

BAB V.

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN



BAB V

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan instrument pengendalian yang berisi aturan atau arahan detil teknis mengenai ketentuan dasar implementasi rancangan elemen fisik perancangan pada suatu kawasan. Elemen fisik perancangan dalam hal ini meliputi:

- Struktur peruntukan lahan
- Intensitas pemanfaatan lahan
- Tata bangunan
- Sistem sirkulasi & jalur penghubung
- Sistem ruang terbuka & tata hijau
- Tata kualitas lingkungan
- Sistem prasarana & utilitas lingkungan

Aturan atau arahan dimaksud meliputi:

- Aturan wajib
- Aturan anjuran utama
- Aturan anjuran

5.1 RENCANA UMUM

5.1.1 STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN

5.1.1.1 Peruntukan Lahan Makro

Struktur peruntukan lahan makro sebagai suatu karakteristik dasar wilayah perencanaan dapat diartikan sebagai pola fisik yang mencerminkan tingkat efisiensi, keteraturan dan dinamika aktivitas yang terkandung di dalam kawasan perencanaan. Pembentukan struktur peruntukan lahan pada wilayah perencanaan *Kupang Business Centre* ini dipengaruhi oleh :

-) Arahan rencana struktur tata ruang Kota sesuai RTRW Kota Kupang
-) Kondisi fisik dan pola penggunaan lahan
-) Arah perkembangan yang mungkin terjadi di masa mendatang
-) Konsep dan prinsip dasar teoritis

Berdasarkan produk Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang, kawasan perencanaan *Kupang Business Centre* dialokasikan untuk fungsi campuran.

5.1.1.2 Peruntukan Lahan Mikro

Sasaran

Menentukan alokasi jenis peruntukan lahan serta distribusi secara spasial (ruang) di dalam kawasan *Kupang Business Centre*.

Tujuan

-) Mengupayakan keterkaitan secara fungsional diantara berbagai jenis peruntukan
-) Menentukan peruntukan dilantai basement, lantai dasar, dan lantai-lantai di atasnya, serta saling keterkaitan baik secara horizontal maupun vertikal
-) Mengupayakan peruntukan campuran
-) Menentukan peruntukan bersifat umum, bersama dan private

Peruntukan lahan mikro adalah peruntukan lahan di kawasan perencanaan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci (termasuk secara vertikal) berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menguntungkan. Penentuan rencana peruntukan lahan mikro didahului oleh pembuatan rencana pemintakan (zoning), yaitu pengelompokan fungsi-fungsi yang ada di kawasan perencanaan. Masing-masing mintakat (zone) kemudian dijabarkan dalam bentuk peruntukan lahan.

Prinsip perencanaan struktur peruntukan lahan mikro adalah sebagai berikut:

Secara Fungsional :

- Keragaman tata guna yang seimbang, saling menunjang dan terintegrasi
- Pola distribusi jenis peruntukan yang mendorong terciptanya interaksi aktivitas
- Pengaturan pengelolaan area peruntukan
- Pengaturan kepadatan kawasan

Secara Fisik :

- Estetika, karakter, dan citra kawasan
- Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi

Dari sisi Lingkungan :

- Keseimbangan kawasan perencanaan dengan lingkungan sekitar
- Kesesuaian dengan daya dukung lingkungan
- Kelestarian ekologis kawasan

Pembagian zona dan blok kawasan mengacu dan mempertimbangan pada:

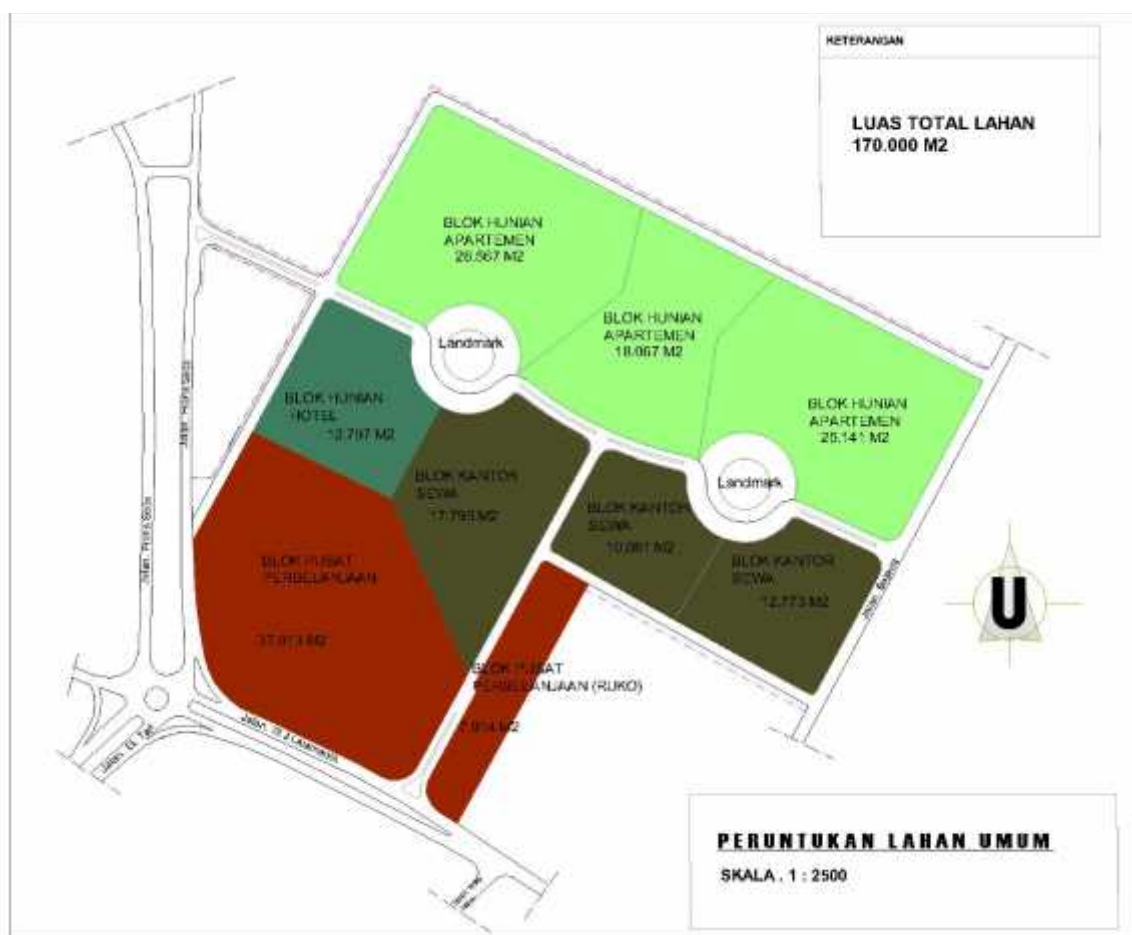
- Strategi pembentukan zona-zona dan blok-blok tematik di dalam kawasan yang telah mempertimbangkan kesamaan hubungan antar fungsi.
- Fungsi-fungsi eksisting yang dominan (Tata Guna Lahan Makro)
- Arah pengembangan fungsi pelayanan kegiatan kota berdasarkan RTRW Kota Kupang
- Kapasitas dan daya dukung kawasan yang ditetapkan.

Dengan dasar pertimbangan di atas maka ditetapkan zona tata guna lahan mikro pada masing-masing Blok sebagai berikut:

(1) BLOK I			
a.	Luas	:	44.927 M ²
b.	Batas	:	↳ Utara : Kaveling Blok Hotel dan Kantor Sewa ↳ Selatan : Jalan W.J. Lalamentik ↳ Barat : Jalan Frans Seda ↳ Timur : Kantor BPK Prov. NTT

c.	Peruntukan	:	) Pusat Perbelanjaan) RTH plaza Mall
(2) BLOK II			
a.	Luas	:	40.649 M ²
b.	Batas	:	) Utara : Kaveling Blok Hunian Apartemen) Selatan : Kaveling Blok Pusat Perbelanjaan) Barat : Kaveling Blok Hotel) Timur : Jalan Bajawa
c.	Peruntukan	:	Kantor Sewa
(3) BLOK III			
a.	Luas	:	12.797 M ²
b.	Batas	:	) Utara : Kaveling Blok Hunian Apartemen) Selatan : Kaveling Blok Pusat Perbelanjaan) Barat : Jalan Frans Seda) Timur : Kaveling Blok Kantoran Sewa
c.	Peruntukan	:	) Hotel) Ruang terbuka umum
(4) BLOK IV			
a.	Luas	:	69.786 M ²
b.	Batas	:	) Utara : Permukiman penduduk) Selatan : Kaveling Blok Kantoran Sewa

			) Barat : Permukiman Penduduk
			) Timur : Jalan Bajawa
c.	Peruntukan :	) Hunian Apartemen) Ruang terbuka privat	



Sasaran

Untuk mendapatkan intensitas pemanfaatan lahan dalam kawasan *Kupang Business Centre* yang lebih merata dan seimbang sesuai dengan jenis peruntukannya.

- 1) Mendistribusikan secara spasial (ruang) intensitas pemanfaatan lahan proyek menurut jenis peruntukannya.
- 2) Menetapkan Daerah Perencanaan (DP)
- 3) Mengupayakan ambang intensitas pemanfaatan lahan secara merata (KLB rata-rata)
- 4) Menentukan kepadatan bangunan (KDB)
- 5) Menerapkan sistem insentif bonus
- 6) Menerapkan Pengalihan Nilai Koefisien Dasar Bangunan

Berikut beberapa ketentuan intensitas pemanfaatan lahan bagi kawasan pusat bisnis "*Kupang Business Centre*" :

5.1.2.1 Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.

Prinsip-prinsip Penataan Intensitas Pemanfaatan Lahan:

1. Secara Fungsional meliputi:
 -) Kejelasan distribusi intensitas pemanfaatan lahan,
 -) Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki
 -) Kejelasan skala pengembangan,;
 -) Penciptaan suatu skala pengembangan yang mengaitkan satu komponen dengan komponen lain
2. Secara Fisik meliputi penataan:
 -) Estetika, karakter dan citra (image) kawasan
 -) Pembentukan citra lingkungan
3. Secara Lingkungan, meliputi:
 -) Keseimbangan kawasan perencanaan dengan wilayah sekitar
 -) Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan
 -) Pelestarian ekologis kawasan
 -) Pemberdayaan kawasan

Intensitas pemanfaatan lahan erat hubungannya dengan konsep peruntukan lahan dalam kawasan ini, terutama menyangkut besaran ruang yang ditempati oleh peruntukan yang ditetapkan. Oleh karena intensitas pemanfaatan lahan merupakan luas lantai maksimum yang dapat dibangun diatas sebidang lahan, maka dari hal tersebut dapat diperoleh gambaran skala pembangunan bagi kawasan *Kupang Business Centre*.

5.1.2.2 Daerah perencanaan (DP)

Daerah perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu. Daerah perencanaan pada kawasan pusat bisnis *Kupang*

Business Centre mencakup luas lahan yang dikuasai, termasuk bagian lahan pribadi yang boleh digunakan untuk umum (misalnya pedestrian, taman, dan area hijau lainnya). Perhitungan dengan batasan daerah perencanaan seperti ini menjamin intensitas pemanfaatan lahan rata-rata pada kawasan *Kupang Business Centre* akan sesuai dengan batasan intensitas pemanfaatan lahan yang direncanakan oleh pemerintah Kota Kupang.

5.1.2.3 Koefisien lantai bangunan

Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah angka perbandingan jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas tanah diperpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota Kupang. KLB menetapkan besaran maksimum luas lantai yang dapat terbangun bagi masing-masing peruntukan lahan.

5.1.2.4 Koefisien dasar bangunan (KDB)

Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah diperpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota. Pertimbangan rata-rata jumlah berlaku bagi KDB keseluruhan lahan ini.

5.1.2.5 Insentif Pembangunan

Beberapa insentif pembangunan (development incentives) diterapkan pada kawasan pusat bisnis *Kupang Business Centre*, yang dapat membawa keuntungan bersama bagi pemerintah kota Kupang, developer, dan masyarakat umum. Insentif pembangunan yang diberikan berupa pengurangan dalam perhitungan KLB maupun KDB. Yang tidak diperhitungkan sebagai luas lantai dalam perhitungan KLB adalah :

-) Koridor/jembatan antar bangunan dengan lebar minimum 4 meter sebagai sarana penghubung khusus untuk pejalan kaki dan terbuka untuk pengguna kantor dan hotel.
-) Lantai bangunan yang secara nyata digunakan untuk kepentingan umum secara terus menerus paling tidak 15 jam dalam sehari, dimulai dari pagi hari.

-) Penggunaan lantai untuk ruang mekanikal, elektrik, instalasi air dan ruang penunjang lainnya yang tidak dapat dimanfaatkan secara komersial, serta lantai untuk sektor informal, selama tidak lebih 15% dari luas total lantai.

Yang tidak diperhitungkan sebagai luas lantai dalam perhitungan KDB adalah lantai dasar yang digunakan untuk kepentingan umum secara terus-menerus paling sedikit 15 jam dalam sehari, dengan pengertian perhitungan dimaksud maksimal 20% dari batasan KDB yang ditetapkan.

5.1.2.6 Sistem insentif bonus

Sistem insentif bonus memberikan tambahan luas di atas ambang luas lantai bangunan yang ditetapkan. Insentif bonus terbagi atas insentif luas bangunan (floor area incentive) dan insentif langsung (direct incentive). Tidak semua fasilitas umum akan mendapatkan bonus luas lantai dalam besaran yang sama. Sebaliknya sistem insentif ini memungkinkan kelenturan (fleksibilitas) dalam peruntukan luas lantai akibat bonus. Bonus luas lantai bangunan dapat dipakai untuk fungsi apa saja asal sesuai dengan peruntukan lahan yang diperkenankan dalam subblok.

Insentif luas bangunan berhubungan erat dengan KLB. Insentif ini diberikan apabila developer memenuhi persyaratan peruntukan lantai yang dianjurkan, misalnya fungsi-fungsi retail dilantai dasar. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi-fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan kedalam KLB sub blok.

Insentif langsung memungkinkan tambahan luas lantai maksimum bagi developer yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi konsep perancangan kawasan ini. Termasuk antara jalur utama pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas bersama.

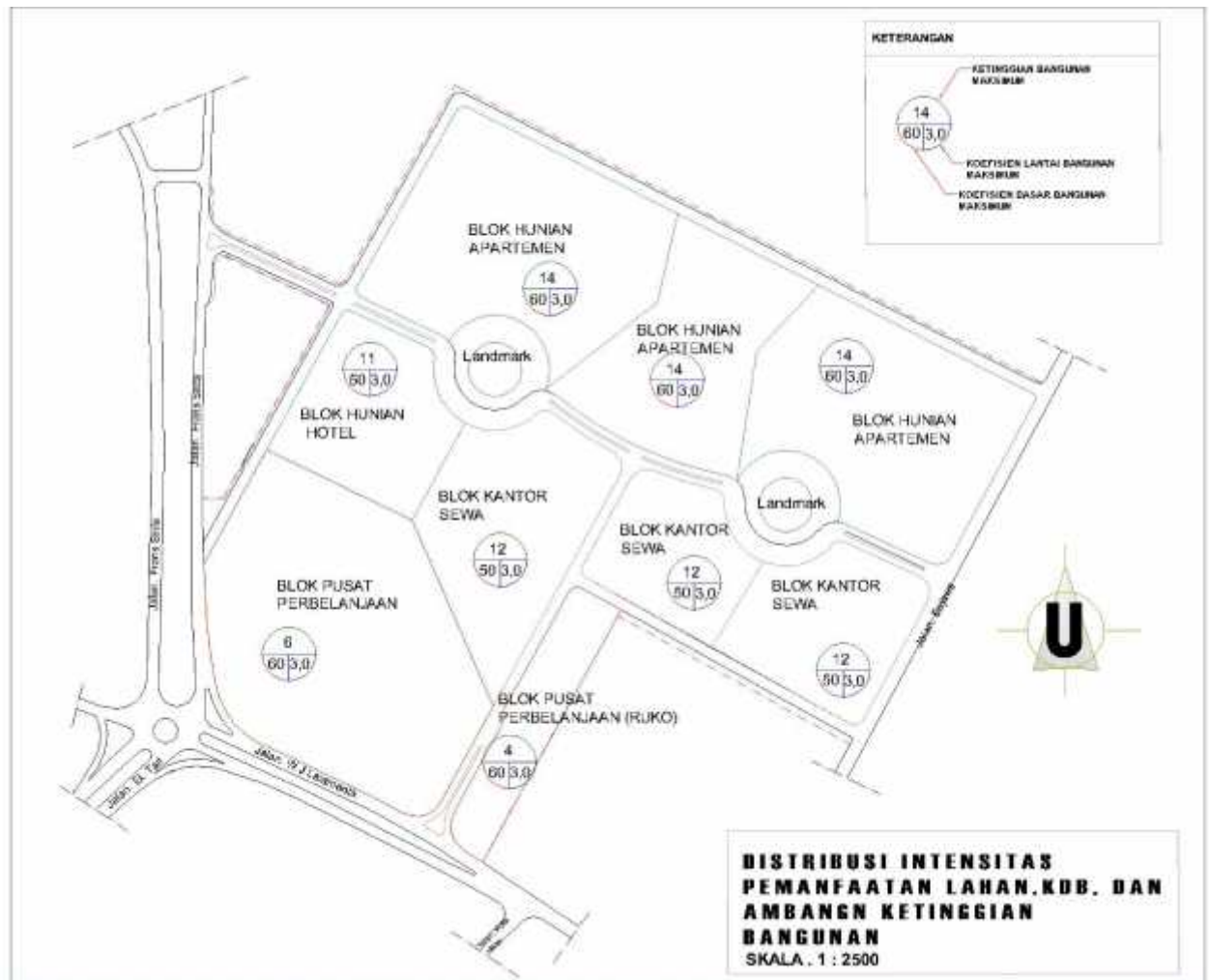
5.1.2.7 Pengalihan nilai koefisien lantai bangunan

Sistem pengalihan nilai koefisien lantai bangunan (TDR=Transfer of Development Right) adalah hak pemilik bangunan/pengembang yang dapat dialihkan kepada pihak atau lahan lain, yang dihitung berdasarkan pengalihan nilai KLB, yaitu selisih antara KLB aturan

dan KLB terbangun. Maksimum KLB yang dapat dialihkan pada umumnya sebesar 10% dari nilai KLB yang ditetapkan. Pengalihan nilai KLB hanya dimungkinkan bila terletak dalam satu daerah perencanaan yang sama dan terpadu, serta yang bersangkutan telah memanfaatkan minimal 60% KLB-nyadari KLB yang sudah ditetapkan pada daerah perencanaan.

Pengalihan ini terdiri atas:

- a. Hak Pembangunan Bawah Tanah, hak ini memungkinkan pembangunan fungsi-fungsi di bawah tanah yang tidak diperhitungkan ke dalam KLB yang dimiliki bangunan gedung di atasnya, dengan memenuhi kriteria sesuai Peraturan Menteri PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
- b. Hak Pembangunan Layang (*Air Right Development*), merupakan mekanisme yang mirip engan Hak Pembangunan Bawah Tanah, namun berlaku untuk pembangunan di atas prasarana umum (melayang), seperti jalan, yaitu berupa bangunan pedestrian layang atau bangunan komersial layang, dengan ketentuan sesuai Peraturan Menteri PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.



5.1.3 TATA BANGUNAN

Sasaran

Menetapkan bentuk, besaran dan massa bangunan yang dapat menciptakan serta mendefinisikan ruang (luar) yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan yang mengambil tempat dalam kawasan *Kupang Business Centre*.

Tujuan

-) Menetapan garis sempadan dan *setback* bangunan serta jarak bebas antar bangunan
-) Menentukan kepadatan bangunan
-) Menentukan besaran badan serta proporsi massa bangunan dalam kawasan

-) Menentukan ketinggian bangunan
-) Merekomendasikan ambang volume bangunan
-) Merekomendasikan tata letak bangunan dilihat dari aspek orientasi, ekologi dan iklim
-) Mengupayakan keterpaduan konsep arsitektural (desain modern) yang selaras dan seimbang

Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

Prinsip-prinsip pengendalian Tata Bangunan

- a. Secara Fungsional, meliputi:
 -) Optimalisasi dan efisiensi
 -) Kejelasan pendefinisian ruang yang diciptakan
 -) Keragaman fungsi dan aktivitas yang diwadahi
 -) Skala dan proporsi ruang yang berorientasi pada pejalan kaki
 -) Fleksibilitas
 -) Pola hubungan atau konektivitas
 -) Kejelasan orientasi dan kontinuitas
 -) Kemudahan layanan
 -) Menghindari eksklusivitas
- b. Secara Fisik meliputi penataan:
 -) Pola, dimensi dan standard umum
 -) Estetika, karakter dan citra (image) kawasan
 -) Kualitas fisik
 -) Ekspresi bangunan dan lingkungan
- c. Secara Lingkungan, meliputi:

-) Keseimbangan kawasan perencanaan dengan wilayah sekitar
-) Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan

Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut diatas maka penataan bangunan di kawasan perencanaan *Kupang Business Centre* diatur sebagai berikut:

5.1.3.1 Pola Peletakan Masa Bangunan

- a. Untuk menunjang kesan dinamis dan luwes maka perletakan masa bangunan diharapkan mengikuti pola bentuk lahan pada kawasan perencanaan.
- b. Pengaturan tata letak masa bangunan pada muka jalan sedapat mungkin mendefinisikan ruang antar bangunan secara jelas dan berpola sedemikian rupa sehingga dapat memberikan pengalaman perspektif yang menarik atau tidak membentuk garis lurus yang terkesan monoton
- c. Perletakan bangunan pada sudut jalan sedapat mungkin tidak menghalangi pandangan pengemudi dan sekaligus dapat menjadikan bangunan pada sudut jalan sebagai pusat perhatian untuk menandai sudut perpotongan jalan sebagai tempat khusus
- d. Perletakan bangunan pada sekitar kantong ruang terbuka/taman lingkungan sedapat mungkin mendefinisikan ruang terbuka sebagai volume yang utuh sehingga tidak terasa sebagai ruang-ruang sisa.

5.1.3.2 Bentuk Dan Tampilan Bangunan

Untuk menunjang kesan dinamis dan luwes sebagaimana diarahkan pada konsep dasar perancangan maka bangunan yang ada di dalam kawasan perencanaan *Kupang Business Centre* dikembangkan dengan bentuk dasar yang sederhana sesuai dengan pendekatan desain modern yang digunakan. Selanjutnya dengan mempertimbangkan aspek lokalitas dan efisiensi pemanfaatan ruang dan penataan perabot maka diusulkan penggunaan bentuk-bentuk persegi empat dipadukan dengan bentuk lingkaran. Demikian pula halnya dengan tampilan bangunan diharapkan dapat memberikan

kesan dinamis dan luwes serta mencerminkan ciri Arsitektur modern umumnya.

5.1.3.3 Rencana Tata Bangunan dan Arsitektur

Rencana tata bangunan dan arsitektur kawasan didasarkan pada tujuan utamanya untuk menetapkan bentuk dan massa dari bangunan yang dapat menciptakan serta mendefinisikan ruang luar yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan yang mengambil tempat dalam kawasan. Faktor utama dalam menentukan rencana tata bangunan pada kawasan adalah kaidah-kaidah yang berkaitan dengan penciptaan citra dan identitas arsitektur modern pada kawasan yang direncanakan.

5.1.3.4 Penataan Ketinggian Bangunan

Pendistribusian ketinggian bangunan ditentukan oleh fungsi dan intensitas pembangunan yang ditetapkan dalam kawasan. Perencanaan ketinggian bangunan berlaku untuk seluruh bangunan yang ada di kawasan namun demikian pada daerah/area gerbang berlaku aturan khusus karena mengingat fungsi bangunan sebagai gerbang

Perencanaan ketinggian maksimum bangunan disesuaikan dengan kondisi bangunan terhadap jalan, daya dukung tanah terhadap bangunan, skala dan proposi serta tidak berdampak negative terhadap lingkungan.

5.1.3.5 Ketinggian dan Garis Langit (Skyline)

Pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan adalah perencanaan pengaturan ketinggian bangunan dan elevasi bangunan, baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini menyangkut ketinggian bangunan, komposisi garis langit (skyline) yakni untuk menciptakan suasana ruang yang menarik, dinamis dan tidak monoton. Pengaturan dimaksud adalah dengan menentukan

ketinggian bangunan sepanjang koridor yang bervariasi sedemikian rupa sehingga secara keseluruhan tercipta garis langit berbentuk menanjak, dengan titik terendah pada area plaza dan taman mall serta semakin meninggi secara berirama ke arah belakang menuju blok hunian apartemen.

5.1.3.6 Perletakan bangunan/Blok Kawasan

Perletakan bangunan pada tapak diarahkan untuk membentuk suatu pola orientasi kawasan yang sesuai kebutuhannya. Penentuan orientasi bangunan pada kawasan berdasarkan letak jalur akses/jalan. Sebagai upaya untuk menarik perhatian masyarakat yang melewati wilayah perencanaan kawasan *Kupang Business Centre*, maka perlu upaya-upaya yang mendukung terciptanya view yang positif antara bangunan dan lingkungan sebagai obyek dengan masyarakat sebagai subyek. Untuk memperoleh penghawaan dan pencahayaan alam yang baik, maka orientasi bukaan bangunan menghadap ke arah Utara-Selatan sehingga bangunan tidak mendapat radiasi langsung dari matahari. Bangunan yang tidak menghadap ke arah tersebut, memerlukan penutup sinar matahari baik bahan alami maupun non alami. Dari segi aksesibilitas: bangunan yang terletak sepanjang jalan utama orientasi bangunannya mengarah pada jaringan jalan yang berada didepannya.

5.1.3.7 Garis Sempadan Bangunan

Selain pola orientasi bangunan, perletakan bangunan pada tapak diarahkan untuk membentuk *street picture* yang dapat menentukan wajah dan arsitektur kawasan. Salah satu pembentuk komposisi *street picture* adalah pemunduran bangunan terhadap batas jalan. Besarnya pemunduran bangunan terhadap garis pagar ditentukan oleh besarnya Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berlaku dikawasan tersebut. Besarnya GSB pada masing-masing blok tidak sama, tergantung pada fungsi, tingkat kepadatan dan dimensi dari hirarki jalan yang ditetapkan.

Garis sempadan bangunan direncanakan untuk menunjang terciptanya konsep tata letak bangunan dan ruang terbuka yang telah dicanangkan agar tercapai tatanan bangunan yang teratur, serasi dan membentuk estetika ruang terbuka lebih bernilai nyaman. Sesuai dengan telaah yang telah dilakukan akan meliputi: garis sempadan muka bangunan, garis sempadan samping, garis sempadan belakang bangunan dan jarak bangunan.

Selain GSB jarak antar bangunan mampu mempengaruhi terbentuknya *street picture*.

5.1.3.8 Karakter Bangunan

Penampilan bangunan merupakan cerminan dari karakter bangunan sangat terkait dengan perletakan bangunannya, dengan demikian rencana penampilann bangunan pada kawasan perencanaan meliputi:

- 1. Karakter Bangunan Batas**

Ditandai dengan terbentuknya dinding jalan (*street wall*) sepanjang jalur jalan. Bangunan batas ini terdapat pada daerah-daerah yang berhadapan dengan jalur jalan atau ruang terbuka.

- 2. Karakter Bangunan Gerbang**

Ditandai oleh penonjolan bentuk dari bagian massa bangunan dan penempatan bangunan yang frontal dengan posisi jalur-jalur akses yang telah ditetapkan. Bangunan gerbang ini terdapat pada area akses utama menuju kawasan. Bentuk bangunan gerbang berupa bangunan gedung mall yang ditonjolkan pada area pinggir bangunan beserta Ruko yang ditonjolkan pada area bagian depan menghadap jalan W.J. Lalamantik.

5.1.3.9 Gaya Arsitektur dan Bentuk Bangunan

Gaya arsitektur bangunan baru yang ditempatkan didalam kawasan perencanaan *Kupang Business Centre* dipengaruhi oleh penetapan fungsi guna lahan dan lokasi dari bangunan tersebut.

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi, baik segi kebutuhan ruangnya sendiri ataupun dari ekspresi dan citra serta ciri arsitektur modern yang ingin ditonjolkan.

Citra atau jati diri kawasan ini dapat diciptakan dengan pembentukan karakter lingkungan yang ditimbulkan oleh wujud atau tampilan bangunan. Wujud atau tampilan ini dipengaruhi selain dipengaruhi ciri dan karakteristik arsitektur modern, juga oleh ketinggian dan kedalaman bangunan, garis sempadan bangunan, garis muka bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, elevasi/peil bangunan, gubahan massa, orientasi bangunan, bentuk dasar bangunan, selubung bangunan, garis langit, material eksterior serta penyelesaian detail-detail teknis arsitektur lainnya.

5.1.3.10 Pertandaan/Signage Pada Bangunan

Signage atau tanda untuk wilayah perencanaan direncanakan sebagai berikut:

1. Identitas, sebagai pengenalan/karakter lingkungan dan sebagai titik referensi/orientasi pergerakan masyarakat. Rancangan tanda untuk identitas lingkungan ini direncanakan pada tiga titik dalam kawasan *Kupang Business Centre*.
2. Nama bangunan, memberi tanda identitas suatu bangunan yang dapat dibarengi dengan petunjuk jenis kegiatan yang ada di dalamnya. Jenis ini dapat berupa papan identitas atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan. Tanda untuk nama bangunan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap kualitas selubung bangunan, tidak boleh melebihi/mengganggu domain publik.
3. Petunjuk sirkulasi, sebagai rambu lalu lintas, sekaligus sebagai pengatur dan pengarah dalam pergerakan. Untuk rambu-rambu lalu lintas disesuaikan dengan beberapa standart bentuk dan penempatannya. Perlu direncanakan lampu lalu lintas (trafict-light) pada persimpangan dalam dan luar kawasan.
4. Komersial/reklame, sebagai publikasi atas suatu produk, komoditi, jasa, profesi atau pelayanan tertentu. Jenis ini dapat berupa papan, tiang, icon, menempel pada bangunan, baliho, spanduk, umbul-umbul dan balon. Beberapa persyaratan yang

perlu diperhatikan adalah: Estetis dan pemasangannya tidak mengganggu keamanan dan keselamatan serta konstruksinya memenuhi syarat teknis. Pemasangan reklame dalam persil tidak boleh melewati batas Damija, konstruksinya kuat dan ukurannya tidak merusak selubung bangunan. Pada koridor jalan dan ruang luar lainnya harus estetis dapat memperkuat identitas lingkungan dan tidak merusak konsentrasi pemakai jalan. Pada median hanya dipasang reklame yang bersifat sementara pada tiang lampu yang telah disediakan.

5.1.3.11 Bahan Bangunan Eksterior

Penggunaan bahan material eksterior direncanakan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Memiliki daya tahan terhadap perubahan cuaca pada iklim tropis
2. Memiliki sifat-sifat tahan lama dalam pemakaiannya.
3. Tahan terhadap bahaya kebakaran memperlambat penyaluran api kebakaran
4. Tidak menimbulkan pantulan sinar
5. Memberikan kesan estetis terhadap penggunaannya dan lingkungan sekitar
6. Untuk ruang terbuka bahan yang digunakan disesuaikan dengan keadaan dan bentuk lansekap yang ada.

5.1.3.12 Selubung Bangunan

Selubung bangunan diharapkan memberikan kesan khusus terhadap kawasan ini, sehingga mampu memberikan suatu pemandangan tersendiri bagi yang melihatnya. Kecuali itu perlu dipertimbangkan ornament-ornamen yang digunakan supaya disesuaikan dengan tema rancangan yang dipakai. Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur modern yang dirancang sesuai karakteristiknya yang sederhana dan tampil apa adanya, bentuk atap yang

datar serta material finishing yang tidak mengalami pengolahan yang berlebihan.

5.1.3.13 Elevasi/Peil

Elevasi bangunan ditentukan berdasarkan titik ukur yang ditentukan dari titik tertinggi asjalan dimana persil berada. Pada dasarnya dipertimbangkan bahwa peil bangunan lebih tinggi minimum 60 cm dari badan jalan, sehingga kelancaran pembuangan air hujan dari persil ke saluran pematusan kota berfungsi secara optimal. Ketinggian peil disesuaikan dengan ketinggian muka jalan tertinggi pada pengukuran terakhir, hal ini dilakukan karena perbaikan jalan dilakukan dengan cara menimbun aspal lama dengan aspal baru.

5.1.4 SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki (termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia), pelayanan lingkungan dan sistem jaringan penghubung.

5.1.4.1 Prinsip Penataan Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung

1. Secara Fungsional, meliputi:
 -) Kejelasan sistem sirkulasi
 -) Mobilitas publik
 -) Aksesibilitas kawasan
2. Secara Fisik meliputi penataan:
 -) Dimensi sirkulasi dan standar aksesibilitas
 -) Estetika, karakter dan citra (image) kawasan
 -) Kualitas fisik
 -) Kelengkapan fasilitas penunjang
3. Secara Lingkungan, meliputi:

-) Peningkatan nilai kawasan
-) Integrsi blok kawasan dengan sarana pendukung
-) Pelestarian ekologis kawasan
-) Integrasi desain kawasan yang berorientasi pada aktifitas transit
-) Pemberdayaan kawasan

5.1.5 SISTEM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

Sasaran

Meningkatkan kualitas kehidupan kota pada kawasan *Kupang Business Centre* dengan menyediakan lingkungan yang aman, sehat dan menarik serta berwawasan ekologis, melalui penciptaan berbagai jenis ruang terbuka dan pola hijau.

Sistem ruang terbuka dan tata hijau merupakan komponen rancang kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan atau pun elemen sisa setelah proses rancang arsitektur di selesaikan, melainkan juga di ciptaan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas. Adapun komponen penataannya adalah :

1. Sistem Ruang Terbuka Umum, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, bebas dan mudah diakses public karena bukan milik pihak tertentu.
2. Sistem Ruang Terbuka Pribadi, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka tapi terbatas, yang hanya dapat diakses oleh pemilik, pengguna atau pihak tertentu.
3. Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat di akses oleh Umum, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, serta bebas dan mudah diakses oleh public meskipun milik pihak tertentu.
4. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau, Yaitu Pola penanaman pohon yang disebar pada ruang terbuka public.
5. Bentang Alam, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka dan terkait dengan area yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan public, dan pemanfaatanya sebagai bagian dari alam yang dilindungi.

Prinsip penataan ruang terbuka dan tata hijau pada kawasan perencanaan *Kupang Business Centre* adalah sebagai berikut:

- a. Secara Fungsional, meliputi:
 -) Pelestarian ruang terbuka kawasan
 -) Aksesibilitas public
 -) Keragaman fungsi dan aktivitas
 -) Skala dan proporsi ruang yang manusiawi dan berorientasi bagi pejalan kaki
 -) Sebagai pengikat lingkungan/bangunan
 -) Sebagai pelindung, pengamanan dan pembatas lingkungan/bangunan bagi pejalan kaki
- b. Secara Fisik dan Nonfisik, meliputi:
 -) Peningkatan estetika, karakter dan citra kawasan
 -) Kualitas fisik
 -) Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan
- c. Dari Sisi Lingkungan, meliputi:
 -) Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar
 -) Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan
 -) Kelestarian ekologis kawasan

5.1.5.1 Ruang Terbuka Umum

Pada kawasan *Kupang Business Centre* terdapat ruang terbuka yang berada pada area plaza mall serta terbuka untuk umum. Terdapat juga sculpture nama dari kawasan ini yang menjadi salah satu identitas pada kawasan ini.

5.1.5.2 Ruang Terbuka Private yang terbuka untuk umum

Jalur utama pedestrian dalam kawasan ini bersifat tidak umum namun terbuka untuk umum. Sempadan selebar 12 meter berada dalam batas dalam batas sub blok sehingga secara resmi jalur ini bersifat tidak umum. Namun koridor ini dibuat terbuka untuk umum dengan adanya tata hijau yang mendorong terjadinya pergerakan pejalan kaki.

5.1.5.3 Ruang Terbuka Private

Ruang terbuka yang bersifat tertutup atau privat merupakan ruang terbuka yang memiliki pencapaian terbatas. Pada daerah perencanaan

kawasan *Kupang Business Centre* ini terdapat pada arean blok hunian apartemen yaitu yang terdapat fasilitas-fasilitas rekreasi aktif seperti lapangan tenis, lapangan basket, playground dan amphitheater.

5.1.5.4 Tata Hijau

Tata hijau dalam kawasan ini merupakan unsur penting pada perancangan ruang terbuka di daerah tropis seperti Kota Kupang. Tata hijau mampu memberikan kesatuan antar blok-blok pengembangan. Elemen air dapat digunakan dan dimanfaatkan sebagai unsur perancangan ruang luar yang memiliki kesan visual baik dan dapat menimbulkan kesan sejuk. Perancangan ruang luar juga diwajibkan dapat mendorong sirkulasi udara dalam kawasan terencana.

5.1.6 SISTEM INFORMASI (SIGNAGE SYESTEM) DAN "STREETSCAPE"

Sasaran

Menciptakan lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pemakaian kawasan *Kupang Business Centre*

Jenis-jenis sistem informasi (signage syestem) dan "streetscape" :

-) Sistem informasi yang terpadu
-) Sistem informasi yang mengarah
-) Papan nama
-) *Street furniture*
-) Kegiatan pendukung

5.1.6.1 Sistem Informasi Yang Terpadu

Sistem informasi yang terpadu merujuk pada citra, karakter dan tata bangunan. Tercakup didalamnya bahan eksterior bangunan yang mampu memberikan petunjuk kepada pengunjung kawasan *Kupang Business Centre* dalam berorientasi. Pada jarak yang lebih dekat, pengolahan podium bangunan dapat mengarahkan pengunjung ke pintu masuk utama maupun servis tiap bangunan. Bentuk sudut podium misalnya akan "menarik" pengunjung, dan oleh karenanya sesuai untuk lokasi pintu masuk utama. Sebaliknya, pintu masuk

service pada kawasan ini sebaiknya ditempatkan di tempat yang tidak mengganggu pemandangan.

5.1.6.2 Sistem Informasi Yang Mengarah

Sistem informasi yang mengarahkan menerangkan identitas dan lokasi bisnis, serta fasilitas dan jasa yang terdapat pada kawasan ini. Tercakup didalamnya rambu-rambu lalu lintas dan pejalan kaki. Rambu dalam bentuk tulisan dan simbol grafis diperkenankan.

5.1.6.3 Papan Nama

Ukuran dan kualitas rancangan dari rambu usaha, misalnya papan nama, harus diatur agar terciptanya keserasian lingkungan serta mengurangi dampak negatif dalam kawasan. Papan nama harus membantu terciptanya suatu *sense of place* yang positif dan tidak mengganggu blok lainnya. Papan nama dianjurkan tidak melebihi tinggi 1,5 meter dan panjang 10 meter. Daerah papan nama ditentukan dalam panduan masing-masing sub blok.

5.1.6.4 Street Furniture

Secara garis besar, *street furniture* di desain dengan mempertimbangkan skenario dan strategi pengendalian pada kawasan yaitu penegasan citra kawasan yang dapat memperkuat citra kawasan sekaligus menunjang kenyamanan pengunjung di dalam menikmati suasana, *vista* maupun arsitektur bangunan. *Street furniture* dimanfaatkan untuk melengkapi lingkungan dan dapat mendorong potensi kawasan serta dapat mendukung terciptanya aktifitas yang menghidupkan lingkungan.

a. Reklame

Rencana penataan yang diusulkan untuk penataan reklame adalah:

1) Ditinjau dari segi keindahan kota:

) Pemasangan dan penempatan reklame agar lebih dititik beratkan pada unsur estetika dibanding unsur komersialnya. Dan lebih banyak menggunakan reklame lampu untuk menghidupkan suasana di malam hari.

-) Ukuran reklame perlu dibatasi sedemikian rupa agar tidak menutupi sebagian besar tampilan bangunan atau mendominasi fasade lingkungan sekitarnya.
 -) Reklame tempel dan reklame dinding agar dipasang pada bidang dinding. Jangan dipasang menutupi jendela, pintu atau atap bangunan, bukan mendominasi bangunan (maksimal hanya 20% saja dari bidang muka bangunan yang boleh tertutup papan reklame.
 -) Penempatan lokasi pada koridor-koridor jalan dirancang agar tidak saling berhimpitan atau saling menutupi satu dengan lainnya. Sehingga informasi satu dengan lainnya bias terbaca oleh pengamat.
- 2) Ditinjau dari segi keamanan dan keselamatan:
- Pemasangan reklame jangan sampai mengacaukan konsentrasi pemakai jalan (karena gambarnya mencolok, menimbulkan silau, posisinya sulit dilihat pada sudut pandang normal, menutupi atau mengaburkan rambu lainnya), selain itu konstruksinya harus memenuhi syarat teknis dan tidak melewati batas Damija.
- 3) Ditinjau dari pendapatan daerah:
- Penetapan tarip pemasangan reklame agar tidak dititikberatkan pada ukuran besarnya reklame, tetapi pada zona penempatannya. Pemasangan reklame tiang, reklame tempel, reklame tegak lurus, reklame lampu dan reklame ikon pada bangunan dikendalikan sebagai berikut:
-) Dirancang sebagai bagian yang menyatu dengan bangunan. Untuk itu dibutuhkan unsur pengikat antara lain melalui penempatan secara ulang, varian atau dengan aksentuasi dengan mengatur jarak, ketinggian dan jarak pandang ukuran reklame. Reklame pada bangunan bisa ditempatkan pada level, listplang di atas bangunan, pada bidang tembok yang memang dirancang untuk keperluan tersebut.
 -) Pemasangannya dilarang menutupi jendela, atap maupun tampak bangunan

-) Pemasangan reklame yang dipasang tegak lurus bangunan, dilarang melampaui Damija
-) Pemasangan reklame ikon tidak diperkenankan melebihi batas selubung bangunan yang telah ditetapkan.

b. Shelter/halte Angkutan Kota

Shelter angkutan kota merupakan kebutuhan penting untuk peralihan moda transportasi. Namun saat ini tidak dijumpai shelter angkutan kota yang bersifat permanen di wilayah perencanaan. Karena itu dianggap perlu diadakan pada tempat-tempat strategis di kawasan perencanaan.

Rancangan shelter angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini:

-) Perhentian angkutan kota dapat dikembangkan dalam tiga alternatif yaitu: shelter beratap, shelter tidak beratap tetapi dibuat dibawah pepohonan yang rindang) dan hanya berupa rambu perhentian angkutan umum saja.
-) Penempatan shelter diatur agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki pada trotoar jalan. Untuk membedakannya dengan jalur pejalan kaki, dapat dibuat perbedaan ketinggian lantai satu atau dua trap yang membedakan ruang tunggu dari pendestrian.
-) Dimungkinkan menggabungkan dengan boks telepon dalam suatu bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu.
-) Jalan pada area shelter dibuat pelebaran kurang lebih 2 meter ke dalam shelter sehingga sewaktu kendaraan umum angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan dibelakangnya
-) Bentuk dan tampilan shelter dirancang sedemikian sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya.
-) Bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan shelter dengan proposi maksimum 20% dari bidang tampak shelter.

-) Memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.

c. Lampu Penerangan Jalan/Taman

Lampu jalan/taman merupakan kebutuhan penting, selain untuk kebutuhan penerangan juga berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar. Hal ini berkaitan dengan rancangan tiang lampu, lampunya sendiri dan perletakkannya. Lampu penerangan umum di sepanjang pedestrian dan taman perlu disediakan tersendiri dan hendaknya tidak mengandalkan penerangan kaveling atau penerangan yang berasal dari lampu reklame. Berkaitan dengan wilayah perencanaan, diusulkan arahan penataan sebagai berikut:

-) Lampu penerangan di sepanjang pedestrian
-) Lampu taman untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari.
-) Pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu.
-) Sejauh mungkin dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya.
-) Lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu.
-) Sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya sehingga pada saat terjadi

pemadaman listrik lokal lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

d. Tempat Sampah

Penataan tempat sampah di wilayah perencanaan diarahkan sebagai berikut:

-) Perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan.
-) Dalam hal ini lingkungan di daerah blok perbelanjaan, kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas dinas tersebut dapat dengan mudah melakukan tugasnya.
-) Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.
-) Dipisahkan antara tempat sampah untuk sampah organik dan an organik dan antara sampah kering dan sampah basah.
-) Rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi) dengan jarak yang disesuaikan dengan volume pelaku kegiatan disetiap fungsi-fungsi publik.

e. Pot Bunga

Pot atau bak bunga untuk tanaman hias ditempatkan pada area-area yang mempunyai ruang terbuka yang terbatas. Fasilitas ini sekaligus dapat berfungsi sebagai elemen pengarah dan pembatas pada rancangan ruang luar. Penempatan elemen ini disesuaikan dengan fungsi dan karakter pembangunan.

5.1.7 SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS

Sasaran

Menyediakan utilitas yang terpadu dalam sistem prasarana dalam kawasan
Kupang Business Center

Sistem infrastruktur kawasan yang tertata dengan baik dapat mendukung kawasan sebagai area yang berkarakter kuat, Konsep perencanaan utilitas pada kawasan perencanaan meliputi:

1. Terjaganya aspek estetika lingkungan binaan
2. Sistem perawatan yang mudah
3. Pemenuhan kebutuhan/kapasitas utilitas kawasan yang memadai
4. Menciptakan sistem infrastruktur terpadu melalui koordinasi antar sektor instansi.

Infrastruktur yang direncanakan, yaitu:

-) Jaringan listrik
-) Jaringan telpon
-) Jaringan air bersih
-) Jaringan air limbah
-) Jaringan sanitasi dan *assainering*
-) Jaringan Pembuangan sampah

Utilitas lingkungan direncanakan untuk melengkapi prasarana dan sarana lingkungan yang memadai dan terpadu. Rencana ini memperhatikan faktor pemeliharaan jangka pendek dan jangka panjang serta faktor perbaikannya, juga faktor estetis lingkungan. Untuk mendapatkan lingkungan yang nyaman untuk dinikmati serta tampak "bersih, maka jaringan utilitas harus diatur dengan teknologi yang lebih maju dan baik, ditinjau dari segi kemudahan dan pemakaian. Jaringan infrastruktur yang melalui udara terutama dijalan kolektor jaringan Listrik dan telepon dibuatkan jalur dibawah tanah sehingga aman dan memudahkan pengontrolan apabila terjadi kerusakan. Jaringan-jaringan lain seperti air bersih, air limbah, *drainage* dan *assainering* dibuat pada saluran tertutup.

5.2 PANDUAN RANCANGAN

Panduan Rancangan merupakan penjelasan lebih rinci atas Rencana Umum yang telah ditetapkan sebelumnya dalam bentuk penjabaran materi utama melalui pengembangan komponen rancangan kawasan, bangunan, kelompok bangunan,

elemen prasarana kawasan, kaveling dan blok, termasuk panduan ketentuan detail visual kualitas minimal tata bangunan dan lingkungan. Panduan rancangan ini berguna untuk:

-) Memberi arahan ringkas dan sistematis bagi implementasi ketentuan dasar serta ketentuan detail dari perancangan tiap bangunan, kaveling, subblok dan blok pengembangan dalam dimensi yang terukur.
-) Memberi gambaran simulasi bangunan secara keruangan (3-dimensional) sebagai model penerapan seluruh rencana tata bangunan dan lingkungan dalam tiap kaveling, subblok dan blok.
-) Memudahkan pengembangan desain pada tiap kaveling/subblok sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
-) Memudahkan pengelolaan dan pengendalian kawasan sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
-) Mencapai intervensi desain kawasan yang berdampak positif, terarah dan terukur pada suatu kawasan yang direncanakan.
-) Mencapai integrasi elemen-elemen desain yang berpengaruh kawasan yang direncanakan.

Prinsip-prinsip Pengembangan Pengembangan Panduan Rancangan adalah sebagai berikut:

a. Panduan Rancangan tiap Blok Pengembangan

1. Panduan rancangan dari masing-masing materi Rencana Umum

-) Deskriptif, (terukur dan rinci, Spesifik dan menyeluruh)
-) Substantif (berkelanjutan, memperkuat identitas lokal, dikaitkan dengan struktur makro, kemudahan pengendalian)
-) Normatif (mengacu pada peraturan perkotaan)

2. Aturan-aturan Dasar

-) Aturan Wajib (Peruntukan Lahan; Luas Lahan dan Batas Lahan; Koefisien Dasar Bangunan (KDB); Koefisien Lantai Bangunan (KLB); Ketinggian Maksimum Bangunan; Transfer KLB > 10%; Standar Perencanaan Kota.; garis sempadan, jarak bebas; ketinggian podium maksimum)

-) Aturan Anjuran Utama (Komposisi peruntukan lahan; Penggabungan dan pemecahan blok menjadi subblok dan kaveling; Arahan bentuk, dimensi, gubahan, dan perletakan dari suatu bangunan serta komposisi bangunan; Sirkulasi kendaraan; Sirkulasi pejalan kaki; Ruang terbuka dan tata hijau; Perletakan dan rencana papan informasi pertandaan (signage), pagar dan pembatas; Utilitas bangunan dan lingkungan.
-) Aturan Anjuran (organisasi fungsi, sirkulasi pejalan kaki mikro, moda transportasi, estetika, gubahan bentuk, tata informasi, bahan bangunan, pencahayaan dan sirkulasi udara dan tata hijau)

b. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional

Bedasarkan prinsip dasar tersebut di atas maka panduan rancangan pada setiap blok diatur sebagai berikut:

5.2.1 BLOK PERBELANJAAN

Blok Perbelanjaan ini terdiri dari dua sub blo, yaitu bangunan Mall dan bangunan Ruko yang mana direncanakan untuk menunjang akan seluruh kegiatan bisnis pada kawasan *Kupang Business Center* ini.

Peruntukan Lahan

Blok ini termasuk dalam zona untuk pengembangan pusat perbelanjaan komersial, dengan penggunaan utama berupa pusat perbelanjaan yang berkualitas tinggi serta ditujukan untuk dapat menunjang dinamika aktifitas bisnis dalam kawasan ini dan juga difungsikan sebagai area ruang terbuka utama yaitu plaza mall dalam blok ini.

Kepadatan

Luas total lahan pada Blok ini adalah $\pm 44.927 \text{ m}^2$. Luas Lantai total yang diijinkan dalam blok ini sebesar $\pm 134.781 \text{ m}^2$.

Gubahan massa

Kemungkinan bagi setiap lahan untuk dikembangkan secara terpisah melalui penugasan individual akan menghasilkan rancangan yang beragam. Untuk menjamin kesinambungan rancangan secara luwes, diusulkan 60% warna dan material tema blok ini harus digunakan pada setiap bangunan. Setiap

bangunan dilengkapi gerbang masuk yang dapat diakses langsung ke dalam basement. Seluruh fasilitas parkir diusulkan untuk ditampung di dalam basement.

Tata Hijau

Blok ini memiliki pengolahan tata hijau disetiap sisinya yang dimana dimaksudkan untuk memperkuat pandangan kedalam tapak.

Tata hijau pada blok ini harus dirancang dengan sangat baik. Semua fasilitas parkir kendaraan dan daerah servis dalam bangunan diletakkan pada lantai basement.

5.2.1.1 Sub blok 1 (Mall)

Prinsip-prinsip

Pada bangunan pusat perbelanjaan mall ini diusulkan untuk perletakannya lebih dinamis namun tetap menonjolkan kesan modern. Posisi dari arah hadap bangunan berorientasi terhadap sudut kawasan sehingga bentuk bangunan harus tanggap terhadap pola lahan yang telah ada. Pada area tengah bangunan diberi akses langsung menembus bangunan sehingga pengunjung dari blok kantor sewa, hotel dan apartemen dapat dengan mudah mengakses ke pusat perbelanjaan mall dengan hanya berjalan kaki.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 37.013 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 111.039 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 60 %
-) Ketinggian Bangunan Maks. : 6 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
Perkantoran $\pm 111.039 \text{ m}^2$
Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 22.207,8 \text{ m}^2$)

Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.

) Penggunaan lahan parkir :

3 lantai basement (maksimum 80% lahan)

) Fasilitas untuk masyarakat:

Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Aturan anjuran

) Bentuk massa :

Podium 6 lantai

) Bahan bangunan :

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.

) Wajah jalan :

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi selatan lahan yang langsung menghadap ke arah jalan El Tari.

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Pada podium langsung menghadap ke arah jalan dan sculpture plaza utama dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.1.2 Sub blok 2 (RUKO)

Prinsip-prinsip

Area sub blok perbelanjaan (ruko) yang berada di batas lahan mewajibkan arah hadap bangunan mengarah ke samping mall dan blok kantor sewa utama, pada area bagian depan jejaran bangunan ruko ini diwajibkan memberi aksentuasi bangunan sebagai gerbang kawasan sehingga secara visual dapat menimbulkan kesan yang berbeda bagi para pengunjung ketika masuk kedalam kawasan *Kupang Business Centre*. Pada area ini juga dibuat jalur pedestrian yang cukup luas untuk memaksimalkan akses pejalan kaki untuk masuk kedalam kawasan.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 7.914 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 23.742 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 60 %
-) Ketinggian Bangunan Maks. : 4 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
Ruko $\pm 23.742 \text{ m}^2$
-) Penggunaan lahan parkir :
1 lantai basement (maksimum 80% lahan)
-) Fasilitas untuk masyarakat:
Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Aturan anjuran

-) Bentuk massa :

Podium 4 lantai

) Bahan bangunan :

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.

) Wajah jalan :

unsur fasade mengarah ke muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine berada tepat didepan bangunan

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Terletak pada fasade bangunan langsung menghadap ke arah jalan dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.2 BLOK HOTEL

Blok hotel ini hanya terdiri dari satu bangunan yang mana memiliki peruntukan sebagai hotel bisnis kelas tinggi pada kawasan *Kupang Business Center* ini.

Peruntukan Lahan

Blok ini termasuk dalam zona untuk pengembangan hunian komersial, dengan penggunaan utama berupa hotel bisnis berkuaitas tinggi ditujukan untuk dapat menunjang dinamika aktifitas bisnis dalam kawasan ini.

Kepadatan

Luas total lahan pada Blok ini adalah $\pm 12.797 \text{ m}^2$. Luas Lantai total yang diijinkan dalam blok ini sebesar $\pm 38.391 \text{ M}^2$.

Gubahan massa

Kemungkinan bagi setiap lahan untuk dikembangkan secara terpisah melalui penugasan individual akan menghasilkan rancangan yang beragam. Untuk menjamin kesinambungan rancangan secara luwes, diusulkan 60% warna dan material tema blok ini harus digunakan pada setiap bangunan. Setiap bangunan dilengkapi gerbang masuk yang dapat diakses langsung ke dalam basement. Seluruh fasilitas parkir diusulkan untuk ditampung di dalam basement.

Tata Hijau

Blok ini memiliki pengolahan tata hijau disetiap sisinya yang dimana dimaksudkan untuk memperkuat pandangan kedalam tapak. Tata hijau pada blok ini harus dirancang dengan sangat baik. Semua fasilitas parkir kendaraan dan daerah servis dalam bangunan diletakkan pada lantai basement.

Prinsip-prinsip

Blok ini diperuntukan untuk hunian hotel bisnis kelas tinggi. Bentuk bangunan harus menyesuaikan dengan bentuk bangunan disekitar daerah perletakkannya. Kehadirannya harus difungsikan sebagai penunjang aktifitas bisnis dalam kantor sewa sehingga pada area podium bangunan di berikan jembatan penghubung antar bangunan hotel dan kantor sewa.

Aturan wajib

) Luas lahan : $\pm 12.797 \text{ m}^2$

-) Luas lantai maksimum : $\pm 38.391 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 50 %
-) Ketinggian Bnagunan Maks. : 11 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
-) Penggunaan lahan parkir :
3 lantai basement (maksimum 80% lahan)
-) Fasilitas untuk masyarakat:
Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).
Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok kantor sewa.

Aturan anjuran

-) Bentuk massa :
Podium 3 lantai
Menara 8 lantai, orientasi menghadap kearah landmark
-) Bahan bangunan :
Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.
-) Wajah jalan :
unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.
-) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi timur lahan berbatasan dengan blok kantor sewa.

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Pada podium dan menara langsung menghadap ke arah jalan dan landmark dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.3 BLOK KANTOR SEWA

Blok kantor sewa ini terdiri dari 3 sub blok bangunan yang mana memiliki peruntukan perkantoran komersial kelas tinggi pada kawasan *Kupang Business Center* ini.

Peruntukan Lahan

Blok ini termasuk dalam zona untuk pengembangan komersial, dengan penggunaan utama berupa perkantoran berkekuaitas tinggi. Kegiatan komersial lain yang mendukung fungsi perkantoran , seperti retail dan restoran, diijikan pada lantai dasar maupun di puncak bangunan restoran.

Kepadatan

Luas total lahan pada Blok ini adalah $\pm 40.649 \text{ m}^2$. Luas Lantai total yang diijinkan dalam blok ini sebesar $\pm 121.947 \text{ M}^2$. Secara rinci, luas pengguna diseluruh lantai adalah :

Komersial Perkantoran $\pm 121.947 \text{ M}^2$, dimana komersial retail diperkenankan sampai dengan 20 % dari luas total $\pm 609,735 \text{ m}^2$

Gubahan massa

Kemungkinan bagi setiap lahan untuk dikembangkan secara terpisah melalui penugasan individual akan menghasilkan rancangan yang beragam. Untuk menjamin kesinambungan rancangan secara luwes, diusulkan 60% warna

dan material tema blok ini harus digunakan pada setiap bangunan. Setiap bangunan dilengkapi gerbang masuk yang dapat diakses langsung ke dalam basement. Seluruh fasilitas parkir diusulkan untuk ditampung di dalam basement.

Tata Hijau

Blok ini memiliki pengolahan tata hijau di setiap sisinya yang dimana dimaksudkan untuk memperkuat pandangan ke dalam tapak.

Tata hijau pada blok ini harus dirancang dengan sangat baik. Semua fasilitas parkir kendaraan dan daerah servis dalam bangunan diletakkan pada lantai basement.

5.2.3.1 Sub blok 1

Prinsip-prinsip

Diantara ketiga bangunan dalam blok kantor sewa pada kawasan ini, sub blok ini memiliki peranan yang sangat penting dan khusus dikarenakan lokasinya yang cukup strategis serta memiliki ciri khas yang cukup berbeda dilihat dari bentuk bangunan yang menyesuaikan dengan bangunan disekitarnya yaitu mall dan hotel serta terdapat jembatan penghubung antar blok ini dengan blok hotel.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 17.795 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 53.385 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 50 %
-) Ketinggian Bangunan Maks. : 12 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
Perkantoran $\pm 53.385 \text{ m}^2$
Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 266,925 \text{ m}^2$)
Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
-) Penggunaan lahan parkir :

3 lantai basement (maksimum 80% lahan)

) Fasilitas untuk masyarakat:

Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke blok hotel.

Aturan anjuran

) Bentuk massa :

Podium 3 lantai

Menara 9 lantai, orientasi menghadap kearah landmark

) Bahan bangunan :

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.

) Wajah jalan :

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi timur lahan berbatasan dengan hotel.

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Pada podium dan menara langsung menghadap kearah jalan dan landmark dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.3.2 Sub blok 2

Prinsip-prinsip

Berbeda dengan bangunan sub blok utama diatas, sub blok ini memiliki peranan yang juga tidak kalah penting sebab bangunan pada sub blok ini adalah bangunan kembar yang sama dengan bangunan sub blok 3. Ini dimaksudkan agar terdapat ciri khas yang berbeda dengan sub blok pertama namun dari segi prinsip serta ciri khasnya masih dipertahankan agar menggunakan konsep yang sama dengan sub blok pertama tadi. Pada area bangunan ini di buat jembatan penghubung antar podium yang terhubung dengan sub blok 3.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 10.081 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 30.243 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 50 %
-) Ketinggian Bnagunan Maks. : 12 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - Perkantoran $\pm 30.243 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 6.048,6 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
-) Penggunaan lahan parkir :
 - 3 lantai basement (maksimum 80% lahan)
-) Fasilitas untuk masyarakat:
 - Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok 3 kantor sewa.

Aturan anjuran

-) Bentuk massa :
Podium 3 lantai
Menara 9 lantai, orientasi menghadap ke arah landmark
-) Bahan bangunan :
Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.
-) Wajah jalan :
unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.
-) Ruang terbuka :
Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi timur lahan berbatasan dengan hotel.
-) Pencapaian Kendaraan :
Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.
-) Sirkulasi pejalan kaki :
Kemudahan pencapaian dapat ditempuh dari berbagai arah
-) Tata informasi :
Pada podium dan menara langsung menghadap ke arah jalan dan landmark dalam kawasan
-) Pencahayaan :
Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.3.3 Sub blok 3

Prinsip-prinsip

Prinsipnya tetap sama dengan sub blok 2 dikarenakan bangunan ini merupakan di peruntukn untuk bangunan kembar.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 12.773 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 38.319 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 50 %
-) Ketinggian Bnagunan Maks. : 12 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - Perkantoran $\pm 38.319 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 7.663,8 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
-) Penggunaan lahan parkir :
 - 3 lantai basement (maksimum 80% lahan)
-) Fasilitas untuk masyarakat:
 - Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).
 - Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok 2 kantor sewa.

Aturan anjuran

-) Bentuk massa :
 - Podium 3 lantai
 - Menara 9 lantai, orientasi menghadap kearah landmark
-) Bahan bangunan :
 - Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca

yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.

) Wajah jalan :

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi timur lahan berbatasan dengan hotel.

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Pada podium dan menara langsung menghadap ke arah jalan dan landmark dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.4 BLOK HUNIAN APARTEMEN

Blok hunian yang terletak pada bagian belakang kawasan yang terdiri dari 3 sub blok ini menyediakan lahan yang pantas untuk fungsi hunian komersil. Blok ini diperuntukan untuk hunian apartemen berkualitas tinggi dan fungsi komersial retail. Blok ini terletak berhadapan dengan blok kantor sewa dan hotel, sehingga dapat memudahkan akses bagi para pekerja yang memiliki hunian dalam kawasan ini. Fungsi hunian disini memenuhi kebutuhan dalam hal privasi dan kenyamanan, serta juga menciptakan kehidupan 24 jam pada blok tersebut. Sub blok dalam blok ini dimungkinkan untuk dikembangkan

atau dibangun secara bersama-sama dan terpadu, sehingga dapat diperkenankan terjadinya pengalihan dari distribusi pemanfaatan lahan.

Peruntukan Lahan

Peruntukan lahan ini diperuntukan bagi hunian bertingkat dan berkualitas tinggi yang dilengkapi fasilitas penunjangnya seperti (kolam renang yang ditempatkan diatas podium, ruang fitnes, ruang pertemuan, ruang playground, lapangan tenis, lapangan basket, amphitheatre, dan sebagainya) serta fungsi-fungsi komersial retail yang dapat meningkatkan kualitas dari blok tersebut.

Kepadatan

Luas total lahan pada Blok ini adalah $\pm 69.775 \text{ m}^2$. Luas Lantai total yang diijinkan dalam blok ini sebesar $\pm 209.325 \text{ m}^2$. Secara rinci, luas pengguna diseluruh lantai adalah :

Hunian Apartemen $\pm 209.325 \text{ m}^2$, dimana komersial retail diperkenankan sampai dengan 20 % dari luas total $\pm 41.865 \text{ m}^2$

Gubahan massa

Tuntutan pasar menentukan komposisi optimum dari apartemen dengan beberapa kamar tidur. Luas serta fasilitas apartemen bergantung pada kelompok pemakaiannya. Penataan gedung sehubungan dengan ketinggian dan letaknya dalam lahan dirancang untuk meningkatkan privasi dan pemandangan dari tiap apartemen.

Massa bangunan pada area ini di desain secara dinamis mengikuti bentuk jalan lingkungan yang berada di depan blok ini.

Tata Hijau

Ruang terbuka pada blok ini dibuat menyatu antara ketiga sub blok hunian ini dimaksudkan agar seluruh akses ke seluruh area terbuka dalam blok hunian ini dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh penghuni apartemen.

5.2.4.1 Sub blok 1

Prinsip-prinsip

Bangunan di lahan ini membentuk dinding jalan yang berpola dinamis mengikuti bentuk jalan sehingga dengan demikian,

bangunan ini dapat menyokong sirkulasi pejalan kaki di area jalan lingkungan disepanjang sub blok ini.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 26.567 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 79.701 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 60 %
-) Ketinggian Bnagunan Maks. : 14 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - Hunian apartemen $\pm 79.701 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 15.940,2 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
-) Penggunaan lahan parkir :
 - 3 lantai basement (maksimum 80% lahan)
 - Fasilitas untuk masyarakat:
-) Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).
 - Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok hunian aprtemen lainnya.

Aturan anjuran

-) Bentuk massa :
 - Podium 3 lantai
 - Menara 11 lantai, orientasi menghadap kearah landmark
-) Bahan bangunan :
 - Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan

kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.

) Wajah jalan :

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine diarea depan bangunan dan belakang bangunan.

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Pada podium dan menara langsung menghadap kearah jalan dan landmark dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.4.2 Sub blok 2

Prinsip-prinsip

Bangunan di lahan ini membentuk dinding jalan yang berpola dinamis mengikuti bentuk jalan sehingga dengan demikian, bangunan ini dapat menyokong sirkulasi pejalan kaki di area jalan lingkungan disepanjang sub blok ini.

Aturan wajib

) Luas lahan	: ± 18.067 m2
) Luas lantai maksimum	: ± 54.201 m2
) Koefisien Lantai Bangunan	: 3,0
) Koefisien Dasar Bangunan	: 60 %

-) Ketinggian Bnagunan Maks. : 14 Lantai
 -) Ruang Terbuka Umum :Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
 -) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - Hunian apartemen ± 54.201 m²
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai (± 10.840,2 m²)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
 -) Penggunaan lahan parkir :
 - 3 lantai basement (maksimum 80% lahan)
 -) Fasilitas untuk masyarakat:
 - Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).
 - Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok hunian aprtemen lainnya.
- Aturan anjuran**
-) Bentuk massa :
 - Podium 3 lantai
 - Menara 11 lantai, orientasi menghadap kearah landmark
 -) Bahan bangunan :
 - Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.
 -) Wajah jalan :
 - unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

-) Ruang terbuka :
Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine di area depan bangunan dan belakang bangunan.
-) Pencapaian Kendaraan :
Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.
-) Sirkulasi pejalan kaki :
Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah
-) Tata informasi :
Pada podium dan menara langsung menghadap ke arah jalan dan landmark dalam kawasan
-) Pencahayaan :
Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.2.4.3 Sub blok 2

Prinsip-prinsip

Bangunan di lahan ini membentuk dinding jalan yang berpola dinamis mengikuti bentuk jalan sehingga dengan demikian, bangunan ini dapat menyokong sirkulasi pejalan kaki di area jalan lingkungan disepanjang sub blok ini.

Aturan wajib

-) Luas lahan : $\pm 25.141 \text{ m}^2$
-) Luas lantai maksimum : $\pm 75.423 \text{ m}^2$
-) Koefisien Lantai Bangunan : 3,0
-) Koefisien Dasar Bangunan : 60 %
-) Ketinggian Bangunan Maks. : 14 Lantai
-) Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
-) Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
Hunian apartemen $\pm 75.423 \text{ m}^2$
Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 15.084,6 \text{ m}^2$)

Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.

) Penggunaan lahan parkir :

3 lantai basement (maksimum 80% lahan)

) Fasilitas untuk masyarakat:

Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok hunian apartemen lainnya.

Aturan anjuran

) Bentuk massa :

Podium 3 lantai

Menara 11 lantai, orientasi menghadap kearah landmark

) Bahan bangunan :

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.

) Wajah jalan :

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

) Ruang terbuka :

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine diarea depan bangunan dan belakang bangunan.

) Pencapaian Kendaraan :

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

) Sirkulasi pejalan kaki :

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

) Tata informasi :

Pada podium dan menara langsung menghadap kearah jalan dan landmark dalam kawasan

) Pencahayaan :

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

D. K. Ching, Francis. 1979. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya*. Penerbit Erlangga.

Sabari Yunus, Hadi. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. 2000

Mirsa, Rinaldi. 2012. *Elemen Tata Ruang Kota Edisi Pertama*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
2012

Pusat Studi Urban Desain, Jurusan Teknik Arsitektur ITB. 1994. *Laporan Akhir Panduan Rancangan Kota, Kawasan Pembangunan Terpadu Kuningan Centre*. Jakarta. 1994

Badan Pusat Statistik Propinsi NTT; Kota Kupang Dalam Angka 2016

<http://arsip.floresbangkit.com/2014/08/kerjasama-segitiga-ekonomi-ntt-tilis-dan-darwin>

<http://kbbi.web.id/bisnis>

<http://kbbi.web.id/pusat>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kota>