



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PEMBANGUNAN PERUMAHAN) PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.9/2022 pada 20 September 2022 dan disahkan pada 27 Oktober 2022)*

### **1.0 TUJUAN**

- 1.1 Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (Pembangunan Perumahan) Pulau Pinang ini disediakan sebagai rujukan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi/jabatan berkaitan dan pemaju swasta di Pulau Pinang bagi mewujudkan panduan dalam perancangan dan pembangunan semula bandar.

### **2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (2018) oleh PLANMalaysia mendefinisikan pembaharuan semula bandar sebagai “Suatu program Pembaharuan Semula Bandar (PSB) secara komprehensif dan bersepadu untuk tempoh jangka masa panjang bagi menangani isu kemelesetan ekonomi, keusangan fizikal, persekitaran dan sosial bandar yang diselaraskan dengan visi dan dasar pembangunan kerajaan”.
- 2.2 Penyediaan garis panduan ini juga adalah selari dengan peruntukan perundangan dan dasar di peringkat Global (*Sustainable Development Goals, New Urban Agenda*), di peringkat Nasional (Rancangan Fizikal) Negara 4, Dasar Perbandaran Negara 2), di peringkat Negeri (Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030, Visi Penang 2030) dan di peringkat Tempatan (Draf Rancangan Tempatan 2030 Pulau Pinang (Pulau) dan Draf Rancangan Tempatan 2030 (Seberang Perai).
- 2.3 Komitmen dan kesungguhan Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang sebagai Agensi Negeri yang bertanggungjawab terhadap penyediaan pembangunan perumahan mampu milik kepada rakyat tempatan dengan mengambil kira isu-isu semasa terutamanya dalam menangani perubahan fizikal, kemerosotan alam sekitar, perubahan sosial, kesihatan dan keselamatan penduduk akan diberi perhatian sewajarnya.
- 2.4 Justeru daripada itu, Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (Pembangunan Perumahan) Pulau Pinang ini telah diluluskan dalam Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.9/2022 pada 20 September 2022 dan disahkan pada 27 Oktober 2022. Garis



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PEMBANGUNAN PERUMAHAN) PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.9/2022 pada 20 September 2022 dan disahkan pada 27 Oktober 2022)*

Panduan ini menjadi asas dan panduan yang akan menterjemahkan dasar-dasar khususnya di peringkat Negeri dan Tempatan kepada kerangka perancangan untuk jangka masa panjang secara menyeluruh demi kesejahteraan dan keseimbangan pembangunan semula dari segi fizikal, ekonomi, sosial dan alam sekitar ke arah pencapaian suatu pemajuan yang mampan, berdaya huni dan inklusif di kawasan-kawasan perbandaran yang usang.

### **3.0 JENIS-JENIS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR**

3.1 Jenis-jenis Pembaharuan Semula Bandar adalah seperti berikut:

#### **3.1.1 Pembangunan Semula Bandar (*Urban Redevelopment*)**

- Pembangunan yang dibuat secara holistik dengan mengubah struktur fizikal sedia ada.

#### **3.1.2 Penjanaaan Semula Bandar (*Urban Regeneration*)**

- Memfokuskan kepada pemulihan sesuatu tapak yang lama, using dan terbengkalai melalui pembinaan bangunan baharu.

#### **3.1.3 Penyegaran Semula Bandar (*Urban Revitalisation*)**

- Memfokuskan kepada pemulihan sesuatu kawasan atau bangunan yang tidak melibatkan perubahan secara menyeluruh.

#### **3.1.4 Pemuliharaan Bandar (*Urban Conservation*)**

- Memfokuskan kepada perubahan fizikal yang melibatkan kerja pemuliharaan/pemeliharaan fizikal tapak/bangunan, perubahan aktiviti bangunan/tapak yang lebih menarik dan mengekalkan nilai-nilai warisan serta sejahtera tapak/bangunan.

### **4.0 PANDUAN PERANCANGAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR**

4.1 Terdapat tiga (3) kriteria tapak pembaharuan bandar iaitu:



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PEMBANGUNAN PERUMAHAN) PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.9/2022 pada 20 September 2022 dan disahkan pada 27 Oktober 2022)*

### **4.1.1 Faktor Fizikal**

- Kawasan-kawasan penempatan dalam bandardi mana struktur fizikal dan fasad bangunannya telah using atau rosak;
- Kawasan yang tidak dirancang dengan baik mengakibatkan isu seperti susun atur yang tidak teratur, jalan-jalan sempit; dan
- Bangunan yang tidak lagi praktikal untuk didiami dari segi reka bentuk yang tidakk menepati ciri-ciri bangunan sejagat.

### **4.1.2 Faktor Sosial dan Keselamatan**

- Wujudnya masalah-masalah sosial yang membimbangkan di kalangan belia dan penghuni berpunca daripada reka bentuk dan ruang yang tidak kondusif untuk didiami;
- Aktiviti vandalisme yang mengakibatkan kerosakan pada kemudahan awam seperti lif, tangga, rel penghadang dan lain-lain yang menjejaskan imej kawasan serta keselamatan penghuni.

### **4.1.3 Faktor Pengurusan Alam Sekitar**

- Pengurusan dan penyelenggaraan kawasan yang tidak cekap menyebabkan berlakunya masalah alam sekitar dan kesihatan.

## **5.0 KAEDAH PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR**

5.1 Kaedah-kaedah Pembaharuan Semula Bandar merangkumi:

### **5.1.1 Pembaharuan Semula Bandar di atas Tanah Rizab**

- Kaedah ini terpakai bagi mana-mana tanah yang dirizabkan dan diwartakan untuk maksud awam (di bawah Seksyen 62 KTN atau Perlembagaan Persekutuan), ianya terpakai bagi tanah rizab yang telah dibangunkan dengan pembangunan seperti sekolah, bomba, polis dan sebagainya.

### **5.1.2 Pembaharuan Semula Bandar di atas Tanah Bermilik (Individu / Syarikat / Badan Berkanun / PBT)**



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PEMBANGUNAN PERUMAHAN) PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.9/2022 pada 20 September 2022 dan disahkan pada 27 Oktober 2022)*

- Tanah Bermilik bermaksud tanah yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) kepada individu/syarikat/Badan Berkanun/PBT).

### **5.1.3 Pembaharuan Semula Bandar di atas Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)**

- Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) adalah pemilik berdaftar ke atas tanah-tanah milik Persekutuan dan sebagai Pegawai Pengawal tanah-tanah rizab Persekutuan.

## **6.0 INSENTIF PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR**

6.1 Tawaran insentif yang bersesuaian bertujuan untuk menggalakan penglibatan pihak pemaju untuk melaksanakan Pembaharuan Semula Bandar. Insentif Pembaharuan Semula Bandar terdiri daripada dua (2) iaitu:

### **6.1.1 Insentif Berbentuk Cukai**

- Insentif berbentuk cukai boleh dipertimbangkan merangkumi potongan pengurangan atau pengecualian terhadap pembayaran yang terlibat dalam proses pembangunan.

### **6.1.2 Insentif Bukan Cukai**

- Insentif bukan cukai merujuk kepada lain-lain insentif yang ditawarkan yang tidak berkaitan dengan cukai atau kos.

## **7.0 STRUKTUR TADBIR URUS PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR**

7.1 Struktur tadbir urus Pembaharuan Semula Bandar merangkumi tiga (3) Jawatankuasa yang melibatkan:

- Jawatankuasa Pembaharuan Semula Bandar (Persekutuan);
- Jawatankuasa Pembaharuan Semula Bandar (Negeri); dan
- Jawatankuasa Teknikal Pembaharuan Semula Bandar (Negeri).

7.2 Penubuhan jawatankuasa ini bagi memastikan isu-isu berkaitan pembaharuan semula bandar dapat diselesaikan serta pelaksanaannya berjalan lancar.



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR (PEMBANGUNAN PERUMAHAN) PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.9/2022 pada 20 September 2022 dan disahkan pada 27 Oktober 2022)*

### **8.0 RUMUSAN**

- 8.1 Garis Panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung pertimbangan-pertimbangan utama dalam menguruskan permohonan berkaitan pembaharuan semula bandar.
- 8.2 Garis Panduan ini juga dapat memandu pelaksanaan pembaharuan semula bandar dan digunakan oleh Agensi Persekutuan, Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, agensi-agensi berkaitan serta pemaju yang disesuaikan mengikut amalan dan pemakaian Pihak Berkuasa Negeri/Pihak Berkuasa Tempatan.

### **9.0 TARIKH KUATKUASA**

- 9.1 Pelaksanaan tarikh kuatkuasa garis panduan baharu ini adalah pada **03 November 2022**.
- 9.2 Garis panduan ini tidak boleh diedarkan dan salinan keras garis panduan ini boleh didapati melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).

#### **Disediakan oleh:**

Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

Tarikh: 31 Mei 2024