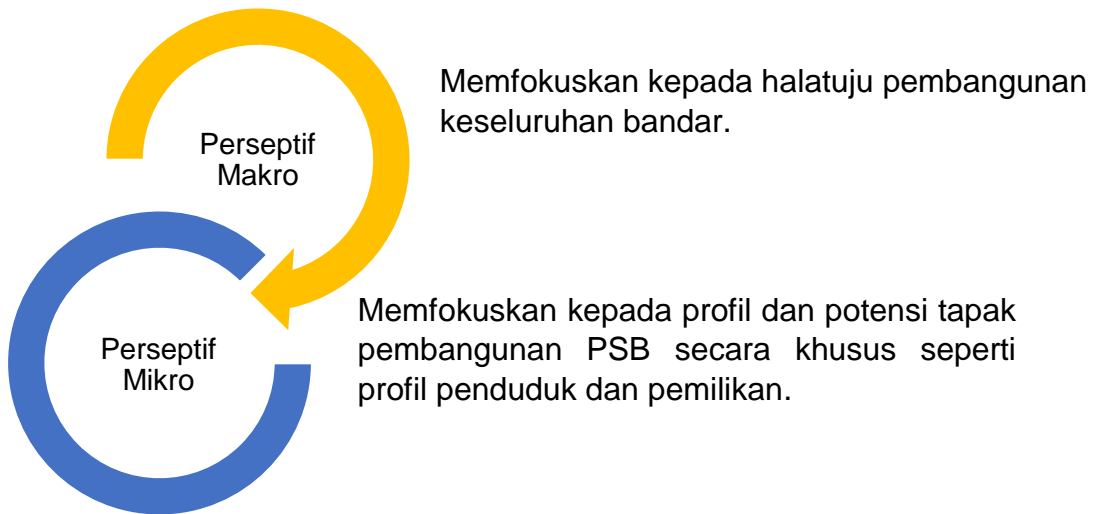
3.3.1 Visi dan Dasar Pembangunan

Visi dan dasar PSB hendaklah dinyatakan secara jelas di dalam dokumen-dokumen rasmi berkaitan seperti:



Kerajaan perlu menentukan halatuju pembangunan PSB dengan mengambil kira pertumbuhan keseluruhan kawasan bandar selaras dengan visi dan dasar PSB tersebut. Di samping itu, nilai sejarah dan ciri-ciri unik tapak perlu diambil kira bagi memberikan sinergi kepada pembangunan tapak dan bandar secara keseluruhannya.

Penentuan halatuju PSB akan melibatkan dua (2) perspektif iaitu:



Halatuju ini mestilah seiring dengan matlamat dan objektif PSB sebagaimana yang telah dijelaskan pada perenggan 1.2.

3.3.2 Penyediaan Pelan Pembangunan

Di peringkat penyediaan pelan pembangunan akan melibatkan perkara-perkara berikut:

a) Penyelarasan Rancangan Tempatan Daerah (RTD)

Penyediaan pelan pembangunan perlu diselaraskan dengan RTD yang disediakan bagi setiap kawasan yang dikenalpasti sebagai PSB. Penyelarasan RTD akan memfokuskan kepada pelan *zoning* dan jadual kegunaan tanah bagi mengelakkan berlakunya pertindihan atau percanggahan cadangan yang ditetapkan di kawasan yang dikenalpasti atau kawasan sekitarnya. Selain itu, RTD juga perlu mengambilkira dan menyentuh berkaitan PSB di mana-mana bahagian atau perenggan semasa proses penyediaan RTD. Penyelarasan adalah bertujuan untuk menentukan kawasan-kawasan yang dikenalpasti sebagai kawasan PSB selaras dengan tujuh (7) kriteria yang ditetapkan (rujuk perenggan 1.4).



Setiap kawasan yang dikenalpasti akan ditentukan mengikut 4 kategori PSB (rujuk perenggan 2.1) yang ditetapkan mengikut keadaan semasa dan potensi tapak seperti berikut:



Inventori dan profil tapak perlu disediakan bagi sesuatu kajian RTD. Penentuan inventori tapak PSB juga boleh dikenalpasti sebagai PSB *Development Zones* yang mengkhususkan kepada insentif perancangan seperti peningkatan kepadatan / nisbah plot.

b) Penyediaan Rancangan Kawasan Khas (RKK) / Pelan Induk / Kebenaran Merancang (KM)

PSB 1, PSB 2 dan PSB 3 merupakan kategori yang memerlukan penyediaan RKK atau pelan induk secara fleksibel bergantung kepada kesesuaian dan *complexity* pembangunan.

Penyediaan RKK adalah sebagai cadangan dan panduan terperinci bagi pengolahan khas sesuatu kawasan yang ditetapkan. Keperluan penyediaan RKK adalah selaras dengan peruntukan seksyen 16B(1), (2), (3) Akta 172 dan perlulah merujuk kepada Garis Panduan Rancangan Kawasan Khas edisi 2012 yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBDSM). RKK akan diwartakan melalui penyiaran Warta Negeri selepas mendapat kelulusan PBN (subseksyen 15(1C) Akta 172).

Manakala penyediaan pelan induk berdasarkan arahan strategik PBN / PBT. Pelan induk akan diluluskan oleh PBN dan tidak diwartakan namun akan diselaraskan dalam penyediaan RTD penggantian atau pengubahan.



PSB 4 hanya melibatkan penyediaan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) yang perlu dikemukakan semasa permohonan KM sebagaimana tertakluk di bawah seksyen 21 Akta 172 disebabkan PSB 4 melibatkan kerja-kerja menyegarkan bangunan (menaiktaraf dan menyelenggara) sesuatu bangunan secara bersepadu dan komprehensif. Penyediaan LCP perlu merujuk kepada Manual Laporan Cadangan Pemajuan Edisi Kedua yang disediakan pada 2001 oleh JPBDMS. Permohonan KM akan diluluskan oleh PBT bergantung kepada projek PSB tersebut dilaksanakan.

Keempat-empat kategori PSB di atas akan memerlukan beberapa dokumen perancangan dan teknikal seperti berikut mengikut kesesuaian:

i. Laporan Awalan

Penyediaan laporan awalan adalah untuk mengetahui profil tapak PSB dan menjalankan kajian kemungkinan PSB berdasarkan perkara-perkara berikut:

- ✓ Tapak / lokasi
- ✓ Ekonomi
- ✓ Pasaran
- ✓ Kewangan

ii. Kaedah Perolehan Tanah

Kaedah perolehan tanah bagi tapak PSB tertakluk kepada status pemilikan tanah sama ada tanah kerajaan (kerajaan negeri / persekutuan) atau tanah bermilik (rujuk perenggan 3.6 bagi perincian kaedah-kaedah penilaian tanah).



Tanah Kerajaan (Persekutuan / Negeri)

- *Land swapping*
- Pembangunan secara penswastaan
- Program Penjualan Tanah Kerajaan (*The Government Land Sales – GLS*)



Tanah Bermilik (tanah milik individu / syarikat)

- Rundingan pembelian
- Jualan Kolektif (*End Block Sale*) (tertakluk kepada peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 serta pindaan yang akan dicadangkan)
- Pengambilan Balik Tanah di bawah Akta 486



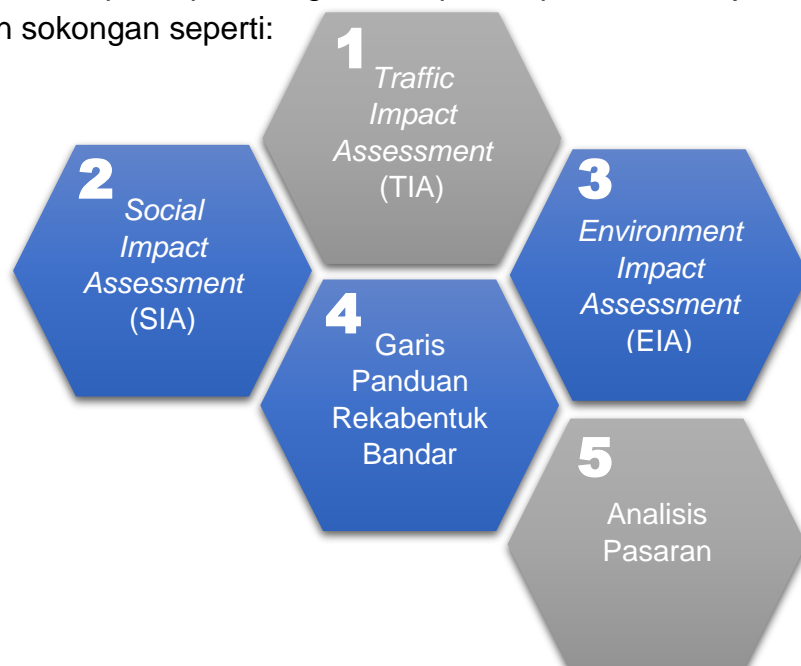
iii. Penglibatan 'Stakeholders'

- Penyertaan dan penglibatan orang awam sebagai pihak berkepentingan PSB adalah merupakan asas kejayaan projek PSB yang diselaraskan dengan perkara-perkara berikut:
 - ✓ Dasar semasa kerajaan terhadap aspek inklusiviti pembangunan yang dirancang.
 - ✓ Halatuju pembangunan PSB.
 - ✓ Konsensus penduduk.
 - ✓ Implikasi negatif terhadap pihak-pihak berkepentingan.
- Antara kaedah-kaedah yang boleh diaplikasi adalah :



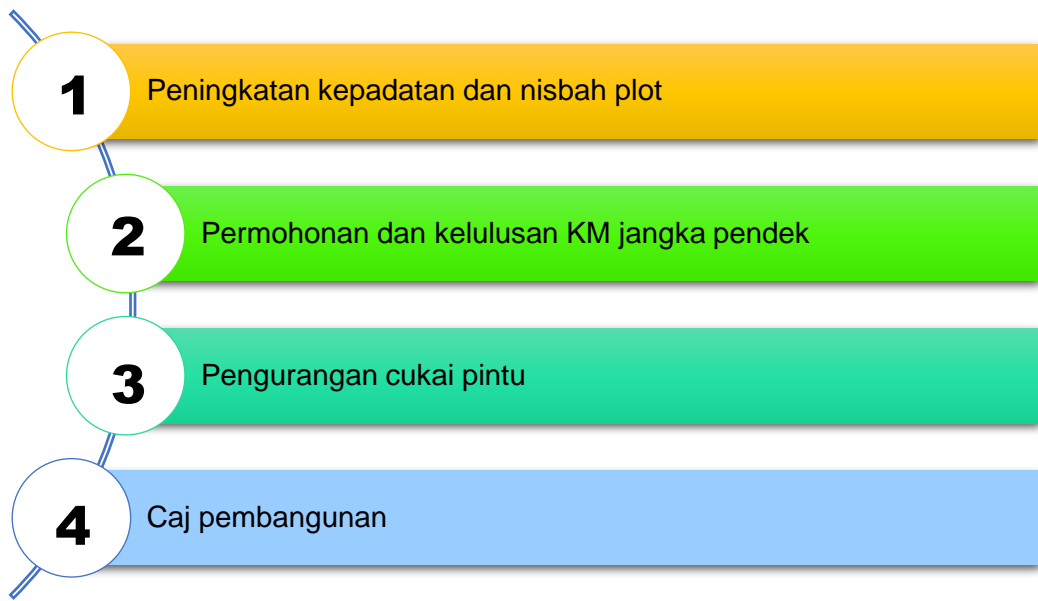
iv. Pelan Sokongan / Subjek

Penyediaan pelan pembangunan terperinci perlulah merujuk kepada kajian sokongan seperti:



Setiap PSB yang telah diberi kelulusan oleh PBN / PBT akan dipertimbangkan bagi penentuan insentif perancangan mengikut budi bicara PBN / PBT. Insentif perancangan yang ditawarkan dalam pelaksanaan PSB adalah untuk menarik pelabur melaksanakan PSB.

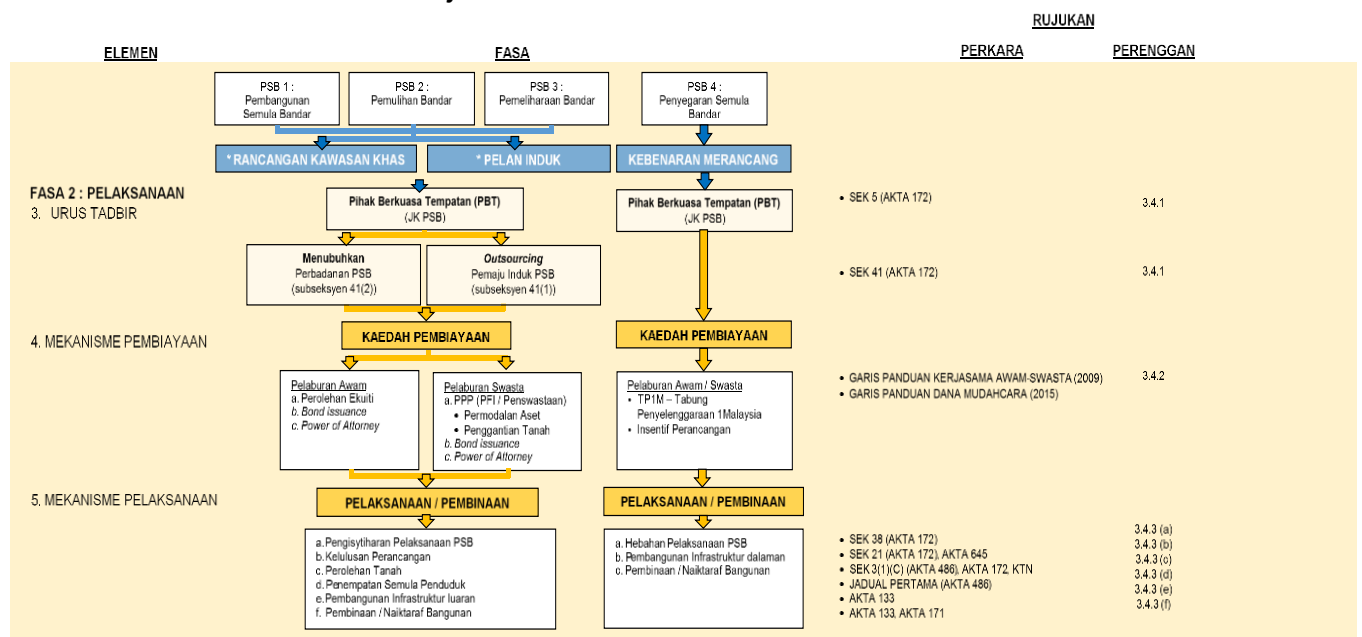
Di antara insentif perancangan yang ditawarkan adalah seperti berikut:



3.4 BUTIRAN FASA PELAKSANAAN

Berikut merupakan butiran carta alir bagi fasa pelaksanaan:

Rajah 3.4: Carta Alir Fasa Pelaksanaan

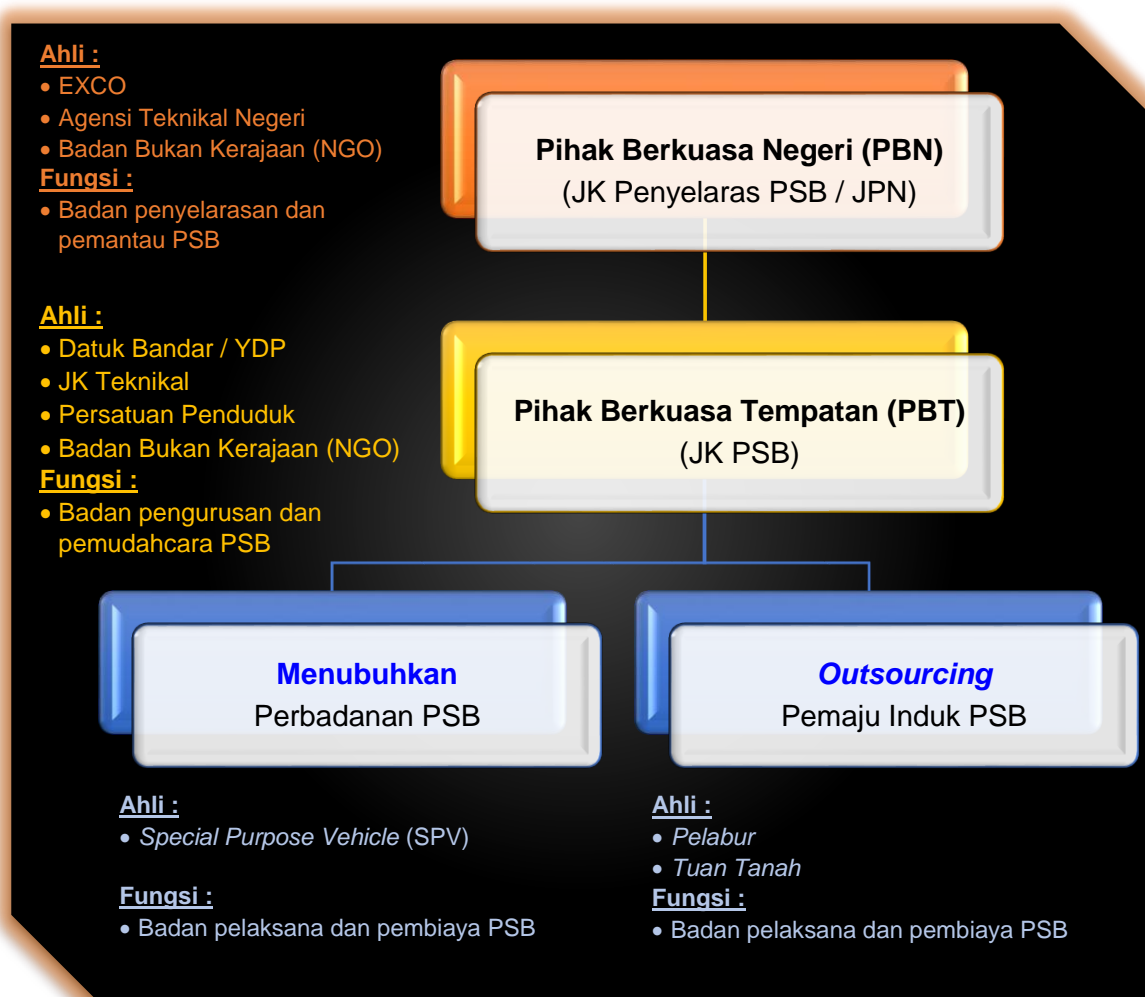


3.4.1 Penentuan Badan Pelaksana

Terdapat beberapa organisasi yang boleh dijadikan badan pelaksana seperti:

- Pihak Berkuasa Negeri (Jawatankuasa Penyelaras PSB / JPN),
- Pihak Berkuasa Tempatan (Jawatankuasa PSB),
- Perbadanan PSB, dan
- Pemaju induk PSB.

Penentuan badan pelaksana ini perlu disesuaikan dengan kategori, skala pembangunan, pembiayaan, pelaksanaan dan hasil PSB. Badan pelaksana PSB yang terpilih mempunyai bidangkuasa yang luas dan bertanggungjawab untuk menyelaras, mengurus dan memantau pelaksanaan keseluruhan projek-projek PSB yang telah dikenalpasti. Antaranya adalah:



3.4.2 Kaedah Pembiayaan

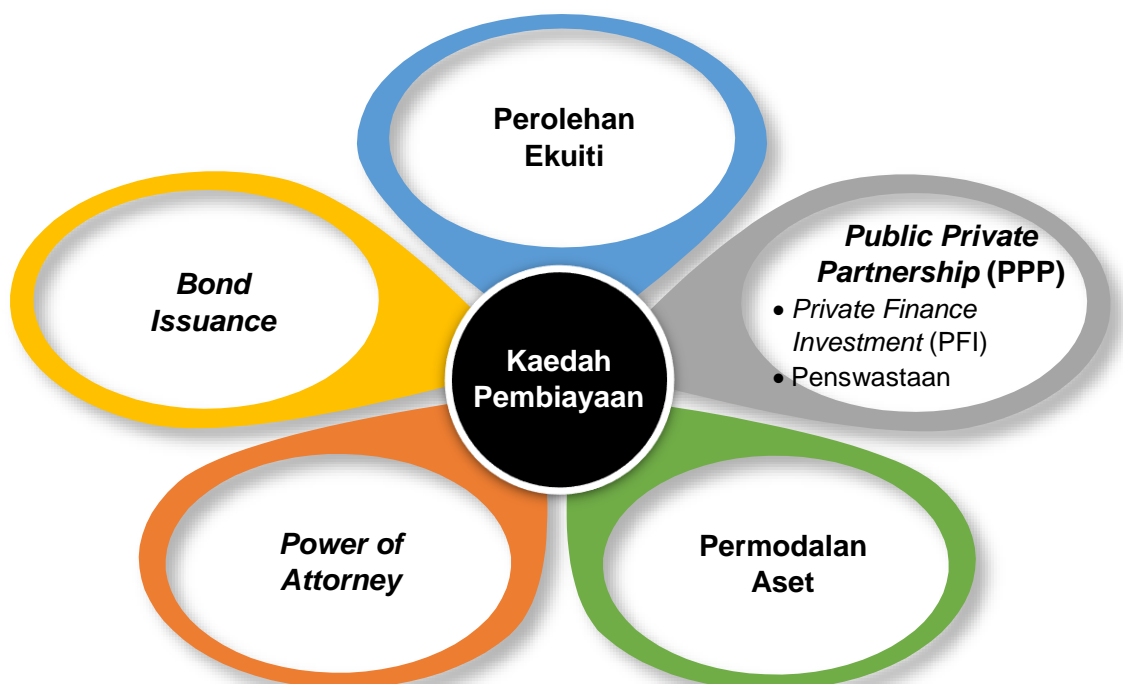
Terdapat dua (2) inisiatif pembiayaan utama yang boleh diaplikasi bagi pelaksanaan 4 kategori PSB iaitu:

- a) Pembiayaan Awam
- b) Pembiayaan Swasta

Pada dasarnya, jenis pembiayaan yang sesuai digunakan adalah tertakluk kepada kategori-kategori PSB dan sama ada projek PSB kendalian kerajaan atau swasta. Lazimnya, bagi projek-projek pembangunan berskala besar, kos pembangunan yang tinggi serta mempunyai daya maju komersial yang tinggi, penglibatan pihak pelabur / pemaju swasta diuruskan di bawah program penswastan atas faktor-faktor berikut:

- a) Mengurangkan beban kewangan dan pentadbiran kerajaan.
- b) Menggalakkan pertandingan, meningkatkan kecekapan dan daya pengeluaran.
- c) Pengagihan risiko kepada pihak yang dapat menguruskannya secara berkesan.

Sehubungan itu, antara kaedah pembiayaan yang boleh diaplikasikan dalam pelaksanaan PSB adalah:



3.4.3 Pelaksanaan / Pembinaan PSB

Dalam fasa pelaksanaan / pembinaan PSB, boleh melibatkan perkara-perkara berikut bagi melengkapkan proses pelaksanaan PSB:

a) Pengisytiharan Pelaksanaan PSB

Setelah menerima kelulusan cadangan PSB dari PBN, suatu pengisytiharan kawasan PSB perlu dilakukan sebagai pemakluman bahawa pelaksanaan / pembinaan PSB akan berkuatkuasa pada tarikh yang ditetapkan. Pengisytiharan ini perlulah dibezakan dengan penentuan tapak PSB di dalam sesebuah RTD. Hal ini kerana, pewartaan RTD tersebut hanya merujuk kepada pengenalpastian tapak PSB, sebaliknya pengisytiharan PSB lebih kepada berkuatkuasanya dan bermulanya pembinaan PSB di tapak tersebut.

Adalah dicadangkan bahawa seksyen 38 Akta 172 digunakan iaitu berkenaan pengisytiharan kawasan pemajuan melalui pemberitahuan di dalam Warta Negeri. Sebagai alternatif, pengisytiharan ini boleh dilakukan dalam pelbagai bentuk seperti publisiti di akhbar, notis di tapak dan sebagainya. Namun, suatu peruntukan berkenaan pengisytiharan ini perlu dinyatakan sama ada di dalam mana-mana akta atau kaedah. Selain itu, di peringkat ini kerjasama awam dan swasta perlu diperkukuhkan untuk memastikan pelaksanaan berjalan lancar sebagaimana perancangan yang telah ditetapkan.

Setelah pengisytiharan dilakukan, badan pelaksana boleh memulakan rundingan bersama pemilik tanah dan penduduk sedia ada di tapak untuk proses perolehan tanah sekiranya perlu. Rundingan ini boleh dijalankan dalam bentuk FGD, rundingan persendirian, dialog, pameran, edaran risalah dan sebagainya bagi mendapat persetujuan penduduk.

b) Kelulusan Perancangan

Proses pelaksanaan keempat-empat kategori PSB di perenggan 3.3.2 hendaklah mengikut prosedur kelulusan pemajuan bagi sesebuah kawasan pembangunan iaitu:

- i. Proses permohonan Kebenaran Merancang di bawah seksyen 21 Akta 172,



- ii. Pematuhan peruntukan Akta Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133),
- iii. Pematuhan peruntukan Akta Kerajaan Tempatan (Akta 171),
- iv. Pematuhan peruntukan Akta Warisan 2005 (Akta 645) (jika berkenaan).

Di dalam PSB 3, pembangunan akan melibatkan tapak / bangunan yang diisytiharkan sebagai bangunan warisan dan bersejarah. Oleh yang demikian, Pesuruhjaya Warisan hendaklah menyelaraskan dan menasihati PBPT sebelum apa-apa KM atau apa-apa perintah pembangunan yang melibatkan tapak warisan diberikan menurut sekyen 40 Akta 645. Pesuruhjaya hendaklah menasihati PBPT supaya mengenakan syarat-syarat seperti:

- i. mengkehendaki pematuhan mana-mana garis panduan dan tatacara pemuliharaan yang dikeluarkan oleh Menteri;
- ii. mengkehendaki pembayaran apa-apa kerosakan yang disebabkan kepada mana-mana tapak warisan selepas kerja yang dibenarkan oleh KM atau perintah pembangunan itu selesai; atau
- iii. mengkehendaki perlindungan dan pengekalan mana-mana ciri tertentu tapak warisan itu¹.

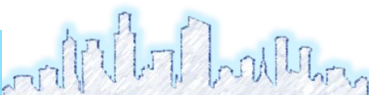
c) Perolehan Tanah

Perolehan tanah, sama ada tanah kerajaan atau tanah bermilik, boleh dibuat secara rundingan, pembelian, pengambilan tanah secara paksa atau *land swapping* mengikut peruntukan akta-akta terpakai:

- i. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
- ii. Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56 / 1965);
- iii. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta A1450);
- iv. Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486); dan
- v. Akta Kontrak 1950 (Akta 136).

Rujuk perenggan 3.6 bagi cadangan kaedah pelaksanaan perolehan tanah menurut peruntukan khas Bahagian VIII Akta 172 dan peruntukan pindaan terkini Akta 486.

¹ Perihal yang sama turut dijelaskan di dalam seksyen 22(5)(j) dan (k) Akta 172



Selanjutnya, sekiranya perlu, tanah yang diperoleh boleh dipecah sempadan, pecah bahagi dan penyatuan menurut Bahagian 9 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56 / 1965) (KTN) dalam melaksanakan pembangunan semula bandar. Di samping itu, perlulah ditegaskan bahawa permohonan penukaran kategori, syarat dan sekatan perlulah dikemukakan kepada PBN menurut seksyen 124 KTN sekiranya terdapat percanggahan antara kategori, syarat dan sekatan sedia ada dan PSB yang dicadangkan. Hal ini demikian kerana percanggahan kepada kategori, syarat dan sekatan boleh mengakibatkan tanah disita dan dirampas menurut seksyen 130 dan 131 KTN.

d) Penempatan Semula Penduduk

Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486), Seksyen 3 (1) (a) (b) dan (c) membenarkan PBN mengambil mana-mana tanah secara paksa bagi tujuan pembangunan. Walau bagaimanapun, Perkara 13(2), Perlembagaan Persekutuan, menyatakan bahawa tiada sesuatu undang-undang pun boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta secara paksa melainkan pihak yang terlibat dibayar dengan pampasan yang mencukupi.

Sekiranya, sesuatu kawasan PSB diperoleh melalui cara ini, bayaran pampasan yang munasabah dan mencukupi perlu diberikan kepada penduduk yang terlibat. Bayaran pampasan yang mencukupi adalah berdasarkan nilai pasaran.

Jadual Pertama Akta 486 telah menggariskan prinsip-prinsip berhubung dengan penentuan pampasan. Jumlah pampasan yang ditentukan perlu mengambilkira nilai pasaran harta tanah tersebut, kerosakan yang mungkin wujud akibat pengambilan tanah tersebut, kos pindah, bayaran sewa, kehilangan pendapatan dan kos-kos lain yang difikirkan munasabah oleh PBN.

Dalam kebanyakan kes pengambilan tanah yang berlaku, penduduk yang terlibat tidak disediakan penempatan baru kecuali kes pengambilan tanah di Pengerang, Johor untuk projek RAPID. Kerajaan Negeri Johor telah bersetuju menyediakan penempatan baru di Punggai, Desaru untuk penduduk terlibat. Rumah yang dibina akan dijual kepada penduduk dengan harga diskaun atau subsidi yang lebih rendah dari



nilai pasaran. Bayaran pembelian rumah tersebut terus dipotong dari wang pampasan yang diterima oleh penduduk.

Proses tuntutan pampasan pengambilan tanah ini berkemungkinan akan mengambil masa yang lama jika penduduk tidak berpuashati dengan jumlah pampasan yang diberi dan tuntutan pampasan dibawa ke Mahkamah Tinggi dan seterusnya. Walaupun proses tuntutan pampasan belum selesai di peringkat Mahkamah, pembangunan tetap boleh diteruskan di tanah yang telah diambil.

Di samping itu, sekiranya pengambilan dibuat menurut Akta 486 dibaca bersama Bahagian VIII Akta 172, pampasan akan ditaksir menurut peruntukan khas di bawah seksyen 40 Akta 172.

e) Pembangunan Infrastruktur dalaman / luaran

Badan pelaksana perlu memutuskan sama ada pembinaan infrastruktur utama di tapak perlu dilaksanakan beserta penyediaan pelan kejuruteraan oleh Pihak Kerajaan atau Pihak Swasta tertakluk kepada rundingan kontrak dan konsesi yang dipersetujui bersama. Peruntukan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) perlulah dirujuk dan dipatuhi.

f) Pembinaan / Naiktaraf Bangunan

Pembinaan / naiktaraf bangunan akan dijalankan selaras dengan syarat-syarat kelulusan KM. Di samping peruntukkan Akta 172, Akta 133 dan Akta 645 (sekiranya terpakai), tumpuan juga perlu diberikan kepada peruntukan seksyen 161 Akta 171 berkenaan notis bangunan baru.

Pada keseluruhannya, keempat-empat kategori PSB yang dikenalpasti akan melalui proses pelaksanaan PSB yang sama iaitu melibatkan fasa perancangan dan fasa pelaksanaan. Namun, perbezaan setiap kategori dapat dilihat di peringkat fasa penyediaan pelan pembangunan di mana PSB 1, PSB 2 dan PSB 3 akan melalui proses penyediaan RKK atau Pelan Induk manakala PSB 4 akan melalui proses KM yang tidak melibatkan pengubahan / penggantian RTD serta tidak melibatkan proses pengisytiharan pelaksanaan PSB, kelulusan perancangan, perolehan tanah dan penempatan semula penduduk. Jadual 3.1 menunjukkan perincian pelaksanaan PSB mengikut kategori.



Jadual 3.1 : Jadual Pelaksanaan PSB Mengikut Kategori

KATEGORI PSB	FASA 1 : PERANCANGAN							FASA 2 : PELAKSANAAN							
	Visi Kerajaan dan Dasar PSB			Penyelarasan Rancangan Tempatan (RTD)		Penyediaan Pelan Pembangunan		Kaedah Pembiayaan		Pelaksanaan / Pembinaan PSB					
	Dasar-dasar pembangunan (RSN)	Perspektif Makro dan Mikro	Matlamat dan Objektif PSB	Pelan Zoning	Jadual Guna Tanah	Rancangan Kawasan Khas (RKK) / Pelan Induk	Pelan Susunatur	Pelaburan Awam	Pelaburan Swasta	Pengisytiharan Pelaksanaan PSB	Kelulusan Perancangan	Perolehan Tanah	Penempatan Semula Penduduk	Pembangunan Infrastruktur dalaman / luaran	Pembinaan / Naiktaraf Bangunan
PSB 1 : PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR	√	√	√	√	√	√	x	√	√	√	√	√	√	√	√
PSB 2 : PEMULIHAN SEMULA BANDAR	√	√	√	√	√	√	x	√	√	√	√	√	√	√	√
PSB 3 : PEMELIHARAAN SEMULA BANDAR	√	√	√	√	√	√	x	√	√	√	√	√	√	√	√
PSB 4 : PENYEGARAN SEMULA BANDAR	√	√	√	x	x	x	√	√	√	x	x	x	x	√	√



3.5 PERUNDANGAN BERKAITAN PSB

Di samping pemakaian perundangan yang sedia ada sebagaimana di perenggan 3.4.3 (c) perkara-perkara berikut perlu diambil perhatian:

3.5.1 Bahagian VIII Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)

Panduan ini mencadangkan Bahagian VIII Akta 172 diaplikasi pada fasa pelaksanaan / pembinaan di tapak PSB. Hal ini kerana peruntukan-peruntukan tersebut sesuai dimanfaatkan memandangkan ia telah memberi kuasa-kuasa yang relevan kepada PBPT dalam menjalankan PSB tanpa perlu menggubal suatu peruntukan atau undang-undang baru.

Menurut seksyen 38(1), bila mana PBPT telah menerima suatu rancangan tempatan untuk suatu kawasan khas, kawasan tersebut atau mana-mana bahagian darinya boleh diisytiharkan sebagai kawasan pemajuan di dalam bentuk pemberitahuan di dalam Warta Negeri. Pengisytiharan ini adalah penting sebagai pemberitahuan kepada umum akan bermulanya pelaksanaan / pembinaan PSB di tapak. Ia juga penting agar pemilik-pemilik tanah tersebut sedia maklum berkenaan PSB yang akan dijalankan. Selain itu, menurut seksyen 39, pengisytiharan tersebut berkuatkuasa sebagai suatu pengisytiharan pengambilan yang dicadangkan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 di mana sekiranya rundingan pembelian tidak berjaya, pengambilan secara paksa akan dilakukan.

Sehubungan itu, setelah kawasan PSB diisytiharkan menurut seksyen 38(1), PBPT berkewajipan untuk mengambil semua tanah bermilik di kawasan tersebut sama ada melalui pembelian atau pengambilan secara paksa menurut Akta Pengambilan Tanah 1960 dan selanjutnya memajukan kawasan tersebut. Sekiranya pengambilan tanah dilakukan secara paksa menurut Akta Pengambilan Tanah 1960, pampasan akan ditentukan menurut peruntukan khas di bawah seksyen 40 Akta 172.

Kelebihan Bahagian VIII Akta 172 adalah PBPT telah diberi kuasa secara eksplisit di bawah seksyen 41(1) untuk melantik atau menggaji ejen, atau mengadakan apa-apa usahasama, penyatuan kepentingan konsensi, dan sebagainya bersama mana-mana orang syarikat atau badan dalam menjalankan kewajibannya memperoleh tanah dan memajukan kawasan tersebut di bawah



seksyen 38(2). Walau bagaimanapun, pelantikan selain ejen memerlukan kelulusan dari Menteri Besar atau Ketua Menteri.

Adalah dihujahkan bahawa sekiranya seksyen 41(1) ini dibaca bersama seksyen 38(2), PBPT boleh mengadakan kerjasama bersama pemilik tanah membentuk satu usahasama bagi tujuan PSB. Tindakan ini adalah bertepatan dengan dasar kerajaan dalam mencapai pembangunan inklusif. Pemerolehan tanah oleh PBPT di dalam konteks usahasama ini adalah lebih mesra dan menguntungkan kedua-dua pihak kerana pada akhirnya setelah PSB telah berjaya dibangunkan, pemilik tanah berpeluang mendapatkan semula pemilikan hartanya di kawasan tersebut berdasarkan terma dan syarat yang dipersetujui.

Selain itu, suatu perbadanan juga boleh ditubuhkan dengan kelulusan Menteri Besar atau Ketua Menteri melalui perintah yang disiarkan di dalam Warta Negeri menurut seksyen 41(2). Perbadanan ini boleh menjalankan dan memegang tanggungjawab, perjalanan, dan pengurusan apa-apa projek, skim, atau perusahaan yang telah dirancang atau diusahakan oleh PBPT pada kawasan PSB tersebut. PBPT juga diberi kuasa untuk meminjam wang bagi pembiayaan pemajuan tersebut menurut seksyen 42 dan kuasa untuk melupuskan harta di dalam kawasan pemajuan menurut seksyen 43.

Dicadangkan juga kaedah-kaedah pelaksanaan PSB dapat diwujudkan oleh PBN bagi memantapkan lagi dan memastikan konsistensi pelaksanaan menurut peruntukan kuasa di bawah seksyen 44 Akta 172.

3.5.2 Peruntukan Terkini Pengambilan Paksa Bangunan yang Dipecah bahagi Di Bawah Akta Pengambilan Balik Tanah (Pindaan) 2016 dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016

Kedua-dua rang undang-undang Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 telah diluluskan Parlimen, namun tarikh berkuatkuasanya kedua-dua peruntukan pindaan ini belum ditetapkan. Walau bagaimanapun, peruntukan-peruntukan pindaan tersebut akan disentuh sebagai panduan pelaksanaan PSB di masa hadapan.

Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 telah memperluas takrifan pengambilan tanah untuk memasukkan pelaksanaan pengambilan bangunan yang dipecah bahagi. Ini bermakna, sekiranya tanah yang terlibat ada di bawah hakmilik strata, pengambilan boleh diambil mengikut petak yang dikehendaki



dan bukanlah keseluruhan tanah bangunan tersebut seperti mana peruntukan terdahulu.

Pindaan ini amat efektif dalam memudahcara dan melancarkan proses pengambilan tanah yang mempunyai milikan strata. Sebagai contoh, di dalam konteks pelaksanaan PSB, sekiranya hanya 80 peratus daripada semua pemilik petak di dalam bangunan yang dipecah bahagi di tapak PSB bersetuju dengan rundingan dan tawaran pembelian / perolehan tanah, ianya boleh diteruskan, dan baki 20 peratus yang tidak bersetuju, pengambilan paksa menurut peruntukan Akta Pengambilan tanah boleh dilakukan.

Pindaan terhadap seksyen 26 Akta Pengambilan Tanah 1960 turut dilakukan dengan memasukkan subseksyen baharu 26(4) bagi membolehkan Pentadbir Tanah atau Pihak Berkuasa Pendaftaran mengambil tindakan yang perlu mengikut Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) jika ia melibatkan pengambilan sebahagian daripada tanah bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.²

Sehubungan itu, Akta Hakmilik Strata 1985 telah dipinda dengan memasukkan peruntukan baharu iaitu Bahagian VIIIa bagi tatacara sebagaimana dalam jadual baharu ke-7 akta tersebut berkaitan ubahsuai daftar strata yang berkaitan susulan daripada pengambilan secara formal mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.³

3.5.3 Garis Panduan Transit Oriented Development (TOD)

Garis Panduan TOD boleh dirujuk silang (*cross-refer*) dalam mengimplementasikan PSB bagi mencapai objektif mengoptimalkan kegunaan tanah dan memenuhi keperluan penggantian fabrik bandar. Beberapa peruntukan perundangan telah diberi pencerahan di dalam garis panduan tersebut, antaranya:

a) Fasal 21 pindaan 2016 (pindaan seksyen 122) Kanun Tanah Negara (KTN)

Pindaan ini membenarkan PBN menetapkan lebih daripada satu kelas kegunaan bagi sesebuah tanah. Ini bermakna kegunaan tanah kini boleh melibatkan pembangunan bercampur dan tidak terhad kepada satu kegunaan sahaja dan boleh menggabungkan pelbagai komponen seperti

² Fasal 16, Rang Undang-undang Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016, <
[http://www.parlimen.gov.my/files/billindex/pdf/2016/DN/D.R.%207_2016%20\(BM\).pdf](http://www.parlimen.gov.my/files/billindex/pdf/2016/DN/D.R.%207_2016%20(BM).pdf)> diakses pada 12 September 2016

³ Fasal 27, Rang Undang-undang Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016



komersil, kediaman dan kemudahan awam yang mungkin ditempatkan dalam satu bangunan. Justeru itu, dengan adanya peruntukan ini, PSB lebih mudah direka bentuk sama ada melalui pembangunan bercorak mendatar mahupun menegak yang boleh melibatkan hakmilik individu atau strata. Ini sekali gus dapat meningkatkan dan mengadakan kepelbagaian aktiviti sosio-ekonomi di kawasan PSB.

b) Fasal 34 pindaan 2016 meminda Seksyen 204E iaitu seksyen baru 204E(3A)

Pindaan ini melibatkan proses serah balik kurnia semula oleh pemilik tanah atau pemilik-pemilik yang akan melibatkan pertukaran sama ada, tempoh pajakan yang kurang atau lebih panjang. Ia bertujuan untuk menyelaraskan tempoh kurniaan pajakan tanah yang bersebelahan. Peruntukan ini akan memudahcara pelaksanaan PSB ini terutamanya jika ia melibatkan penggabungan tanah bersebelahan, pecah sempadan, pecah bahagi serta pengurniaan semula tempoh pajakan semasa yang melibatkan tanah-tanah yang mempunyai perbezaan tempoh pajakan. Di samping itu, pindaan seksyen 90A turut menyentuh kuasa pemberimilikan semula untuk tempoh yang lebih panjang.

3.5.4 Cadangan Peruntukan Jualan Kolektif

Di dalam perundangan semasa, tiada peruntukan yang membolehkan jualan kolektif bangunan yang dipecah bahagi. Oleh yang demikian, garis panduan ini mencadangkan peruntukan jualan kolektif ini dipertimbangkan sebagai salah satu inisiatif dalam melancarkan pelaksanaan PSB. Menerusi kaedah ini, pemilik-pemilik hartanah di dalam sesebuah kawasan yang sudah dibangunkan boleh menjual hartanah tersebut secara kolektif bersama kadar premium kepada pembeli untuk tujuan pembangunan semula tanpa perlu mendapatkan konsensus 100%.

Bagi mencapai maksud tersebut, peruntukan undang-undang hendaklah menyatakan peratusan persetujuan majoriti yang diperlukan bagi melaksanakan jualan kolektif. Sebagai contoh, di Singapura peruntukan peratusan persetujuan majoriti yang memihak kepada penjualan kolektif adalah tertakluk kepada usia bangunan / hartanah / pembangunan kawasan tersebut⁴:

⁴ Termaktub di dalam *Land Titles (Strata) Act 1967* (Chapter 158) - Singapura



Seksyen	Usia pembangunan	Peratusan majoriti diperlukan
84 (1) (a)	Kurang dari 10 tahun	90%
84 (1) (b)	Lebih dari 10 tahun	80%

Peratusan majoriti ini bukan sahaja merujuk kepada nilai syer pemilik, tetapi juga keluasan unit / petak (tidak termasuk petak aksesori).

Proses jualan kolektif yang boleh dicontohi dari Singapura adalah seperti di lampiran 3.

3.5.5 Penggubalan Akta Khas PSB

Bagi jangka masa panjang, penggubalan Akta Khas PSB adalah diperlukan yang akan menjadi panduan utama pelaksanaan PSB serta memastikan konsistensi tindakan pelaksanaan. Antara peruntukan utama yang boleh dipertimbangkan ialah :

a) Badan Pelaksana, Bidangkuasa dan Kuasa-Kuasa Khas

Akta ini bolehlah memperincikan badan pelaksana PSB mengikut kategori, bidangkuasa serta kuasa-kuasa khas yang boleh diperuntukan. Sebagai contoh, Perbadanan Pembangunan Bandar (*Urban Development Corporations (UDC)*) di United Kingdom merupakan badan pelaksana bagi projek-projek PSB di bawah *Local Government, Planning and Land Act 1980 (LGPLA)*. UDC diberi kuasa khas sebagai PBPT bagi semua atau sebahagian kawasan pembangunan melalui suatu perintah dan boleh tertakluk secara mutlak, tertakluk dengan perubahan atau dikecualikan secara mutlak dari pemakaian apa-apa enakmen berkaitan pihak berkuasa perancangan tempatan menurut seksyen 149 LGPLA.

b) Penglibatan Awam Dalam PSB

Dalam mencapai aspirasi pembangunan inklusif, sebuah peruntukan boleh diadakan bagi memastikan pandangan orang awam, terutamanya pemilik dan penduduk di dalam kawasan cadangan PSB didengari. Sebagai contoh, *Perkara 2-3 Act on Maintenance & Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents 2003* (Korea Selatan) memperuntukkan bahawa setiap pelan PSB yang disediakan perlu



diumumkan kepada orang awam. Satu mesyuarat dan perbincangan akan diadakan bersama penduduk bagi mendapatkan maklumbalas sebelum kawasan PSB ditetapkan dan diisytiharkan oleh Yang Dipertua / Gabenor PBT.

Perkara yang sama diperuntukan menerusi seksyen 122 *Localism Act 2011* (United Kingdom). Selain memastikan bahawa KM adalah selari dengan *Local Development Documents (LDDs)* dan / atau *Supplimentary Planning Documents (SPDs)*⁵, pemohon perlulah melakukan hebahan berkenaan pembangunan yang dicadangkan serta mendapatkan pandangan dari penduduk kawasan terlibat sebelum permohonan KM dikemukakan kepada PBT. Akta ini juga memberi kuasa kepada penduduk untuk menyatakan dan menentukan jenis pembangunan yang ingin dijalankan di kawasan mereka.

c) Prosedur Perancangan Khas PSB

Bagi melancarkan dan memudahcara proses perancangan PSB, peruntukan khas boleh diadakan yang mengecualikan pemakaian prosedur lazim perancangan dan pembangunan sesuatu kawasan. Sebagai contoh, di United Kingdom, sekiranya sesebuah pembangunan mempunyai kepentingan negara dan diperlukan pada kadar segera, permohonan KM boleh terus dikemukakan kepada Setiausaha Negara tanpa perlu merujuk kepada PBPT menurut seksyen 83 *Planning and Compulsory Purchase Act 2004* dibaca bersama Bahagian 6 *Localism Act 2011*.

d) Peruntukan Pampasan Khas PSB Bagi Pengambilan Tanah Secara Mandatori

Peruntukan ini boleh diadakan bagi melancarkan serta menggalakkan PSB. Hal ini demikian kerana peruntukan pampasan sedia ada lebih menjurus kepada nilai pasaran semasa tanah yang terlibat tanpa mengambil kira nilai potensi tanah setelah PSB dijalankan. Sebagai contoh di United Kingdom, seksyen 232 *Localism Act 2011* memperuntukkan nilai pampasan bukan sahaja berdasarkan nilai pasaran

⁵ *Local Development Documents (LDDs)* dan *Supplimentary Planning Documents (SPDs)* merupakan dokumen yang disediakan dalam skim pembangunan tempatan (rancangan tempatan) di United Kingdom. Menurut seksyen 20 *Planning and Compulsory Purchase Act 2004* dibaca bersama seksyen 112 *Localism Act 2011*, LDD dan SPD perlu dikemukakan kepada Setiausaha Negara untuk semakan oleh pihak berkecuali (*independent examination*) yang akan menentukan sama ada dokumen tersebut boleh diadaptasi sepenuhnya, sebahagian dengan pindaan atau ditarik semula.



semasa, malah nilai prospek tanah berdasarkan pelan perancangan yang dikemukakan juga diambil kira.

e) Peruntukan Bantuan dan Penempatan Semula Penduduk

Satu peruntukan berkenaan penempatan semula penduduk juga boleh diadakan bagi memastikan kepentingan dan kelangsungan pemilik dan penduduk kawasan cadangan PSB tidak dipinggirkan. Sebagai contoh, Perkara 32 *Rules of Shanghai Municipality on the Implementation of the Administration of Demolition and Relocation of Urban Houses*, mana-mana pihak yang terkesan termasuklah penyewa boleh diberi pampasan dalam bentuk wang, atau pertukaran rumah yang mempunyai nilai yang setara atau kedua-duanya. Tambahan lagi, menurut Perkara 43 dan 45, pengusaha perniagaan terlibat berhak menerima pampasan kos perpindahan dan pemasangan alatan (jika ada), pembelian peralatan baru serta kerugian pelaburan yang munasabah akibat perobohan dan penempatan semula di samping pampasan terhadap premis mereka mengikut nilai pasaran.

f) Peruntukan Kuasa Meminjam Bantuan Kewangan dsb Kerajaan Bagi PSB

Peruntukan ini boleh diadakan bagi menggalakkan lagi PSB. Sebagai contoh, di bawah *Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996* (United Kingdom), pelbagai bentuk bantuan boleh disediakan kerajaan kepada mana-mana orang ke atas apa-apa perbelanjaan yang digunakan bagi menjalankan aktiviti yang menyumbang kepada PSB dalam bentuk geran, pinjaman, jaminan atau mengadakan sebarang perbelanjaan.

Satu peruntukan yang memberi kuasa meminjam untuk pembiayaan PSB ini adalah penting bagi memastikan dana untuk pelaksanaan adalah cukup terutamanya ia melibatkan pengambilan balik tanah, pampasan serta penempatan semula penduduk.



3.6 PENILAIAN PSB

Aspek penilaian harta tanah di kawasan PSB merupakan satu aspek yang penting kerana ianya melibatkan kepentingan beberapa pihak seperti tuan tanah, penduduk dan pemaju. Memandangkan setiap PSB berkemungkinan mempunyai ciri-ciri dan keunikan tersendiri, kaedah penilaian harta tanah juga mungkin berbeza. Di Malaysia, terdapat beberapa kaedah penilaian yang sering digunapakai dalam menentukan nilai pasaran sesuatu harta tanah. Nilai pasaran secara mudahnya boleh ditakrifkan sebagai harga atau pulangan terbaik yang boleh diperolehi dari sesuatu harta tanah apabila ditransaksi di pasaran terbuka dengan mengambilkira faktor perundangan dan sebagainya.

Beberapa kaedah penilaian yang boleh digunapakai dalam menentukan nilai pasaran. Kaedah penilaian bermaksud pendekatan atau cara khusus yang digunakan oleh Jurunilai dalam menentukan nilai sesuatu kepentingan dalam pegangan sesuatu harta tanah.

Kaedah-kaedah penilaian yang boleh digunapakai adalah seperti berikut:

a) Kaedah Perbandingan (*Comparison Method*)

Asas kaedah ini adalah membandingkan harta tanah yang hendak dinilai dengan harta tanah yang sebanding atau serupa yang terletak di sekitar harta tanah yang hendak dinilai itu. Maksud sebanding atau serupa iaitu harta tanah yang hendak dinilai mempunyai ciri-ciri yang sama dengan harta tanah yang dibandingkan. Sebagai contoh, harta tanah yang hendak dinilai merupakan Rumah Kedai 4 Tingkat. Harta tanah sebanding juga perlu merupakan rumah kedai 4 tingkat yang terletak di sekitar. Penyelarasan mungkin perlu dibuat ke atas faktor lokasi, masa pindahmilik, rekabentuk bangunan, usia bangunan, luas lantai dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai. Ketepatan nilai yang dibuat melalui kaedah ini bergantung kepada data-data harta tanah sebanding yang diperolehi dan penyelarasan yang dibuat.

b) Kaedah Kos (*Cost Method*)

Kaedah ini berdasarkan prinsip penggantian. Prinsip ini mengandaikan bahawa seorang pembeli mempunyai 2 pilihan iaitu:

- i. membeli harta tanah yang ditawarkan (telah siap) dipasaran
- ii. membeli sebidang tanah dan membina bangunan di atasnya



Konsepnya, seseorang pembeli tidak akan membayar lebih daripada kos untuk mendirikan bangunan dan memperoleh tapak. Melalui kaedah ini, nilai sesuatu harta tanah dapat dilihat dari gabungan nilai tapak / tanah dan kos bangunan. Tapak dan bangunan dinilai secara berasingan dan jika bangunan itu telah lama, elemen susut nilai perlu dimasukkan. Dalam konteks PSB, kaedah ini mungkin sesuai digunakan untuk PSB 1. Konsep kaedah kos boleh ditakrifkan seperti berikut:

$$\text{Nilai Harta Tanah} = \text{Nilai Tapak/Tanah} + (\text{Kos Bangunan} - \text{Susut Nilai})$$

c) Kaedah Nilai Baki (*Residual Method*)

Kaedah ini biasanya digunakan untuk menentukan nilai harta tanah yang mempunyai potensi pembangunan. Sesuatu harta tanah dianggap mempunyai potensi pembangunan apabila kegunaannya pada masa kini bukan merupakan kegunaan yang tertinggi dan terbaik. Melalui kaedah ini, nilai sesuatu harta tanah bergantung kepada potensi pembangunannya. Persamaan asas kaedah ini adalah seperti berikut:

$$\text{Nilai Baki} = \text{Nilai Pembangunan Kasar (Gross Development Value)} - (\text{Kos Pembangunan Kasar (Gross Development Cost)} + \text{Keuntungan Pemaju.})$$

Nilai pembangunan kasar merujuk kepada nilai bagi pembangunan yang dicadangkan di atas sesuatu tapak dengan andaian pembangunan tersebut telah siap dan boleh dijual dipasaran.

Manakala kos pembangunan kasar pula adalah kos-kos yang ditanggung oleh pemaju bagi membangunkan harta tanah tersebut seperti kos pembersihan tapak, infrastruktur, kos pembinaan bangunan dan sebagainya.

Perbezaan antara nilai kasar pembangunan dan kos pembangunan adalah nilai baki iaitu potensi pembangunan sesuatu harta tanah. Semakin tinggi nilai bakinya, semakin tinggi nilai harta tanah tersebut.



d) Kaedah Pelaburan (*Investment Method*)

Kaedah ini berasaskan konsep nilai sesuatu harta tanah bergantung kepada aliran pendapatan yang dapat diperolehi daripada harta tanah tersebut. Seseorang pelabur yang melaburkan sejumlah modalnya pada masa sekarang ke atas sesuatu harta tanah mengharapkan pelaburannya itu memberikan aliran pendapatan kepadanya pada masa hadapan. Semakin tinggi aliran pendapatan yang diperolehi, semakin tinggi nilai harta tanah tersebut. Justeru itu, kaedah ini sesuai digunakan untuk harta tanah yang menjana pendapatan seperti bangunan pejabat dan kompleks membeli-belah.

Kaedah penilaian yang sesuai digunapakai untuk sesuatu kawasan PSB sangat bergantung kepada kriteria dan profil kawasan PSB terlibat. Sebagai contoh, jika kawasan PSB merupakan tanah kosong atau hampir kosong seperti tapak asal KL Sentral (depo lama KTMB), kaedah perbandingan atau kaedah nilai baki mungkin paling sesuai digunakan bagi menentukan nilai pasaran.

Masalah yang mungkin wujud di kawasan PSB ialah kurangnya atau tiada langsung data sebanding yang perlu digunakan. Ini disebabkan kawasan PSB itu sendiri mempunyai profil yang unik dengan kejiranan yang usang, kepadatan penduduk tinggi, kemerosotan infrastruktur dan sebagainya. Justeru itu, isu kekangan data harta tanah sebanding kerap menjejaskan kaedah perbandingan untuk digunapakai bagi menentukan nilai pasaran di sesuatu kawasan PSB.

Perkara yang perlu ditekankan sebelum menentukan kaedah penilaian yang paling tepat digunapakai untuk sesuatu kawasan PSB adalah data yang boleh diperolehi berkaitan kawasan tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah di kawasan tersebut seperti faktor lokasi, rekabentuk bangunan, guna tanah, perancangan dan kepadatan, infrastruktur dan perundangan perlu diambilkira.

Secara umumnya, tiada satu kaedah penilaian yang khusus boleh digunakan untuk menilai semua kawasan PSB. Kaedah yang tepat atau bersesuaian bergantung kepada kriteria dan profil kawasan PSB itu sendiri, keunikan dan komponen sedia ada di sesuatu kawasan PSB tersebut.



3.7 REKA BENTUK BANDAR

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

3.7.1 Konsep Pembangunan

Terdapat empat (4) konsep pembangunan yang boleh diaplikasi dalam pelaksanaan PSB seperti berikut:



3.7.2 Garis Panduan Pembangunan

Berikut merupakan garis panduan rekabentuk yang boleh diaplikasi bagi membentuk sebuah bandar yang harmoni:

Perancangan bandar dan bangunan

- Prinsip / konsep perancangan yang menyumbang kepada pengurangan pelepasan karbon
- Penggunaan semula sumber tempatan
- Reka bentuk dan pensijilan 'Green Building'

Mengintegrasikan alam semula jadi dalam alam bina

- Perancangan guna tanah untuk kawasan lapang
- Program Penghijauan Bandar

Pengangkutan dan Mobiliti

- Perancangan jaringan pengangkutan bersepadu
- Kemudahan pengangkutan hijau (pengangkutan awam, berjalan kaki, berbasikal)
- Kenderaan rendah karbon (kenderaan hibrid, MRT)

Penggunaan Tenaga

- Peningkatan kecekapan tenaga
- Penggunaan sumber tenaga boleh diperbaharui

Infrastruktur dan Utiliti

- Penyediaan dan pengurusan infrastruktur
- Sisa pepejal
- Tenaga
- Pengurusan air

Pentadbiran dan Pengurusan Bandar

- Perkhidmatan atas talian
- Gaya hidup kejranaan hijau melalui Program Local Agenda 21 (LA21)

Bandar Selamat

- Mereka bentuk persekitaran fizikal yang selamat (CPTED)
- Memperkasakan kawasan sasaran
- Pengurusan, penyertaan komuniti dan kesedaran awam

Transit Oriented Development (TOD)

- Merancang kepelbagaian guna tanah dan aktiviti pembangunan
- Pembangunan berintensiti lebih tinggi
- Menerapkan rekabentuk bandar yang baik
- Mewujudkan persekitaran pejalan kaki dan berbasikal berkesinambungan, selamat dan selesa
- Mengurus tempat letak kereta



LAMPIRAN

PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR
(URBAN REGENERATION)

LAMPIRAN 1

RUMUSAN PENANDA ARAS LUAR NEGARA

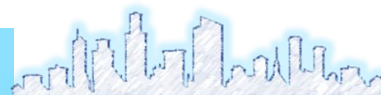
KRITERIA	XINTIANDI, SHANGHAI	SEOUL, KOREA SELATAN	LONDON DOCKLAND, UK	SUNGAI SINGAPURA	KWUN TONG TOWN CENTRE, HONG KONG
LATARBELAKANG					
• Isu PSB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan kejiranan usang ▪ Kepadatan penduduk tinggi ▪ Kurang kemudahan awam ▪ Tekanan pembangunan yang tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemerosotan (sosio ekonomi dan demografi) pusat bandar lama Seoul ▪ Lebuhraya bertingkat tidak selamat dan kos yang tinggi untuk diperbaiki 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan pelabuhan lama terbiar – sungai cetek ▪ Kawasan perindustrian ditinggalkan ▪ Pengangguran dan penghijrahan keluar penduduk ▪ Akses yang terhad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pencemaran Sungai ▪ Petempatan setinggan, ternakan dan aktiviti perkapalan ▪ Tekanan pembangunan yang tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan kejiranan usang ▪ Kepadatan penduduk tinggi ▪ Kurang kemudahan awam ▪ Tekanan pembangunan yang tinggi
• Luas	128.49 ekar	71.66 ekar	6,000 ekar	237 ekar	13.22 ekar
HALATUJU PEMBANGUNAN					
• Visi Pembangunan	Pembangunan Bandar Bertaraf Dunia (Master Plan of Shanghai 1999-2020)	Transformasi Bandar Seoul ke arah Bandar Mampan, Berdaya Huni dan bertaraf Dunia	-	Ke arah pembangunan Pusat Kewangan Dunia	Menjadi Hub Pembangunan Selatan Kawloon dan Mercu Tanda Hong Kong
PERANCANGAN					
• Penyediaan Pelan Strategik / Pelan Induk	Pelan Induk Kejiranan Taipingqiao	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Downtown Development Plan, 2004</i> ▪ Pelan Induk Pemulihan Sungai Cheonggyecheon 	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Central Area Structure Plan, 1985</i> ▪ Pelan Konsep Sungai Singapura, 1985 ▪ <i>Development Guides Plan (DGP)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Urban Renewal Strategy (URS)</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Redevelopment,</i> ✓ <i>Rehabilitation,</i> ✓ <i>Revitalization and</i> ✓ <i>Heritage pReservation</i> ▪ <i>Kwun Tong Town Centre Development Scheme</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Tenant Rehousing & Ex-Gratia Payment</i> ✓ <i>Perolehan Hartanah</i> ▪ <i>Hong Kong Planning Standards and Guidelines and requirements of Outline Zoning Plan</i>



KRITERIA	XINTIANDI, SHANGHAI	SEOUL, KOREA SELATAN	LONDON DOCKLAND, UK	SUNGAI SINGAPURA	KWUN TONG TOWN CENTRE, HONG KONG
▪ Tempoh pelaksanaan	10-15 tahun	4-5 tahun	20-25 tahun	30-40 tahun	5 tahun
▪ Pihak berkepentingan terlibat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Shanghai Municipal Government (SMG)</i> ▪ <i>Luwan District Government (LDG)</i> ▪ Penduduk Kejiranan Taipingqiao 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Cheongyecheon Restoration Headquarters</i> ▪ Kumpulan penyelidik ▪ Persatuan penduduk ▪ Pemilik premis dan penyewa perniagaan di sepanjang sungai 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>London Docklands Development Corporation (LDDC)</i> ▪ Pemilik premis industri, perniagaan dan kediaman ▪ Penduduk 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Urban Redevelopment Authority (URA)</i> ▪ Pemilik premis industri, ladang ternakan ▪ Penduduk Setinggan ▪ Penduduk pangsapuri 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Urban Renewal Authority (URA), Hong Kong</i> ▪ <i>Town Planning Board (TPB)</i> ▪ <i>Kwun Tong District Council</i> ▪ <i>URA's Kwun Tong District Advisory Committee</i>, ▪ <i>Hong Kong Housing Society</i> ▪ Pemilik premis industri, perniagaan dan kediaman
▪ Rundingan Konsensus	tiada	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Persatuan penduduk ▪ Pemilik premis dan penyewa perniagaan 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemilik premis dan penyewa (industri, perniagaan, pelabuhan, kediaman) 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemilik premis industri, ladang ternakan ▪ Penduduk Setinggan ▪ Penduduk pangsapuri 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rundingan bersama <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ketua Penduduk dan komuniti setempat ✓ <i>URA's Kwun Tong District Advisory Committee</i> ▪ Soal selidik ▪ Pemeran terbuka ▪ Penyebaran maklumat ▪ Penubuhan Organisasi berkaitan ▪ Dialog berterusan dengan pihak berkepentingan
▪ Kaedah Pembangunan	<i>Urban Regeneration</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembangunan semula kawasan kediaman menjadi pusat komersial ▪ Pemeliharaan dan naiktaraf Bangunan Sejarah (Kediaman Shikumen) 	<i>Urban Restoration</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembinaan Semula Sungai Cheongyecheon dengan merobohkan lebuh raya bertingkat 	<i>Urban Regeneration</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menaiktaraf bangunan sedia ada (bangunan kilang, pelabuhan, kediaman) ▪ Naiktaraf infrastruktur dan lanskap ▪ Pembangunan semula tanah terbiar – kediaman 	<i>Urban Redevelopment</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Urban renewal (Golden Shoe)</i> ▪ <i>Urban Conservation (Pesisir Sg Singapura)</i> ▪ <i>New growth areas (Marina Bay)</i> 	<i>Urban Redevelopment</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mempelbagai bina-bentuk dan seni bina untuk masyarakat, perdagangan dan tujuan kediaman, yang terdiri daripada ciri-ciri model baru dan mercu tanda



KRITERIA	XINTIANDI, SHANGHAI	SEOUL, KOREA SELATAN	LONDON DOCKLAND, UK	SUNGAI SINGAPURA	KWUN TONG TOWN CENTRE, HONG KONG
			dan kompleks membeli belah yang baru		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyesuaikan nisbah plot dan ketinggian yang bersesuaian bagi meningkatkan ruang terbuka (30% kawasan lapang) untuk org awam. ▪ Bangunan mercu tanda dengan bentuk ikonik selain berfungsi sebagai kawasan tumpuan mod pengangkutan ▪ Reka bentuk <i>terraced-garden</i> ▪ Pembesaran Yue Man Square Rest Garden dan pemuliharaan pokok ▪ Kawasan mod pengangkutan yang disesuaikan dengan musim & cuaca bagi mengelakkan penggunaan kawasan lapang untuk tempat letak kereta ▪ Menggunakan anjakan bangunan untuk pelebaran jalan dan laluan pejalan kaki selain menawarkan pemandangan yang lebih baik di sekitar tapak. ▪ Perletakan kompleks perniagaan di sepanjang Kwun Tong Road sebagai pelindung bunyi kepada kawasan perumahan.



KRITERIA	XINTIANDI, SHANGHAI	SEOUL, KOREA SELATAN	LONDON DOCKLAND, UK	SUNGAI SINGAPURA	KWUN TONG TOWN CENTRE, HONG KONG
					<ul style="list-style-type: none"> Penekanan utama bagi membaikpulih bangunan kerajaan dan Jaringan mudah sampai yang lebih baik ke kawasan sekitar dengan penyediaan jejantas dan terowong.
URUS TADBIR					
<ul style="list-style-type: none"> Badan pelaksana 	<ul style="list-style-type: none"> Shanghai Municipal Government (SMG) Luwan District Government (LDG) Shui On Land Limited (SoLL) 	<ul style="list-style-type: none"> Cheongyecheon Restoration Headquarters Cheongyecheon Research Group Cheongyecheon Citizens Committee 	<ul style="list-style-type: none"> London Docklands Development Corporation (LDDC) 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment Authority (URA) 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment Authority (URA) URA's Kwun Tong District Advisory Committee
PEMBIAYAAN					
<ul style="list-style-type: none"> Kos Pembangunan 	RMB 1.4b (USD 228 juta)	KRW 384b (USD 323 juta)	£\$3900 juta	<ul style="list-style-type: none"> Infrastruktur & pembersihan sungai – S\$300 juta 	HK \$30 billion
<ul style="list-style-type: none"> Sumber pembiayaan 	<ul style="list-style-type: none"> Shanghai Municipal Government (SMG) & Luwan District Government (LDG) – Pembinaan Taman Taipingqiao Shui On Land Limited (SoLL) – Pampasan pemindahan penduduk, pembinaan kawasan komersial, pemeliharaan bangunan bersejarah 	<ul style="list-style-type: none"> Seoul Metropolitan Council 	<ul style="list-style-type: none"> British Central Government 	<ul style="list-style-type: none"> Ministry Of National Development (MND) – Pembersihan tapak. Pembinaan infrastruktur dan kemudahan awam Swasta – pembangunan ke atas tapak 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment Authority (URA) Pelabur
<ul style="list-style-type: none"> Kaedah pembiayaan dan perolehan tanah 	SoLL menerima tanah seluas 52 hektar untuk mengimbangi kos pembangunan yang ditanggung	<ul style="list-style-type: none"> Diklasifikasikan sebagai Projek Awam – pembiayaan sepenuhnya daripada Seoul Metropolitan Council Hanya melibatkan tanah rezab kerajaan 	<ul style="list-style-type: none"> Kos sektor awam: <ul style="list-style-type: none"> 48% (£\$1,872 juta) Oleh LDDC 25% (£\$975 juta) Oleh London Transport 27% (£\$1,053 juta) Oleh Isle of Dogs Enterprise 	<ul style="list-style-type: none"> Land Acquisition Act Sale of sites program 	<ul style="list-style-type: none"> Tenant Rehousing & Ex-Gratia Payment Property Acquisition



KRITERIA	XINTIANDI, SHANGHAI	SEOUL, KOREA SELATAN	LONDON DOCKLAND, UK	SUNGAI SINGAPURA	KWUN TONG TOWN CENTRE, HONG KONG
MEKANISME PELAKSANAAN					
<ul style="list-style-type: none"> Fasa pelaksanaan 	<ul style="list-style-type: none"> Pemeliharaan bangunan bersejarah Pembinaan Taipingqiao Park Pembangunan semula kawasan komersial 	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholder Engagement Pemulihan Sungai Peningkatan Ruang awam Ujian Larian Sistem Tebatan Banjir 	<ul style="list-style-type: none"> Penambahbaikan alam sekitar Penambahbaikan ekonomi Penambahbaikan sosial 	<ul style="list-style-type: none"> Pembangunan semula Golden Shoe sebagai 'Financial Centre' Revitalisasi Sungai Singapura Pembangunan Marina Bay sebagai 'Global City' 	<ul style="list-style-type: none"> Menjadikan sebagai contoh pusat bandar dengan rekaan moden, mesra alam sekitar dan visi abad 21st. Melaksanakan polisi pampasan dan perumahan semula URA's Mengambil kira rundingan dan penglibatan awam bagi perkara melibatkan perancangan dan reka bentuk. Pelaksanaan secara berfasa bagi mengekalkan perkhidmatan sedia ada serta kemeriahan suasananya. Mencapai keseimbangan kewangan di antara kos pengambilalihan dan risiko pemasaran serta potensi pembangunan tapak.



LAMPIRAN 2

RUMUSAN PENANDA ARAS DALAM NEGARA

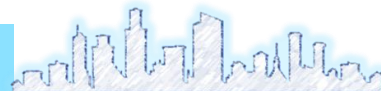
KRITERIA	KL SENTRAL, KUALA LUMPUR	KG KERINCHI, KUALA LUMPUR	KOMPLEKS SULTAN ISKANDAR (CIQ), JOHOR BAHRU	PUTRA SQUARE, KUANTAN	KEMAYAN CITY, JOHOR BAHRU	KG MORTEN, MELAKA
LATARBELAKANG						
• Isu PSB	<ul style="list-style-type: none"> Penggunaan tanah yang tidak ekonomik – pusat pengagihan KTMB Keperluan naiktaraf hub pengangkutan Tekanan pembangunan yang tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> Kawasan kejiranan lama dan usang Penyediaan ruang kediaman yang tidak sesuai – 1 bilik Tekanan pembangunan yang tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> Kawasan kejiranan lama dan usang Penyediaan ruang kediaman yang tidak sesuai – 1 bilik Keperluan pembinaan tapak CIQ 	<ul style="list-style-type: none"> Kawasan kuarters kerajaan lama Tekanan pembangunan yang tinggi – di tengah pusat bandar Kuantan Penggunaan tanah yang tidak ekonomik 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan terbengkalai sejak tahun 1990 yang terletak di jalan utama. Kualiti pemandangan yang tidak menarik Menggalakkan kegiatan-kegiatan yang tidak sihat dijalankan dalam bangunan tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> Terletak di tengah-tengah bandaraya Melaka. Mempamerkan keunikan rekabentuk 200 buah rumah Melaka tradisional.
• Luas	72 ekar	6.8 ekar	113.19 ekar	38.75 ekar	17.68 ekar	12.40 ekar
HALATUJU PEMBANGUNAN						
• Visi Pembangunan	Menjadi Hub Pengangkutan Bersepadu	Mewujudkan Bandaraya yang berimej positif, dalam menyedia dan menaiktaraf kemudahan asas, infrastruktur dan utiliti yang lebih baik	Naiktaraf jaringan pengangkutan antara Malaysia – Singapura ke arah Bandaraya bertaraf antarabangsa	-	Memulih semula bangunan terbengkalai yang mewujudkan imej kurang disebabkan kedudukannya di jalan utama ke Bandar Johor Bahru	Memelihara dan memulihara kawasan yang mempunyai nilai-nilai serta ciri-ciri warisan dan bersejarah
PERANCANGAN						
• Penyediaan Pelan Strategik / Pelan Induk	Pelan Induk KL Sentral	Pelan Induk Pembangunan Kampung Kerinchi	Pelan Penswastan <i>Southern International Gateway (SIG)</i>	Pelan Susunatur Pembangunan Putra Square	-	• Kajian Pelan Induk Tradisional dan Penempatan tersusun (KPIKTPT)
• Tempoh pelaksanaan	20-25 tahun	7 tahun	7 tahun	10-15 tahun	Masih dalam proses pemulihan	-

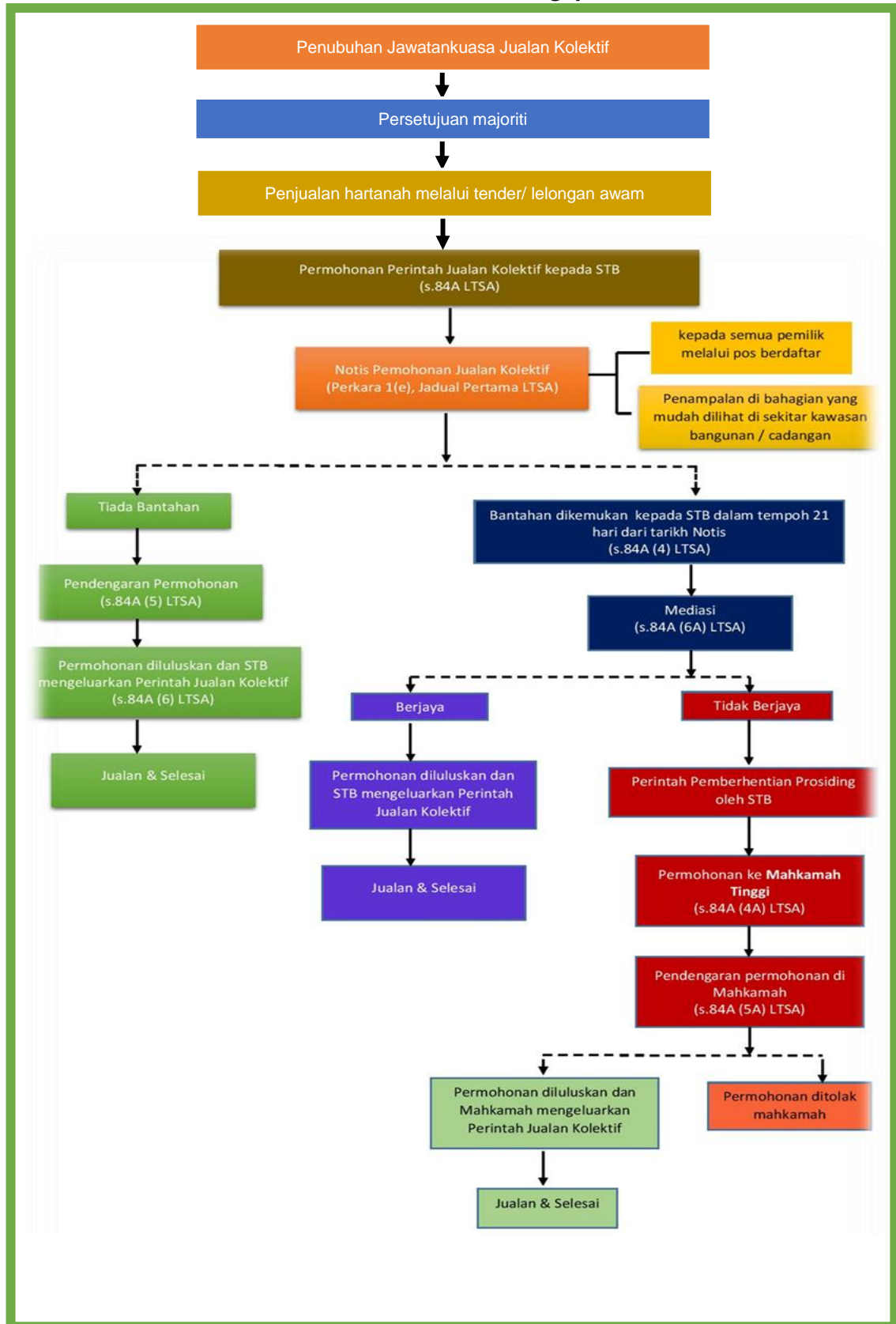


KRITERIA	KL SENTRAL, KUALA LUMPUR	KG KERINCHI, KUALA LUMPUR	KOMPLEKS SULTAN ISKANDAR (CIQ), JOHOR BAHRU	PUTRA SQUARE, KUANTAN	KEMAYAN CITY, JOHOR BAHRU	KG MORTEN, MELAKA
<ul style="list-style-type: none"> Pihak berkepentingan terlibat 	<ul style="list-style-type: none"> Perbadanan Aset Keretapi (PAK) Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB) MRCB DBKL Penduduk / peniaga bersempadan Syarikat pengangkutan awam (bas, teksi, keretapi) SPAD 	<ul style="list-style-type: none"> Kementerian Pembangunan Wilayah dan Kesejahteraan Bandar (KPWKB) DBKL Penduduk Kg Kerinchi Syarikat Suez Capital / Suez Domain 	<ul style="list-style-type: none"> EPU JKR Jabatan Kastam dan Imigresen Unit Perancangan Ekonomi Negeri Johor Penduduk pangsapuri Bukit Chagar Gerbang Perdana Sdn Bhd 	<ul style="list-style-type: none"> PASDEC Penduduk kuarters Penduduk pangsapuri Jasa Imani Sdn Bhd 	<ul style="list-style-type: none"> Blackstone Lapan Sdn Bhd (B 8) Idaman Usahas Sdn Bhd WST hartanah jaya Sdn Bhd 	<ul style="list-style-type: none"> JF Morten (Pegawai daerah) Tanah dimiliki oleh Abdullah Maarof dan Pak Khalil.
<ul style="list-style-type: none"> Rundingan Konsensus 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> Penduduk dan pemilik premis bersempadan 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> Penduduk Kg Kerinchi 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> Penduduk pangsapuri Bukit Chagar 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> Penduduk pangsapuri PAKR Lapang Besar 	<ul style="list-style-type: none"> Tiada 	Rundingan bersama : <ul style="list-style-type: none"> JF Morten (Pegawai daerah) untuk membeli.
<ul style="list-style-type: none"> Kaedah Pembangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment -PPP 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment - Penswastaan 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment - Penswastaan 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Redevelopment - Penswastaan 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Rehabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> Urban Preservation
URUS TADBIR						
<ul style="list-style-type: none"> Badan pelaksana 	<ul style="list-style-type: none"> Kementerian Pengangkutan Malaysia MRCB 	<ul style="list-style-type: none"> Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar (KWPKB) Suez Domain Sdn Bhd (SDSB) 	<ul style="list-style-type: none"> JKR Gerbang Perdana Sdn Bhd (GPSB) 	<ul style="list-style-type: none"> Pasdec Jasa Imani Sdn Bhd (JISB) 	<ul style="list-style-type: none"> WCT Hartanah Jaya 	<ul style="list-style-type: none"> Perbadanan Muzium Melaka (PERZIM) Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah (MBMB) Tanah dimiliki oleh Abdullah Maarof dan Pak Khalil. Pengasas oeh Datuk Othman Md. Nor
PEMBIAYAAN						
<ul style="list-style-type: none"> Kos Pembangunan 	RM18 billion	RM 600 juta	RM2.5 billion	Tiada maklumat	RM 180 juta	RM 10 ribu
<ul style="list-style-type: none"> Sumber pembiayaan 	MRCB	Suez Domain Sdn Bhd (SDSB)	Kerajaan Persekutuan – EPU	Jasa Imani Sdn Bhd (JISB)	-	-
<ul style="list-style-type: none"> Kaedah pembiayaan dan perolehan tanah 	Tanah kerajaan persekutuan melalui kaedah <i>Public Private Partnership</i> (PPP)	SDSB membiayai pembinaan kediaman baru dan menanggung kos pemindahan	Peruntukan sepenuhnya daripada Kerajaan Persekutuan.	JISB menanggung kos pemindahan, pampasan dan pembinaan kediaman	WCT Hartanah Jaya Sdn bhd telah memeterai perjanjian jual beli	-



KRITERIA	KL SENTRAL, KUALA LUMPUR	KG KERINCHI, KUALA LUMPUR	KOMPLEKS SULTAN ISKANDAR (CIQ), JOHOR BAHRU	PUTRA SQUARE, KUANTAN	KEMAYAN CITY, JOHOR BAHRU	KG MORTEN, MELAKA
		penduduk Kg Kerinchi dan akan memperolehi baki tapak untuk dibangunkan sebagai Pusat Komersial	Tanah diperolehi melalui kaedah Land Swapping (daripada tanah Kerajaan Negeri)	baru penduduk pangsapuri untuk memperolehi hak membangunkan tapak sebagai Pusat Komersial (Putra Square)	bersyarat dengan Idaman Usahamas Sdn Bhd	
MEKANISME PELAKSANAAN						
<ul style="list-style-type: none"> Fasa pelaksanaan 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan dan serahan KL Sentral kepada kerajaan Pembangunan kawasan komersial (menara pejabat, hotel antarabangsa, Kondominium mewah, Pangsapuri perkhidmatan, kompleks membeli belah) 	<ul style="list-style-type: none"> Pemindahan penduduk Kerja-kerja perobohan & pembersihan tapak Pembinaan semula Perumahan Rakyat (PPR) Kerinchi – 17 tingkat 	<ul style="list-style-type: none"> Pemindahan penduduk Kerja-kerja perobohan & pembersihan tapak Pembinaan Kompleks CIQ & naiktaraf infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan kediaman baru di tapak lain (Taman Kempadang Sejahtera) Pemindahan penduduk Kerja-kerja perobohan & pembersihan tapak Pembangunan Pusat Komersial Putra Square 	<ul style="list-style-type: none"> Perjanjian jual beli bersyarat dimeterai oleh WCT Hartanah Jaya Sdn. Bhd dengan Idaman Usahamas Sdn Bhd WCT merancang untuk membina semula sebagai sebahagian daripada pusat membeli belah. WCT membeli Kemayan City melalui tender agresif 	-



Proses Jualan Kolektif Di Singapura



KPKT
PLANMalaysia

Unit Alam Sekitar dan Pengurusan Risiko
Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan