

FAKULTI SENIBINA PERANCANGAN DAN UKUR

JABATAN UKUR BANGUNAN

PENGEKALAN BANGUNAN LAMA DAN PENINGKATAN

KUALITI PERSEKITARAN

(CADANGAN : JALAN ISKANDAR, TAIPING)

Satu projek yang disediakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat untuk penganugerahan Ijazah Sarjana Muda (Kepujian) Ukur Bangunan.

DISEDIAKAN OLEH : NOR AMIN Hj MOHD RADZUAN

OKTOBER 1997

ABSTRAK

Dengan nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasih. Segala puji-pujian kepada Allah serta selawat dan salam buat junjungan Nabi Muhammad s.a.w dan seluruh keluarga dan sahabat Baginda. Alhamdulillah syukur kepada ALLAH s.w.t kerana telah melapangkan masa dan memberikan kesempatan waktu untuk menyiapkan dissertasi ini.

Terima kasih yang tidak terhingga kepada Encik Amran Abdul Rahman, pensyarah di Jabatan Senibina ITM Shah Alam, selaku penyelia dissertasi ini diatas segala tunjuk ajar, panduan, nasihat dan juga dorongan yang diberikan semasa menjalankan kajian dissertasi ini. Segala teguran, bimbingan dan galakan beliau telah membantu penulis dalam menyiapkan dissertasi ini. Hanya Allah yang akan membalas segala jasa baik yang telah dilakukan selama ini.

Penulis juga ingin mengucapkan jutaan terima kasih kepada Kak Long daripada Majlis Perbandaran Taiping serta Prof. Madya Wan Mohd Yusoff daripada Jabatan Perancangan Bandar ITM Shah Alam. Diatas segala kerjasama dan maklum balas yang telah diberikan dalam mendapatkan maklumat bagi tujuan kajian.

Setinggi penghargaan juga ditujukan kepada individu-individu yang telah banyak memberikan galakan dan dorongan, kepada penulis seperti Azman, Jan, Ramos, Ghani dan Lan serta tidak dilupakan juga sekalung penghargaan kepada teman-teman di Seksyen enam Shah Alam, kerana atas kerjasama saudara semua telah membantu penulis untuk menjayakan usaha-usaha penyediaan dissertasi ini.

Akhir sekali teristimewa diucapkan jutaan terima kasih kepada Ayahanda Hj. Mohd Radzuan bin Hj. Mohd Hallim, Bonda Hj. Aiba'yah binti Hassan serta adinda yang tersayang Raha, Azizi dan Siff yang senantiasa memberi kata-kata perangsang dan semangat sepanjang tempoh pengajian penulis disini.

Hanya Allah s.w.t sahaja yang dapat membalas jasa baik anda semua. Amin..... Terima kasih.

ISI KANDUNGAN

MUKA SURAT

BAB SATU - PENGENALAN

1.0	PENGENALAN	1 - 4
2.0	OBJEKTIF	4 - 5
3.0	SKOP KAJIAN	6
4.0	METODOLOGI KAJIAN	6 - 8

BAB DUA - AKTIVITI-AKTIVITI PENGEKALAN

2.1.0	DEFINASI	9
2.2.0	CIRI-CIRI BANGUNAN LAMA	9
2.2.1	Ciri-ciri sesuatu bangunan lama berdasarkan pendapat Kohl (1988).	9 - 10
2.2.2	Ciri-ciri sesuatu bangunan lama berdasarkan pendapat Keys (1980)	10
2.2.3	Ciri-ciri sesuatu bangunan lama berdasarkan Draf Struktur Kuala Lumpur (1982)	11
2.3.0	PENGEKALAN BOLEH DIBAHAGIKAN KEPADA DUA BAHAGIAN UTAMA	
	a. Pengekalan keatas sumber semulajadi.	12
	b. Pengekalan keatas pembangunan yang diasaskan oleh manusia.	12
2.4.0	SENARAI AKTIVITI-AKTIVITI PENGEKALAN	
i.	Tinjauan (Survey)	14
ii.	Pengumpulan data (Inventory)	14 - 15
iii.	Pemeriksaan (Inspection)	15
iv.	Kajian (Research)	16
v.	Perancangan (Planning)	17 - 18
vi.	Kewangan (Financing)	19
vii.	Pengambilan (Acquisition)	20 - 21
viii.	Penyelenggaraan (Maintenance)	21 - 22
ix.	Perlindungan dan kestabilan (Protection & Stabilisation)	23
x.	Pembersihan (Cleaning)	24
xi.	Pengekalan (Conservation)	24 - 25
xii.	Pemuliharaan (Preservation)	26
xiii.	Pemulihan (Restoration)	27
xiv.	Pembaikan dan pengubah elokan (Rehabilitation)	28
xv.	Pemodenan (Modernisation)	29 - 30
xvi.	Pembinaan semula (Reconstruction)	30 - 31
xvii.	Menempatkan semula (Relocation)	32

BAB TIGA - PROSES PENYENARAIAN BANGUNAN LAMA

3.1.0	PROSES PENYENARAIAN BANGUNAN LAMA	33
3.2.0	LANGKAH PERTAMA	
3.2.1	Pertimbangan umur bangunan	34 - 35
3.3.0	LANGKAH KEDUA	
3.3.1	Pertimbangan sejarah	35 - 36
3.3.2	Pertimbangan arkitektur	36
3.3.3	Pertimbangan sosio - budaya	36 - 37
3.3.4	Pertimbangan kedudukan latar belakang asal (Setting)	37
3.4.0	LANGKAH KETIGA	
3.4.1	Gaya-gaya senibina yang terdapat pada rumah-rumah kedai lama	40
	a. Utilitarian	40 - 41
	b. Neo Classical	42
	c. Art Deco	43
	d. Moden	44
3.5.0	LANGKAH KEEMPAT	
3.5.1	Takrifan kelas	46
3.5.2	Kelas satu	46
3.5.3	Kelas dua	47
3.5.4	Kelas tiga	47
3.6.0	KAWALAN PERUNDANGAN TERHADAP PENGEKALAN	
3.6.1	Akta-akta yang berkaitan dengan pengkalan dan pemuliharaan	48
3.6.2	Akta Prancangan Bandar dan Desa 1976	49 - 50
3.6.3	Akta Benda Purba 1976	50 - 51
3.6.4	Akta Kerajaan Tempatan 1976	51
3.6.5	Polisi perancangan	52 - 53
3.7.0	KEARAH PENGHASILAN AKTA PENGEKALAN DAN PEMULIHARAAN DI MALAYSIA	54 - 56

1.0 PENGENALAN

Arus pembangunan yang terlalu pesat sebenarnya mengancam kedudukan rumah-rumah kedai lama di dalam ruang bandar. Kadar permintaan yang tinggi keatas ruang bandar membahayakan kewujudan rumah-rumah kedai lama, kerana dikhuatiri mungkin ia akan diambil atau dirobohkan untuk dibina semula dengan ruang-ruang perniagaan yang baru. Aktiviti ini jika berlaku akan memusnahkan unsur-unsur sejarah termasuk skala asal bangunan yang mengadunkan ciri-ciri asal senibina kolonial sebagai membuktikan bahawa kemajuan telah dikecapi pada masa lalu.

Manakala dari aspek ruang bandar pula rumah-rumah kedai lama sedia ada, sebenarnya hanya mampu untuk menampung sejumlah penduduk yang tertentu sahaja. Sebaliknya jika pembangunan-pembangunan moden dibenarkan untuk mengganti rumah-rumah kedai lama kemungkinan akan timbul masalah kesesakan dan persekitarannya juga akan turut berubah.

Pengekalan bangunan lama sebenarnya akan lebih berkesan jika ia diselaraskan melalui peningkatan kualiti ruang perbandaran. Didalam