



IR50000360

PEMBANGUNAN KOMPLEKS PERNIAGAAN DI PINGGIR BANDAR

Kes Kajian :

HOLIDAY PLAZA, JOHOR BAHRU

dan

SUBANG PARADE, PETALING JAYA

Oleh :

AHMAD RIZAL BIN ABDUL RAHMAN

dan

AZLAN BIN MAHMAD

Kajian ini disediakan untuk memenuhi sebahagian
dari syarat untuk penganugerahan
Diploma Perancangan Bandar dan Wilayah.

REKOD PERANCANGAN BANDAR DAN WILAYAH
NO. 100/1992
Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah
Selangor Darul Ehsan

Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah

Kajian Senibina, Perancangan dan Ukur

Institut Teknologi MARA

Shah Alam

Selangor Darul Ehsan

Mei 1992

ABSTRAK

Kompleks perniagaan di pinggir bandar adalah suatu pembangunan yang telah lama dipraktikkan. Akibat perkembangan dan pertumbuhan pesat bandar-bandar besar di Malaysia telah juga membawa pembangunan di kawasan-kawasan sekitarnya. Ini mewujudkan bandar-bandar baru yang bertujuan untuk menampung pertumbuhan penduduk di bandar-bandar besar. Selaras dengan pembinaan kawasan-kawasan perumahan yang semakin bertambah, pusat perkhidmatan dan komersial kawasan-kawasan perumahan ini juga dibangunkan. Maka wujudlah kompleks-kompleks perniagaan di pinggir bandar yang bertujuan untuk menampung permintaan penduduk setempat serta mengurangkan kesesakan di pusat bandar. Ia juga dapat membantu dalam penyelerakan aktiviti-aktiviti pembangunan sosial, fizikal dan ekonomi yang pada masa kini lebih tertumpu kepada pusat bandar sahaja. Namun begitu tiada garis panduan yang khusus dan terperinci mengenai perancangan dan pembangunan kompleks seperti ini. Oleh itu kajian ini cuba mencadangkan dan memperincikan lagi garis panduan mengenai pembangunan kompleks perniagaan di pinggir bandar.

| | |
|----------------|--|
| ABSTRAK | i |
| ISIKANDUNGAN | ii |
| SENARAI JADUAL | vi |
| SENARAI RAJAH | ix |
| SENARAI GAMBAR | x |
| | |
| BAB 1.0 | PENGENALAN |
| 1.1 | PENDAHULUAN 1 |
| 1.2 | KENYATAAN MASALAH 5 |
| 1.3 | MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN |
| 1.3.1 | Matlamat 7 |
| 1.3.2 | Objektif 7 |
| 1.4 | SKOP KAJIAN |
| 1.4.1 | Aspek Perniagaan 8 |
| 1.4.2 | Aspek Pengunjung 9 |
| 1.4.3 | Aspek Perancangan dan Kawalan Pembangunan 9 |
| 1.5 | METODOLOGI KAJIAN 10 |
| 1.6 | CARTALIR KAJIAN 13 |
| 1.7 | KES KAJIAN 14 |
| 1.8 | JADUAL KERJA 15 |
| 1.9 | RUMUSAN 16 |
| | |
| BAB 2.0 | LATARBELAKANG PERANCANGAN KOMPLEKS PERNIAGAAN |
| 2.1 | DEFINISI PERNIAGAAN 18 |
| 2.1.1 | Penjenisan Pusat Perniagaan 18 |
| 2.1.2 | Pengkelasan Pusat Perniagaan 20 |
| 2.2 | DEFINISI KOMPLEKS PERNIAGAAN DI PINGGIR BANDAR 21 |
| 2.3 | FAKTOR-FAKTOR PEMBANGUNAN KOMPLEKS PERNIAGAAN |
| 2.3.1 | Faktor Ekonomi 22 |
| 2.3.2 | Faktor Sosial 22 |
| 2.3.3 | Faktor Fizikal 23 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 2.4 | KRITERIA PERANCANGAN | |
| 2.4.1 | Pemilihan Tapak / Lokasi | 23 |
| 2.4.2 | Tatatur | 26 |
| 2.4.3 | Piawsian Perancangan Perniagaan | 35 |
| 2.5 | CIRI-CIRI PENGGUNA / PENGUNJUNG | 41 |
| 2.6 | RUMUSAN | 42 |
| BAB 3.0 | LATARBELAKANG KAWASAN-KAWASAN KAJIAN | |
| 3.1 | JOHOR BAHRU | 44 |
| 3.1.1 | Peranan MPJB | 46 |
| 3.1.2 | Latarbelakang Perniagaan dan Perdagangan di Negeri Johor | 48 |
| 3.1.3 | Kompleks Perniagaan di Johor Bahru | 50 |
| 3.1.4 | Holiday Plaza | 51 |
| 3.1.5 | Kawasan Tadahan | 60 |
| 3.2 | PETALING JAYA | 61 |
| 3.2.1 | Peranan MPPJ | 62 |
| 3.2.2 | Kompleks Perniagaan di Petaling Jaya | 63 |
| 3.2.3 | Subang Parade | 63 |
| 3.2.4 | Kawasan Tadahan | 71 |
| 3.3 | RUMUSAN | 71 |
| BAB 4.0 | ANALISA KAJIAN | |
| 4.1 | PENGENALAN | 77 |
| 4.2 | KAJIAN TAPAK | |
| 4.2.1 | Kajiselidik Perniagaan | 78 |
| 4.2.2 | Kajiselidik Pengunjung | 81 |
| 4.2.3 | Kajiselidik Perancangan dan Kawalan Pembangunan | 85 |
| 4.3 | PENGANALISISAN HOLIDAY PLAZA | |
| 4.3.1 | Perniagaan | 87 |
| 4.3.2 | Pengunjung | 97 |
| 4.3.3 | Perancangan Fizikal | 109 |
| 4.4 | PENGANALISISAN SUBANG PARADE | |
| 4.4.1 | Perniagaan | 116 |
| 4.4.2 | Pengunjung | 126 |
| 4.4.3 | Perancangan Fizikal | 137 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 4.5 | PERBANDINGAN HOLIDAY PLAZA DAN SUBANG PARADE | |
| 4.5.1 | Perletakan | 143 |
| 4.5.2 | Bangunan | 143 |
| 4.5.3 | Magnet dan Penyewa Utama | 144 |
| 4.5.4 | Kemudahan-Kemudahan Yang Disediakan | 155 |
| 4.6 | ISU DAN MASALAH | |
| 4.6.1 | Pengunjung | 175 |
| 4.6.2 | Perniagaan | 177 |
| 4.6.3 | Perancangan Fizikal | 178 |
| 4.7 | RUMUSAN | 181 |
| BAB 5.0 | CADANGAN GARISPANDUAN PEMBANGUNAN KOMPLEKS PERNIAGAAN DI PINGGIR BANDAR | |
| 5.1 | PENGENALAN | 184 |
| 5.2 | CADANGAN GARISPANDUAN BAGI HOLIDAY PLAZA | |
| 5.2.1 | Tatatur | 184 |
| 5.2.2 | Tempat Letak Kereta | 185 |
| 5.2.3 | Kemudahan Awam | 186 |
| 5.2.4 | Gerai | 187 |
| 5.2.5 | Sistem Lalulintas | 187 |
| 5.3 | CADANGAN GARISPANDUAN BAGI SUBANG PARADE | |
| 5.3.1 | Tatatur | 188 |
| 5.3.2 | Jalanraya | 188 |
| 5.4 | PROSES PERANCANGAN | |
| 5.4.1 | Kajian Pasaran | 189 |
| 5.4.2 | Pemilihan Tapak | 190 |
| 5.4.3 | Perancangan Tapak | 191 |
| 5.4.4 | Rekabentuk Bangunan | 191 |
| 5.5 | CARTALIR PROSES PERANCANGAN | 192 |
| 5.6 | CADANGAN GARISPANDUAN | 193 |
| 5.6.1 | Lokasi | 194 |
| 5.6.2 | Konsep Perancangan | 194 |
| 5.6.3 | Konsep Rekabentuk | 199 |
| 5.6.4 | Kemudahan Awam | 203 |
| 5.6.5 | Jenis Perniagaan | 205 |
| BAB 6.0 | KESIMPULAN | |
| | | 209 |