

KAJIAN TERHADAP PENGGUNAAN NISBAH PLOT DALAM KAWALAN  
PEMBANGUNAN BANDAR, JALAN AMPANG, KUALA LUMPUR.

SITI FATIMAH ILANI BT. BILYAMIN

Tesis ini dikemukakan  
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia

April 2010

## ABSTRAK

Pembinaan bangunan berintensiti tinggi dan berskala besar merupakan salah satu kaedah untuk menggunakan ruang tanah bandar secara optimum. Bagaimanapun semua bentuk pembangunan dikawal selia oleh pihak berkuasa tempatan. Pihak pemaju perlu akur ke atas kawalan yang telah ditetapkan terutamanya mengenai alat kawalan nisbah plot. Namun, timbul persoalan apakah justifikasi nisbah plot sebagai alat kawalan, adakah nisbah plot mampu mengimbangi pembangunan ekonomi seiring dengan perkembangan semasa dan apakah lain-lain mekanisme atau alat yang mampu membuat penambahbaikan terhadap kawalan nisbah plot? Atas kesedaran itu, kawalan nisbah plot seharusnya bersifat positif terhadap perkembangan ekonomi dan pada masa nisbah plot mampu mengimbangi impak pembangunan kepada kesejahteraan penduduk dan kualiti persekitaran bandar. Namun sebaliknya, penggunaan nisbah plot yang sedia ada tidak mengambil kira aspek ekonomi dan kesan persekitaran yang wujud di kawasan kajian. Oleh yang demikian, objektif kajian adalah untuk menghasilkan suatu garis panduan dan senarai semak yang mengandungi elemen-elemen yang perlu diambil kira semasa menggunakan alat kawalan nisbah plot dan untuk mengenal pasti lain-lain mekanisme yang mampu menjadi pelengkap kepada alat kawalan nisbah plot. Kajian pembacaan adalah tertumpu kepada tiga bahagian utama iaitu teori-teori berkaitan ekonomi bandar serta pertimbangan pelabur dalam membuat sesuatu pelaburan harta tanah ekonomi (seperti lokasi, sewa, nilai tanah bandar, pasaran ekonomi, permintaan dan penawaran, kos pembangunan dan pembinaan, potensi pembangunan (*'best use concept'*), kemajuan teknologi, pembangunan demografi, analisis kewangan dan juga pengaruh pihak berkuasa), konsep penggunaan nisbah plot dan lain-lain alat yang mampu melengkapkan alat kawalan nisbah plot turut dikaji (elemen-elemen kualiti persekitaran bandar yang menarik dan responsif kepada pengguna). Berdasarkan kajian pengamatan tapak, soal selidik (tujuh syarikat ditemu bual melalui telefon dan email) dan maklumat asas dianalisis bagi membuktikan perkaitan antara teori dengan pengalaman pihak pemaju. Selain itu, satu brif reka bentuk bandar dicadangkan. Brif tersebut bukan sahaja dapat memberi tambah nilai terhadap penggunaan nisbah plot di antara pihak berkuasa tempatan dengan pemaju malah ia juga mampu mewujudkan persekitaran menarik Jalan Ampang. Kajian juga memainkan peranan penting kepada PBT, pemaju dan masyarakat awam bagi menyelesaikan isu dan keadaan ini. Sama ada yang telah wujud atau akan wujud perlu sama-sama dijadikan pelajaran di kemudian hari.



## ABSTRACT

Development of high intensities and large-scale buildings are one the method to optimize the urban land use space. However, all forms of development are regulated by local authorities. The developer involved in the development is forced to agree upon by the control that has been set mainly on the control of plot ratio. The question arise is the justification for using plot ratio as a tool of control tool; whether the plot ratio could offset the economic development in line with current developments and what other mechanisms or instruments that could improve the plot ratio control? For that consciousness, plot ratio control should be positively affect to broaden the economic and able to balance the development impact as well as maintaining the residences well-being, and the quality of urban environment. However, the use of the existing plot ratio did not consider the economic aspects and environmental effects that exist in study area. Therefore, the objective of the study is to produce a guideline and checklist of the element when using plot ratio, as well as identifying others mechanism to complement the plot ratio tool. The literature study focuses on three main part; economic considerations and urban investors in making an investment property, i.e.; location, rent, urban land values, economic market, demand and supply, construction and development costs, the potential development of best use concept, technological advances, demographic development, financial analysis, authority's influences, concepts and methods of plot ratio and other tools that could complement the plot ratio control (quality of urban environment and responsive to users). From the site survey, questionnaire (seven companies were interviewed by phone and email), and background information were analysed to prove between relationship and developer's experience. In addition, a proposed urban design brief were suggested. That Brief not only able to be an added value of plot ratio between local authorities and developers, but it can also create an attractive environment at Jalan Ampang. In addition, it also can offset the economic factors and control equipment used. The research also played an important role to local authorities, developer, and public society to resolve the issue. The existing condition should be taken as learning experience for future's sake.