

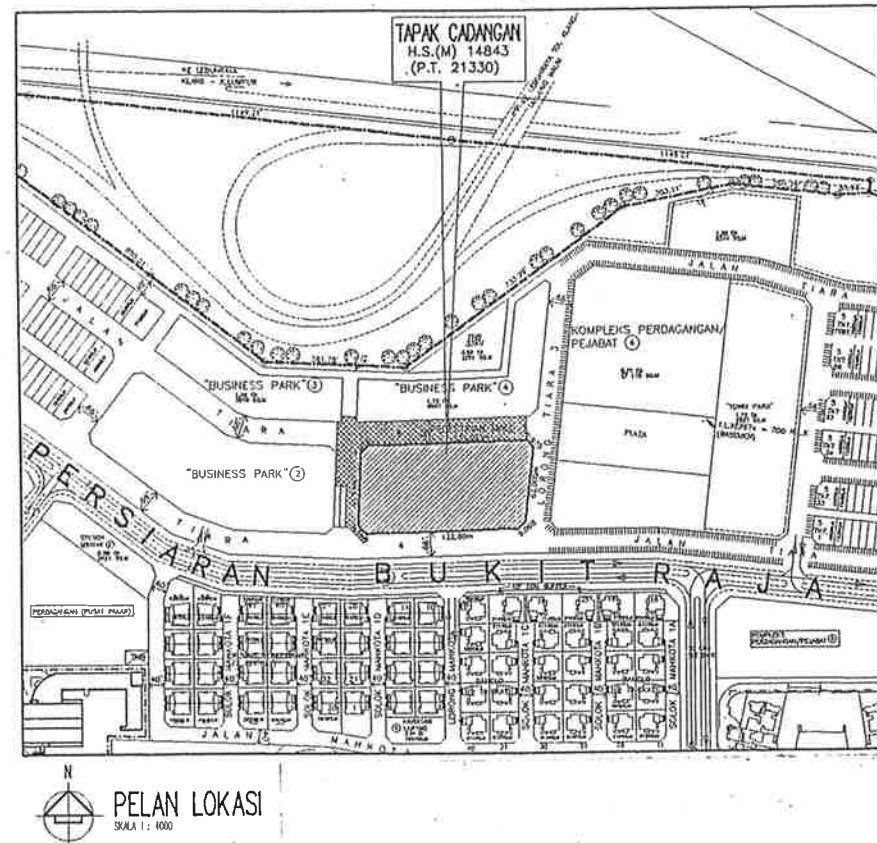
**PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG UNTUK
PINDAAN KEPADA CADANGAN PEMBINAAN 1 BLOK
BANGUNAN PODIUM 4 TINGKAT MENGANDUNGI
'FOOD COURT' KEDAI DAN PEJABAT BERSERTA
MENARA PEJABAT 8 TINGKAT DAN 2 ARAS
BASEMEN DI ATAS H.S.(M) 14843 (P.T 21330),
JALAN TIARA 4, BUKIT RAJA, MUKIM KAPAR,
KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

UNTUK : TETUAN PNSB ACMAR SDN. BHD.

SUBMISSION DRAWING

SKTAN ARCHITECT	
JOB NO: SKT/9475/D/LCP-01	
DATE: 24 NOV 2000	

1.0 PENGENALAN



- Tapak ini terletak di atas lot H.S.(D) 14843 (PT/21330) di Jalan Tiara 4, Bandar Baru Klang. Ia mempunyai keluasan tanah sebanyak 2.52 ekar.
- Lot ini bersama Business Park 2, 3 dan 4 disempadani jalan besar selebar 100 ka iaitu Persiaran Bukit Raja dan dibelakangi Lebuhraya Shapadu.
- Persekitaran tapak ini terdapat pelbagai pembangunan yang terdiri dari perumahan hinggalah komersil seperti rumah pangsa kos rendah, rumah teres, rumah banglo, kondominium, rumah kelab, kedai pejabat, perubatan, sekolah dan juga Jaya Jusco.
- Ia merupakan sebahagian daripada projek pembangunan Bandar Baru Klang yang dimajukan oleh PNSB ACMAR SDN BHD.

2.0 LATAR BELAKANG

- Projek ini telah dirancang dan diluluskan oleh Jabatan Perancang Bandar & Desa melalui pelan lulus no.JPBD B4/19/92/PD pada 12 February 1994 sebagai sebahagian dari projek pembangunan Bandar Baru Klang.
- Pada 19 Julai 1995, pelan bangunan telah diberi kelulusan dari Majlis Perbandaran Klang melalui nombor fail MPK (P) 180/94.
- Pembinaan telah dimulakan pada 25 Jun 1996 (Superstructure) dan kini telah mencapai kemajuan 60 % pembinaan.
- PNSB ACMAR SDN BHD telah mengembangkan usaha dengan membawa pengusaha hypermarket terbesar iaitu Carrefour untuk membuka cawangan perniagaannya di Bandar Baru Klang . Perjanjian antara kedua-dua pihak telah dimeteraikan baru-baru ini dan Pnsb Acmar Sdn Bhd perlu menyiapkannya pada bulan Jun 2001 agar pihak Carrefour dapat memulakan perniagaan mereka pada bulan Oktober 2001.

3.0 OBJEKTIF

- Untuk mendapatkan kelulusan penukaran tempat letak kereta di aras Basemen 1 sebagai pusat membeli-belah Carrefour.
- Menggantikan tempat letak kereta aras Basemen 1 di atas lot Business Park 2 (PT 21326) dan Business Park 3 (PT 21327).
- Menyatukan pembangunan Business Park 4 (PT 21329) sebagai tempat pemunggahan dan stor di Basemen 1.
- Menyatukan pembangunan di lot yang pada asalnya rezab jalan 66' tetapi telah diluluskan sebagai tanah pembangunan dengan kedua-dua lot PT21329 dan PT 21330.
- Cadangan ini adalah berdasarkan kepada keperluan untuk mewujudkan pusat membeli-belah Carrefour.

4.0 DATA PERBANDINGAN

PANDUAN	KELULUSAN ASAL	PINDAAN
BASEMENT 2 FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. PARKING & CIRCULATION	5472.05	13,566.25
2. SERVICES (SERVICES RM/TOILET/LOBBY)	87.5	533.60
TOTAL BUILT-UP AREA	5559.55	14,099.85
BASEMENT 1 FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. CARREFOUR		12,336.78
2. PARKING & CIRCULATION	8236.96	365.00
3. SERVICES (AHU/SERVICES RM/TOILET/LOBBY)	596.90	1288.44
TOTAL BUILT-UP AREA	8833.86	13,990.22
GROUND FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. SHOPS	5206.98	4623.96
2. SERVICES (AHU/SERVICES RM/TOILET/LOBBY)	862.61	719.03
3. CIRCULATION (HALL/CORR./TERR./STAIRCASE)	2764.07	4862.96
TOTAL BUILT-UP AREA	8833.86	10,205.95
1st FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. SHOPS	5697.93	
2. SERVICES (AHU/SERVICES RM/TOILET/LOBBY)	624.16	
3. CIRCULATION (CORR./TERR./STAIRCASE)	2785.74	
TOTAL BUILT-UP AREA	9107.83	

PANDUAN	KELULUSAN ASAL	PINDAAN
2nd FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. SHOPS	5591.50	
2. SERVICES (AHU/SERVICES RM/TOILET/LOBBY)	602.68	
3. CIRCULATION (CORR./TERR./STAIRCASE)	2681.22	
TOTAL BUILT-UP AREA	8875.40	
3rd FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. OFFICES	3573.25	
2. FOOD COURT & STALLS	1068.22	
3. SERVICES (AHU/SERVICES RM/TOILET/LOBBY)	371.03	
4. CIRCULATION (CORR./TERR./STAIRCASE)	4338.61	
TOTAL BUILT-UP AREA	9351.11	
4th - 10th FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. OFFICES	950.40	
2. SERVICES (AHU/TOILET/LOBBY)	100.28	
3. CIRCULATION (CORR./STAIRCASE)	595.62	
TOTAL BUILT-UP AREA	1646.30	
11th FLOOR	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
1. OFFICES	951.78	
2. SERVICES (AHU/TOILET/LOBBY)	91.45	
3. CIRCULATION (CORR./TERR./STAIRCASE)	603.07	
TOTAL BUILT-UP AREA	1646.30	

DATA PEMBANGUNAN		
PANDUAN	KELULUSAN ASAL	PINDAAN
	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
TOTAL GROSS AREA	49,338.60	64,407.35
TOTAL NETT AREA	28,742.46	40,496.22
	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
KIRAAN PLOT RATIO		
1. Luas tapak	10,206.24	10,206.24
2. Luas ruang lantai		
2.1. Pejabat dan Kedai	49,338.60	-
2.2 Carrefour & Kedai	-	64,407.35
3. Plot Ratio	$= \frac{49,338.60}{10,206.24}$	$= \frac{64,407.35}{10,206.24}$
	= 1 : 4.8	= 1 : 6.3

4.1 DATA PERBANDINGAN

KIRAAN TEMPAT LETAK KERETA		
PANDUAN	KELULUSAN ASAL	PINDAAN
	AREA (SQ.M)	AREA (SQ.M)
KIRAAN RUANG LETAK KERETA (PEJABAT)		
Keperluan Pejabat	= 1 petak untuk setiap 93 sq.m (1:1000) Ruang untuk pelawat (10%)	-
Ukuran bersih ruang lantai pejabat	11,177.83	-
Bil. ruang letak kereta diperlukan	$= \frac{11,177.83 \times 1.1}{93}$	-
Bil. ruang letak kereta diperlukan	133	-
KIRAAN RUANG LETAK KERETA (KEDAI)		
Keperluan Kedai	= 1 petak untuk setiap 47 sq.m (1:500)	= 1 petak untuk setiap 47 sq.m (1:500)
Ukuran bersih ruang lantai kedai	17,564.63	4623.96
Bil. ruang letak kereta diperlukan	$= \frac{17,564.63}{47}$	$= \frac{4623.96}{47}$
Bil. ruang letak kereta diperlukan	374	98
Keperluan Carrefour	-	= 1 petak untuk setiap 47 sq.m (1:500)
Ukuran bersih ruang kedai	-	12,336.78
Bil. ruang letak kereta diperlukan	-	$= \frac{12,336.78}{47}$
Bil. ruang letak kereta diperlukan	-	262
JUMLAH RUANG LETAK KERETA DIPERLUKAN	507	360
JUMLAH RUANG LETAK KERETA DIPERUNTUKKAN	566 - (77 di Tingkat Bawah) - (324 di Tingkat Basemen(A)) - (165 di Tingkat Basemen(B))	1286 - (411 di Tingkat Basemen(1)) - (875 di luar(Business Park 2))

5.0 KONSEP PEMBANGUNAN

5.1 Pembangunan Asal

- Pembinaan asal projek mengikut pelan bangunan yang diluluskan melalui fail MPK(P)180/94 adalah seperti berikut:

- Blok podium 4 tingkat dengan menara pejabat 8 tingkat

Blok Podium

Basemen 2	-	Tempat Letak Kereta
Basemen 1	-	Tempat Letak Kereta
Tkt Bawah	-	Kedai
Tkt Satu	-	Kedai
Tkt. Dua	-	Kedai
Tkt Tiga	-	Pejabat & Food-Court
Tkt Empat & Keatas	-	Pejabat 'Suite'.

5.2 Pembangunan Pindaan

- Perinci pembangunan setiap tingkat dalam pindaan ini adalah seperti berikut:

- Hanya blok podium 4 Tingkat tetapi Pembinaan Menara Pejabat 8 Tingkat tersebut telah ditangguhkan buat sementara waktu:

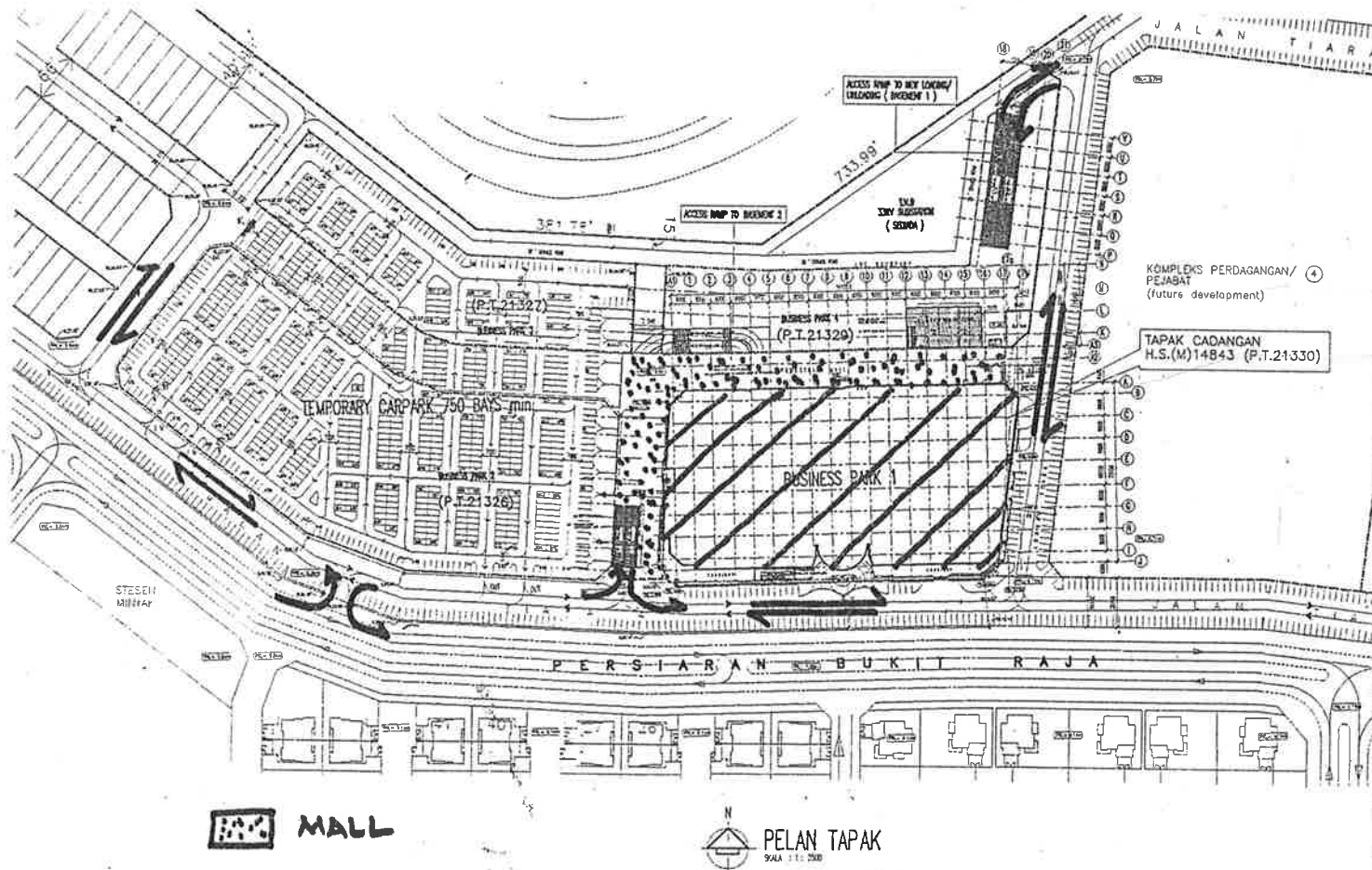
Blok Podium

Basemen 2	-	Tempat Letak Kereta
Basemen 1	-	Carrefour
Tkt Bawah	-	Kedai
Tkt Satu	-	Kedai
Tkt. Dua	-	Kedai
Tkt Tiga	-	Komersil & Food-Court

6.0 KONSEP SENIBINA

6.1 Trafik dan Sirkulasi

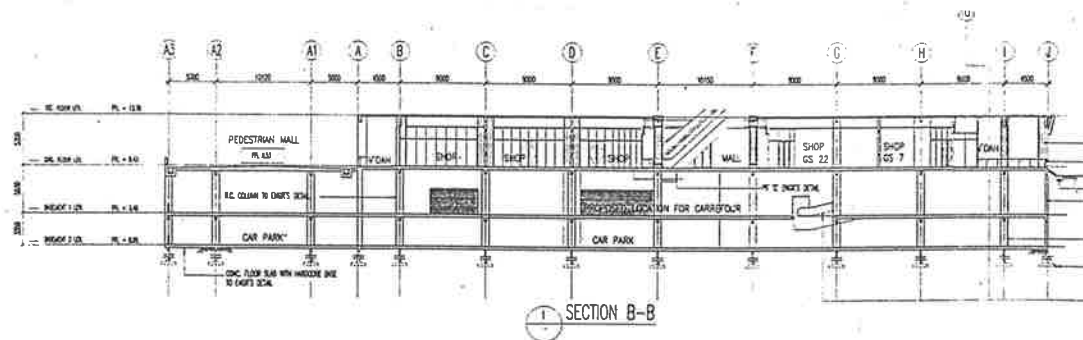
- Terdapat dua jalan masuk ke kawasan tapak iaitu (1) melalui Jalan Tiara 2 serta (2) melalui Jalan Tiara 4.
- Jalan selebar 66' melewati keseluruhan tapak Business Park
- Jalan Tiara 3 juga memberi akses kepada lori-lori pembekal terus ke 'ramp' ke kawasan pemunggaan di Basement 1
- Akses dari pintu masuk utama adalah melalui eskalator yang terletak di tingkat bawah
- Tanah rezab 66' tersebut dijadikan sebagai pedestrian mall untuk manfaat pejalan kaki dan sekaligus dapat mengasingkan laluan trafik darinya ke kawasan sekelilingnya



BUSINESS PARK 1

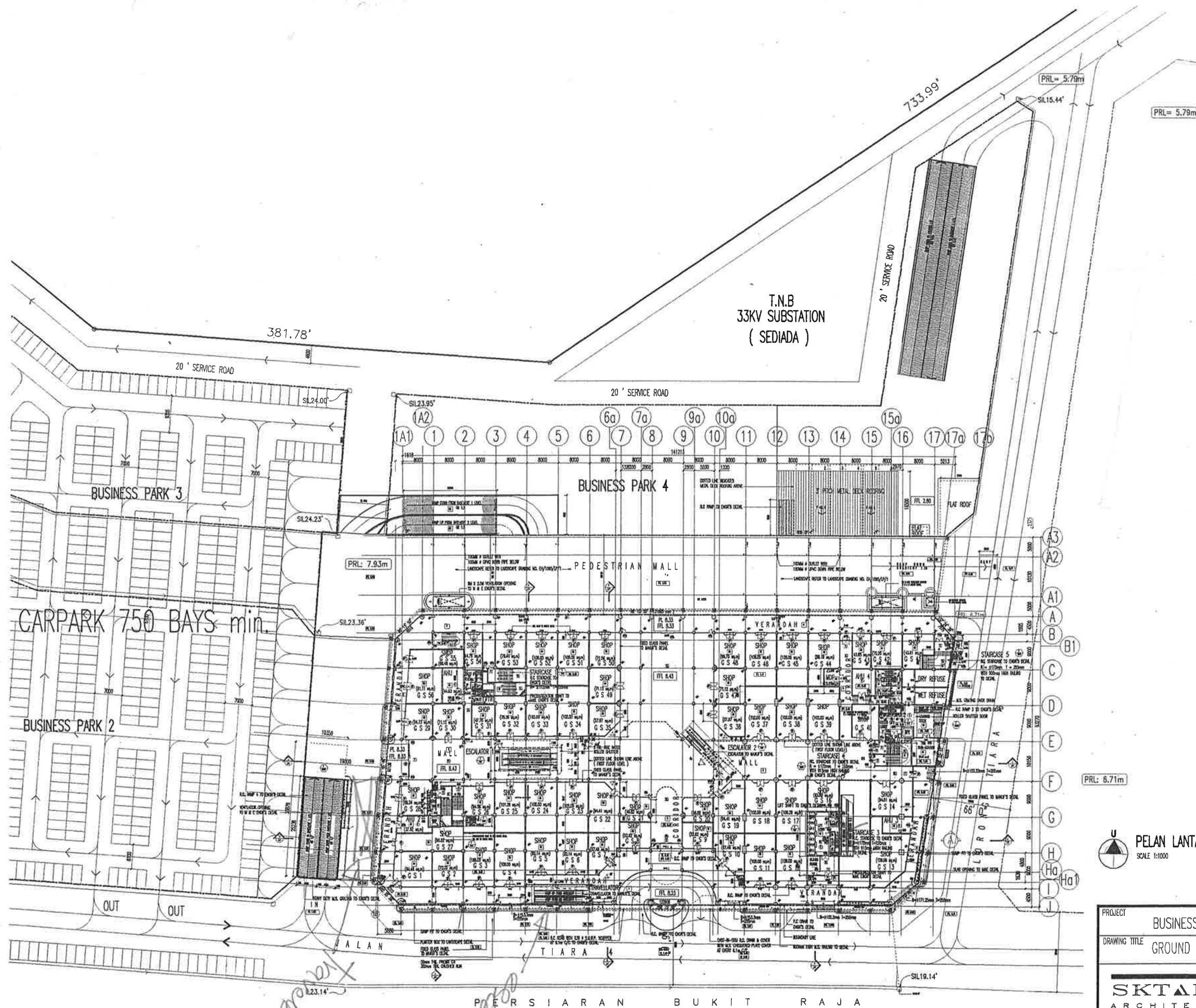
7.0 JUSTIFIKASI

- Perubahan perancangan adalah untuk memberi ruang perniagaan kepada Carrefour dan ia boleh direalisasikan dengan alasan-alasan seperti berikut :-
- Bentuk dan ketinggian Basemen 1 adalah mencukupi (pada 5.03 meter) untuk dijadikan pasaraya.
- Strategik pemasaran memerlukan daya tarikan dan mercu-tanda (landmark) untuk setiap pusat perniagaan baru bagi menarik pelanggan mengunjunginya.
- Cadangan menempatkan Carrefour berperanan sebagai pemangkin terhadap pertumbuhan di kawasan persekitaran dan ke-arah Bandar Klang yang dinamik
- PNSB ACMAR Sdn Bhd masih mempunyai banyak tanah-tanah kosong di Bandar Baru Klang yang belum dibangunkan akibat kegawatan ekonomi dan memerlukan sokongan kewangan yang segera bagi meneruskan usaha-usaha pembangunan Bandar Baru Klang



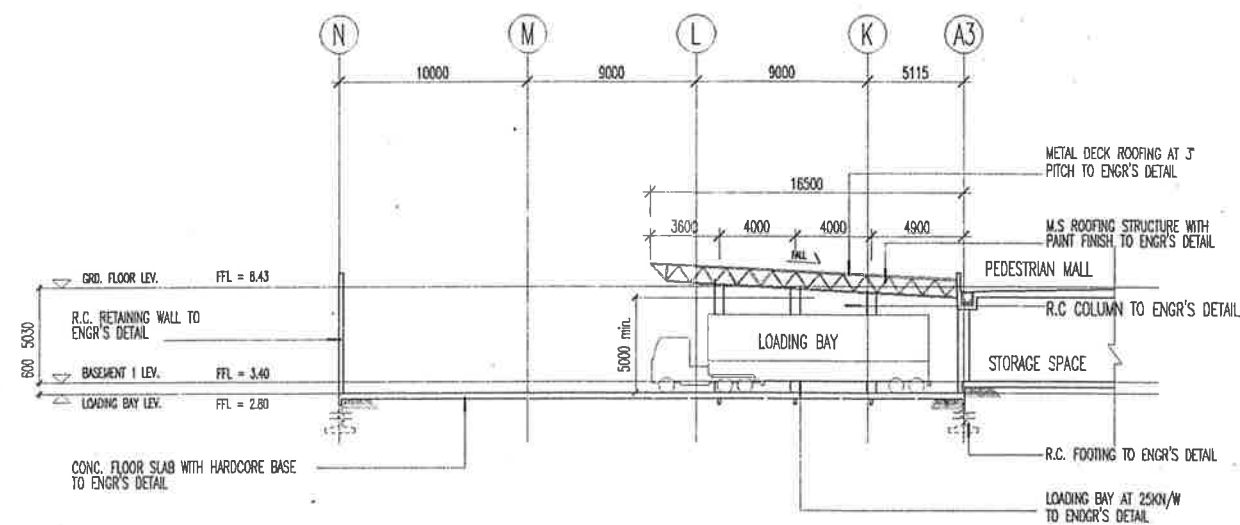
8.0 KESIMPULAN

- Berdasarkan fakta-fakta diatas yang bersesuaian dan menepati kehendak-kehendak keperluan teknikal dan dengan ini adalah diyakini bahawa kelulusan cadangan perubahan ini dapat melancarkan lagi kemajuan Bandar Baru Klang
- Oleh itu, adalah diharapkan cadangan perubahan perancangan pembangunan ini dapat diterima dan diluluskan

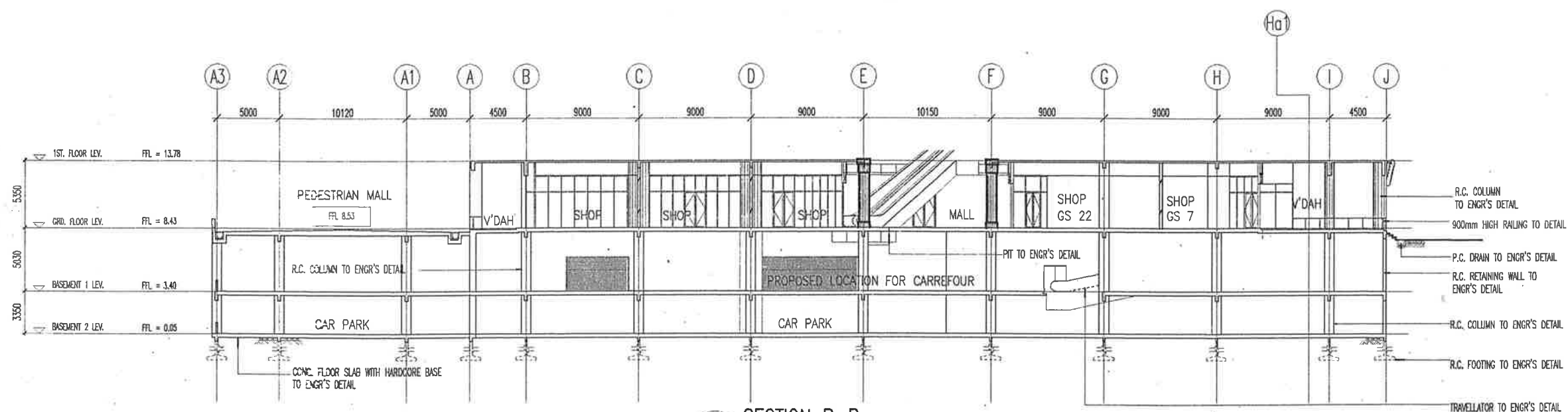


PELAN LANTAI TINGKAT BAWAH
SCALE 1:1000


PROJECT	BUSINESS PARK 1	SCALE	1 : 1000	REVISION
DRAWING TITLE	GROUND FLOOR PLAN	DATE	NOV. 2000	1
SKTAN ARCHITECT UNIT NO B-17-5 17TH FLOOR, BLOCK B MEGAN PHILLO AVENUE NO 12 JALAN YAP KHAM 50450 KUALA LUMPUR TEL : 03-2166 6811 FAX : 03-2166 7811		DRAWN	FEN'D	2
		DRAWING NO.	SKT/9475/D/LCP/C4-04	3
				4
				5
				6



1 SECTION Y-Y



1 SECTION B-B

PROJECT	BUSINESS PARK 1	SCALE	1 : 400	REVISION
DRAWING TITLE	SECTION	DATE	NOV. 2000	1
	UNIT NO B-17-5 17TH FLOOR, BLOCK B MEDAN PHELO AVENUE NO 12 JLN YAP KHAH SENG 50450 KUALA LUMPUR TEL : 03-2108 6811 FAX : 03-2108 7811	DRAWN FEN'D	DRAWING NO. SKT/9475/D/LCP/C4-05	2
				3
				4
				5
				6