

BAB V

KONSEP DAN PANDUAN PENATAAN

KAWASAN

Konsep hakekatnya, dalam penataan Kawasan taman Kota Waingapu, harus memperhitungkan kualitas lingkungan, permasalahan lingkungan. dimana, hal itu sudah dijelaskan pada bab sebelumnya. Merujuk daripada itu, dan sesuai dengan arahan revitalisasi, terdapat beberapa strategi yang patut untuk dilakukan. Strategi yang dimaksud akan dibahas lebih rinci dengan mengkombinasikan teori Hamid Shirvani (8 elemen kota).

1.1. Skenario penataan

Kawasan taman Kota Waingapu menjadi sebuah kawasan yang penting. lokasi yang berada ditengah kota membuat kawasan ini mempunyai peranan penting dalam penataan wajah kota. Skenario penataan dengan mengacu pada teori Hamid Shirvani :

1. Pemanfaatan Tanah (*land use*)

- a. Mengembangkan pemanfaatan lahan secara optimal
- b. Menghadirkan elemen kota yang belum ada ataupun belum layak untuk digunakan pada kawasan taman Kota Waingapu. Pemanfaatan lahan sendiri sebenarnya bersinambungan dengan elemen kota yang lain. sehingga, strategi pemanfaatan lahan kali ini kembali mengacu kepada elemen fisik lainnya. implementasi elemen-elemen kota lainnya tetap mempertimbangkan pemanfaatan lahan (yang tercantum dalam RDTR).
- c. Meningkatkan intensitas bangunan bangunan, yang fungsinya bias diakomodir menjadi satu bangunan yang sudah ditata. sebagai contoh, bangunan komersil, atau retail dapat digabungkan sehingga pemanfaatan lahan dapat dilakukan secara optimal.

2. Bentuk dan masa bangunan (*building form and massing*)

- a. Menciptakan sebuah bangunan yang secara keseluruhan dapat mencerminkan perkembangan/kemajuan zaman. bangunan-bangunan ini secara fisik (elemen-elemen

exterior) menunjukkan sebuah kekayaan arsitektur yang modern, namun juga kaya akan budaya setempat.

- b. Bentuk dan masa bangunan, juga mencerminkan lokalitas. Elemen lokalitas dapat dihadirkan dimasa bangunan dengan tujuan memperkenalkan kembali kebudayaan setempat.

3. Sirkulasi dan parkir (*circulation and parking*)

- a. Meningkatkan luas jalan sesuai dengan aturan yang berlaku
- b. Mengatur sirkulasi disekitar kawasan dengan tujuan aksesibilitas bias menjadi kelebihan pada kawasan ini apalagi berada ditengah kota.
- c. Menyediakan area Gedung parkir terutama disekitar kawasan pusat perbelanjaan, sehingga tidak menjadikan badan jalan sebagai lahan parkir.
- d. Menyediakan halte, dengan fungsi untuk mewadahi aktifitas masyarakat dimana kebutuhan berhubungan dengan angkutan transportasi dalam kota.

4. Ruang terbuka (*open space*)

- a. Meningkatkan kualitas ruang terbuka yang sudah ada. Seperti taman yang berada ditengah-tengah ruas jalan, maupun beberapa disekitar kawasan terkait.
- b. Menghadirkan sebuah ruang terbuka yang nyaman, dan memberikan efek ekologis yang baik bagi setiap pengunjung
- c. Merencanakan ruang terbuka privat bagi perencanaan bangunan yang berada dalam kawasan perencanaan.

5. Jalur Pejalan Kaki (*pedestrian ways*)

- a. Meningkatkan kualitas pedestrian, dan juga menambah elemen pendukung seperti vegetasi-vegetasi peneduh.
- b. Menjadikan pedestrian sebagai jalur pejalan kaki yang nyaman untuk digunakan.

6. Dukungan aktifitas (*activity support*)

- a. Menciptakan berbagai bentuk dukungan aktifitas pada kawasan perencanaan baik fisik maupun nonfisik untuk mendukung aktifitas kawasan.
- b. Menyediakan sarana dan prasarana yang bias mewadahi aktifitas pendukung kawasan.
- c. Menyediakan bangunan-bangunan pendukung yang secara fisik dapat menjadi pembeda dari bangunan-bangunan utama yang berada pada kawasan.

7. Petanda (*signed*)

- a. Menciptakan petanda baik berupa papan nama jalan, landmark, rambu lalu lintas, papan iklan maupun bentuk petanda lain yang dapat memberikan pembeda dan

menjadi ciri khas kawasan ini dibandingkan dengan kawasan lainnya di Kota Waingapu.

- b. Menciptakan petanda yang tertata, yang tidak mengganggu pandangan, serta memberikan view yang bagus disepanjang kawasan.

1.2. Strategi Penataan

Untuk tercapainya sasaran dari penataan yang dipakai, akan digunakan beberapa strategi yang dirasa paling sesuai dan dengan berbagai pertimbangan seperti potensi, masalah, peluang, maupun hambatan (kendala) yang ditemukan pada kawasan ini.

1.3. Strategi Konservasi

Sesuai dengan pengertian yaitu; merupakan upaya untuk melestarikan suatu lingkungan binaan sedemikian rupa sehingga makna lingkungan tersebut dapat di pertahankan ,mengefisienkan penggunaannya dan mengatur arah perkembangannya dimasa mendatang. Dengan kata lain,konservasi merupakan suatu proses daur ulang dari sumber daya lingkungan binaan yang dilestarikan. Alat implementasinya dapat mencakup gabungan dua atau lebih strategi (umumnya disertai rehabilitasi,renovasi atau adaptif re-use).

Maka penerapan pada kawasan ini dimaksudkan untuk mempertahankan beberapa bangunan yang keberadaan bangunan itu sudah menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan kawasan perencanaan.

Berdasarkan kondisi existing kawasan, terdapat bangunan peribadahtan yang bersifat *iconic*,dimana menjadi sebuah ciri khas(bisa juga menjadi land mark) yang cukup terkenal pada kawasan ini. Yang pertama adalah Gereja **KATOLIK SANG PNEBUS** Waingapu yang berada pada bagian utara kawasan ini, seakan menjadi klimaks ketika melewati jalur arteri yaitu jalan M.T.Hariyono. dan yang kedua adalah Masjid **AT TAKWA** kamala putih. Masjid yang menjadi pusat peribadahtan umat muslim, sengaja dijadikan icon pada kawasan ini (secara makro) berhubungan pada batasan kawasan makro, masjid ini berada pada sebelah utara kawasan ini.

Pada Batasan strategi konservasi, kedua bangunan ini akan menjadi bangunan yang akan tetap dipertahankan namun dengan sentuhan renovasi misalnya dan upaya ini sebagi salah satu upaya untuk mempertahankan budaya yang sudah

berkembang sejak dahulu. Sesuai dengan konsep perencanaan kawasan ini, yaitu mengangkat dari segi budaya, maka sangatlah diharapkan elemen-elemen seperti ini tetap diharapkan.



Gambar 5.1 Bangunan Gereja Katolik Sang Penebus

Sumber: Dokumentasi pribadi

1.4 Redevelopment

Sesuai dengan pengertian dan maksud dari upaya redevelopment yaitu dengan membongkar atau menggusur sebagian dari kawasan guna membangun kembali sebuah kawasan baru yang dinilai dapat mendatangkan fungsi yang lebih baru juga, maka secara keseluruhan pada kawasan ini akan dilakukan strategi redevelopment.

Adapun maksud dan tujuan strategi ini adalah untuk pemanfaatan lahan yang lebih optimal. Pemanfaatan ini berimbas pada tata kegunaan lahan yang digunakan. Sesuai dengan arahan RDTR, banyak beberapa zonasi yang apabila disesuaikan dengan keadaan eksisting bertolak belakang. Oleh karenanya strategi redevelopment juga mengacu kepada arahan dari RDTR sehingga sedapat mungkin tidak berbeda dengan apa yang sudah ditentukan.

Strategi redevelopment merupakan sebuah upaya atas permasalahan yang ada pada kawasan ini. Hamper secara keseluruhan (secara mikro ke ruangan) menggunakan strategi ini, guna memaksimalkan proses revitalisasi.

1.5 Konsep dasar penataan kawasan

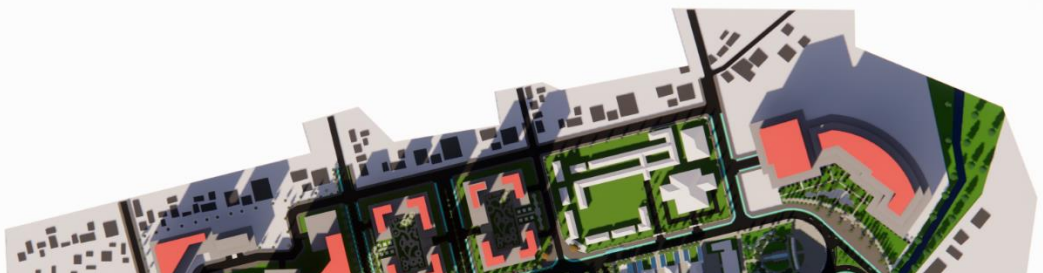
Kawasan taman kota waingapu merupakan sebuah kawasan lama yang menjadi sebuah kawasan yang cukup sentral. Konsep perencanaan kawasan taman kota merupakan konsep sentuhan baru. Makna dari sentuhan, adalah upaya untuk mempercantik fungsi kawasan ini, yang didalamnya terdapat begitu banyak aktivitas. Oleh karenanya kawasan ini bias disebut sebagai kawasan multi fungsi. Kawasan ini didominasi dengan fungsi hunian, fungsi perdagangan, dan juga fungsi privat seperti perkantoran. Sebagai kawasan yang multi fungsi, kawasan ini akhirnya juga harus rusak dengan penataan kawasan yang kurang baik.

Oleh karena itu, berdasarkan strategi redevelopment, beberapa bagian dari kawasan ini akan kembali ditata dengan proses penggusuran. jika semula kawasan ini (terutama yang berada pada jalan arteri primer) padat akan bangunan yang memiliki fungsi perdagangan dan hunian (fungsi ganda) maka akan diakomodasi dalam sebuah bentuk baru yaitu berupa bangunan bentuk vertical. Konsep ini disadari memiliki nilai positif yang dapat merubah wajah kawasan ini. Adapun dengan konsep bangunan vertical, pemanfaatan lahan semakin dioptimalkan.

Selain dari itu, kawasan ini akan mengoptimalkan ruang terbuka hijau yang sudah ada. ruang terbuka yang sudah ada, menjadi nilai lebih sebelum proses sentuhan dimulai. Konsep perencanaan pada ruang terbuka hijau akan menjadi salah satu konsep andalan, berhubungan kawasan ini padat akan aktifitas perdagangan, perkantoran, sehingga kebutuhan akan sebuah oase yang menyejukan akan diterapkan pada kawasan ini. Rencana penataan lingkungan (berupa penataan RTH) bukan saja pada area publik. Sedapat mungkin, RTH (ruang terbuka privat) akan diterapkan pada bangunan-bangunan yang akan direncanakan. untuk menunjang semua ruang terbuka yang aada, diterapkan juga sistim city walk, dimanan masyarakat diajak untuk menikmati kawasan ini. Konsep ini juga direncanakan bagi penderita disabilitas sehingga ada beberapa titik pada area ruang terbuka direncanakan khusus untuk penderita disabilitas.

Pada hakekatnya, proses perencanaan dimaksudkan agar hiruk pikuk kota yang kian hari terus dirasa, bias mendapat jeda dengan kehadiran perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang lebih baik. berujung pada konsep revitalisasi, kehadiran generator pembangkit aktifitas juga mendapat tempat pada perancangan kali ini. Sehingga maksud dan tujuan untuk mengvitalkan kembali kawasan ini sebagai kawasan ini sebagai kawasan perdagangan dapat terjadi. generator dapat berupa kehadiran pusat perbelanjaan.

1. Blok Hunian
 - Blok Hunian 1
 - Blok Hunian 2
2. Blok Perbelanjaan Komersil
 - Blok Perbelanjaan 1
 - Blok Perbelanjaan 2
 - Blok Perbelanjaan 3
 - Blok Perbelanjaan 4
 - Blok perbelanjaan 5
3. Blok Perkantoran
 - Blok perkantoran 1
 - Blok perkantoran 2
4. Blok apartemen
5. Blok perhotelan
 - Blok hotel 1
 - Blok hotel 2
6. Blok Ruang Terbuka
7. Blok pujasera dan retail



Gambar 5.2 Masterplan Kawasan

(Sumber : olahan Pribadi)

1.6 Konsep Dasar Elemen Kota

1.6.1 Konsep Tata Guna Lahan

Sasaran:

1. Menjadikan kawasan taman kota Waingapu sebagai kawasan multifungsi yang mengakomodir semua aktivitas.

Konsep tata guna lahan merujuk pada aturan RTRW dan juga RDTR yang berlaku di Kabupaten Sumba Timur. Konsep dasar yang ingin diimplementasikan adalah menggabungkan massa-massa bangunan yang dinilai fungsinya sama dengan menjadi satu kesatuan. Sehingga pemanfaatan lahan dapat dioptimalkan. Selain dari itu, implementasi konsep *citywalk* dilakukan hamper secara keseluruhan pada kawasan ini. Sebagai contoh, pada kawasan taman kota Waingapu, yang dimana sudah terdapat jalur pedestrian, akan dioptimalkan dengan perbaikan fisik, dan penambahan elemen peneduh untuk kenyamanan penggunaan pedestrian. Untuk menghubungkan ruang terbuka dengan pusat perbelanjaan, maka direncanakan adanya taman kota yang berada di area taman kota Waingapu.

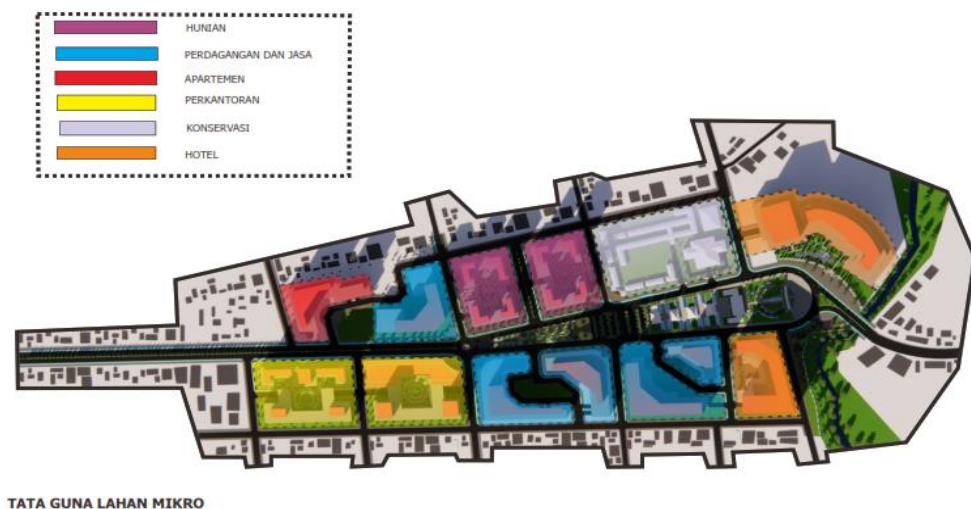


Gambar 5.3 Konsep Tata Guna Lahan Mikro

(Sumber : olahan Pribadi)

1.6.2 Konsep Pemanfaatan Tata Guna Lahan

Konsep pemanfaatan lahan dikembangkan dengan konsep *mix user*, yaitu fungsi campuran. Lahan ini dimaksudkan untuk mendukung fungsi eksisting kawasan yang memiliki banyak fungsi. Penerapan konsep ini dimaksudkan untuk mendukung aktivitas di kawasan ini.



Gambar 5.4 Konsep Tata Guna Lahan Makro

(Sumber : olahan Pribadi)

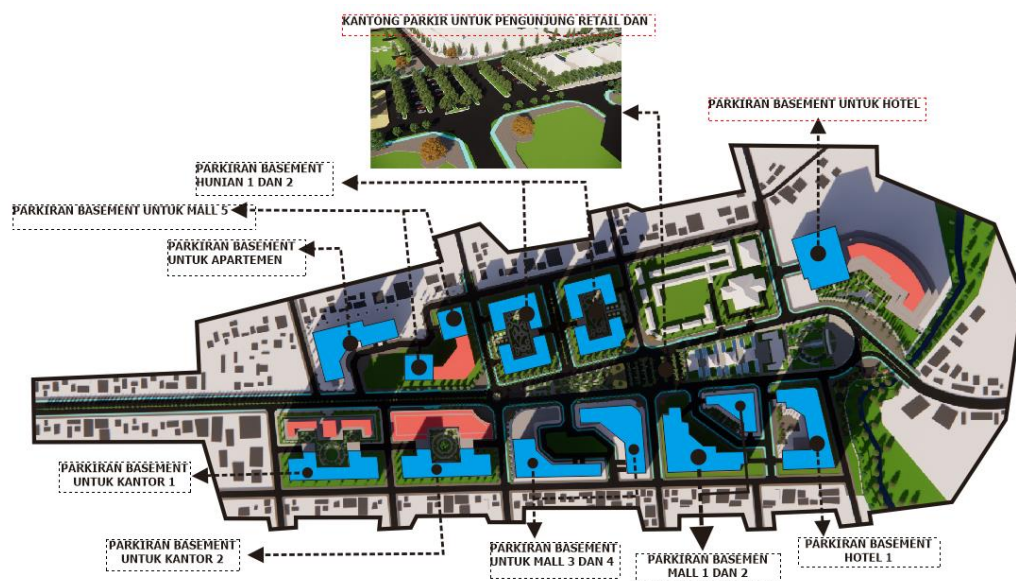
1.6.3 Konsep Sirkulasi dan Parkir

1. Konsep Sirkulasi Kendaraan

Sasaran:

- Meningkatkan kualitas jalan lingkungan dan juga jalan arteri untuk dapat menampung pengguna ruas jalan.
- Meningkatkan luasan ruas ambang jalan, untuk menghindari penumpukan (kemacetan) kendaraan terutama pada puncak aktivitas.
- Mengoptimalkan aksesibilitas pada kawasan perencanaan.
- Membuat jalur sirkulasi baru untuk mendukung aksesibilitas menuju kawasan yang direncanakan.
- Jalan R. Suprpto akan menjadi ME menuju area ruang terbuka yang direncanakan pada area Gereja Katolik Sang Penebus (eksisiting).

Konsep jalur sirkulasi baik secara makro maupun mikro (terutama dalam blok-blok perencanaan). Tidak berlaku pada saat keadaan *emergency*. Yang dimaksud adalah pada saat terjadi kebakaran, mobil pemadam kebakaran diberi ruang sirkulasi untuk menjalankan tugas tanpa harus terpaksa pada jalur yang sudah ditetapkan.



Gambar 5.5 Konsep Parkir

(Sumber : olahan Pribadi)

Semua pola sirkulasi kendaraan diatas tidak berlaku pada kendaraan *emergency* pada saat keadaan darurat seperti mobil pemadam kebakaran dimana kendaraan darurat dapat menggunakan akses dan sirkulasi yang dirasa paling cepat dan tepat saat terjadi keadaan darurat seperti kebakaran.

2. Konsep Parkiran

Sasaran:

- a. Menyiapkan sebuah area parkir pada kawasan untuk dapat menampung aktivitas (terutama pada area ruang terbuka), sehingga dapat meminimalisir kantung parkir liar. Secara keseluruhan sasarannya juga mencapai pengelolaan intensitas jumlah kendaraan yang semakin membengkak akibat kemajuan kota. Berhubung perencanaan kawasan ini berimbas kepada membesarnya jumlah pengunjung, maka konsep parkir kali ini mencoba untuk mengatur dan menekan jumlah kendaraan. Parkiran outdoor dan indoor menjadi konsep utama.

Konsep outdoor akan diterapkan terutama untuk menampung pengunjung pada ruang terbuka. Sedangkan konsep indoor akan menampung perkiran untuk massa bangunan yang ada pada kawasan.



Gambar 5.6 Kantong Parkir

(Sumber : olahan Pribadi)

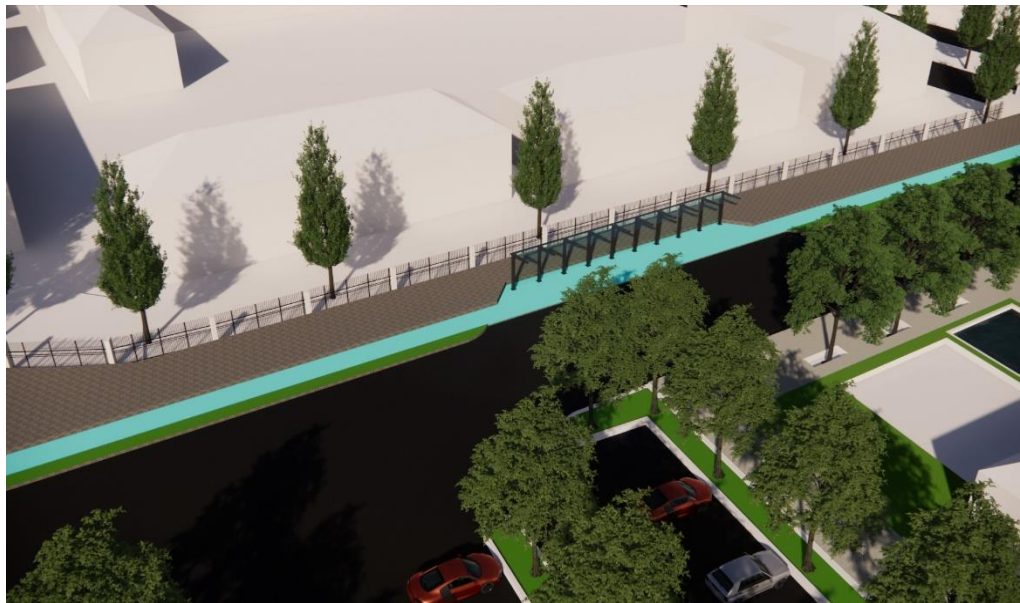
- b. Perhentian Angkutan Umum

Sasaran :

- Mampu mengatur ulang pola perhentian kendaraan umum yang baik dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan lalu lintas lain pada sepanjang ruas jalan yang berada disekeliling kawasa

Akan mengatur ulang letak perhentian kendaraan umum yang selama ini dirasa kurang tepat karena letaknya yang berdekatan dengan beberapa titik kemacetan seperti pada area taman kota waingapu sehingga sering kali menambah kemacetan

Gambar 5.7 Halte



(Sumber : olahan Pribadi)

1.6.4 Konsep Ruang Terbuka

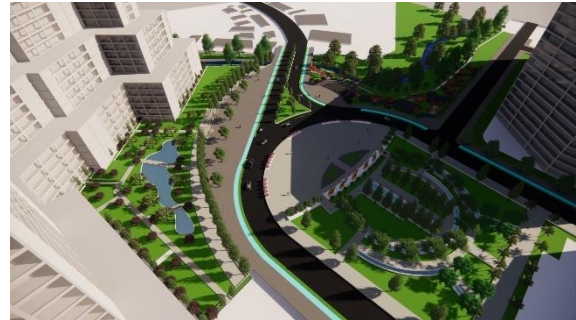
1. Ruang Terbuka

Ruang umum yang merupakan bagian dari lingkungan juga mempunyai pola. Ruang umum adalah tempat atau ruang yang terbentuk karena adanya kebutuhan akan perlunya tempat untuk bertemu ataupun berkomunikasi satu sama lain. Dengan adanya kegiatan pertemuan Bersama-sama antarmanusia, maka kemungkinan akan timbulnya berbagai macam-macam kegiatan pada ruang umum tersebut. Dengan demikian, dapat dikatakan pula bahwa ruang umum ini pada dasarnya merupakan suatu wadah yang dapat menampung kegiatan atau aktivitas tertentu dari manusia, baik secara individua tau secara berkelompok (Hakim dan Utomo, 2002: 50).

Sasaran:

- Menciptakan sebuah ruang berinteraksi yang dapat melibatkan semua elemen masyarakat, dengan mengedepankan kualitas lingkungan, yang dapat menyehatkan, menyejukkan, dan memberikan kenyamanan.
- Menciptakan nuansa perkotaan yang peduli terhadap lingkungan, dan peka terhadap pemanasan global (*global warming*).
- Menciptakan ruang hijau yang bisa memberikan nilai-nilai edukasi.

Adapun jenis-jenis ruang terbuka dibagi lagi menjadi beberapa bagian;



Gambar 5.8 Konsep RTH

(Sumber : Analisa Pribadi)

a. Ruang terbuka bersifat umum

Ruang terbuka bersifat umum, adalah sebuah ruang dalam kota (kawasan) yang dapat digunakan oleh seluruh masyarakat dengan fungsi untuk menjadi ruang berinteraksi dan ruang santai. Ruang terbuka umum sendiri, di dalamnya terdapat sarana dan prasarana yang bisa digunakan untuk fungsinya sendiri.

Ruang terbuka umum, juga dapat berupa sebuah ruang terbuka hijau. Namun, yang menjadi pembedanya, hanyalah pada pengguna, apabila ruang terbuka privat hanya dapat digunakan oleh beberapa komunitas atau Kelompok masyarakat, maka ruang terbuka umum dapat digunakan oleh seluruh masyarakat.

Menjadi sebuah catatan khusus, bahwa dengan fungsinya sebagai ruang terbuka umum, maka konsep ruang terbuka ini juga direncanakan bagi penderita disabilitas. Sehingga fungsi utama dari sebuah ruang terbuka umum dapat tercapai.

Dalam sebuah ruang terbuka yang bersifat umum, diklarifikasikan lagi secara lebih rinci berdasarkan kegunaannya. Adapun jenis ruang terbuka umum adalah; ruang terbuka hijau (RTH).



RUANG TERBUKA UMUM
TAMAN SANDALWOOD 2



RUANG TERBUKA PRIVAT
BLOK BUNYUN



RUANG TERBUKA
SEBAGAI
ELEMEN PERBENTUKAN



RUANG TERBUKA DALAM PRIVAT DALAM
BLOK HOTEL

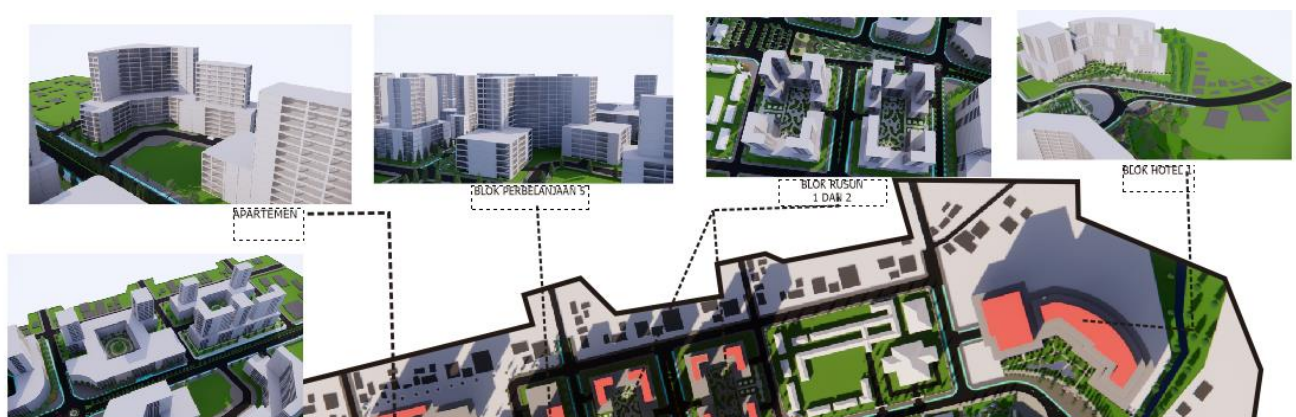
Gambar 4.9 Konsep Ruang Terbuka Hijau

(Sumber : olahan Pribadi)

1.6.5 Konsep bentuk dan masa bangunan

Sasaran :

1. Menghadirkan bangunan bangunan yang modern untuk mendukung fungsi kawasan yakni sebagai kawasan dengan fungsi perdagangan dan jasa, fungsi perkantoran maupun pelayanan umum. sehingga dapat meningkatkan vitalitas kawasan.
2. Menghadirkan bentuk bangunan yang arsitektural yang sesuai dengan zaman namun tetap mempertahankan budaya.
3. Menghadirkan masa bangunan yang dapat menjaga lingkungan. hal ini bisa didukung dengan penggunaan material pada bangunan.



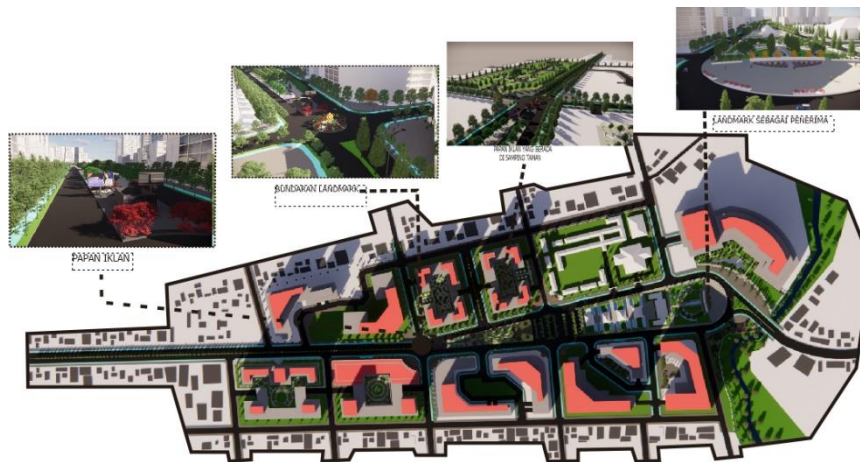
Gambar 5.10 Konsep Tata Masa Bangunan

(Sumber : olahan Pribadi)

1.6.6 Konsep petanda

Sasaran :

1. Menghadirkan petanda seperti landmark, papan reklame, rambu jalan papan nama jalan yang baik dan nyaman, dari segi penempatan dalam ruang.
2. Memberikan petanda yang dapat mencirikan kawasan.



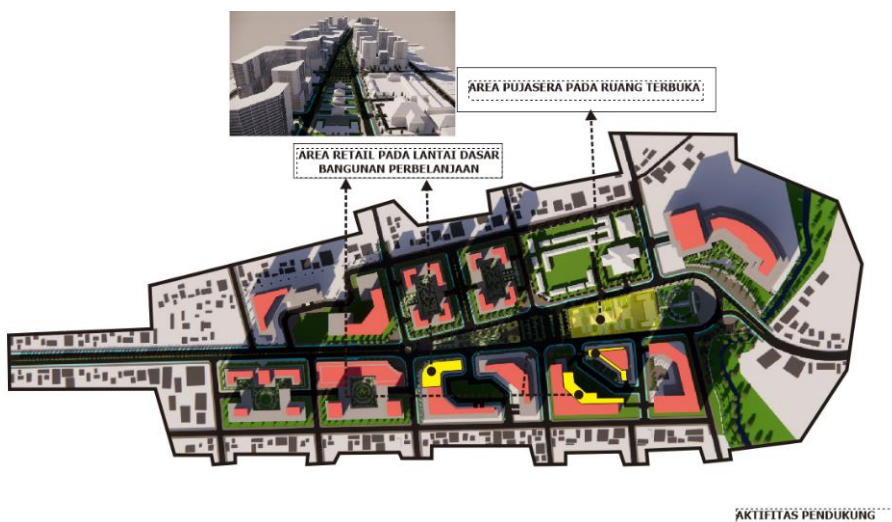
Gambar 5.11 Konsep Petanda

(Sumber : olahan Pribadi)

1.6.7 Konsep Pendukung Aktivitas

Sasaran :

1. Menghadirkan berbagai bentuk pendukung aktivitas guna memaksimalkan tujuan dari perencanaan yaitu mengvitalkan kembali kawasan taman kota waingapu
2. Mengakomodasi pedagang informal yang sudah sejak lama hadir pada kawasan ini dengan perencanaan bangunan yang nyaman yang tidak mengganggu fungsi utama yang ada pada kawasan.
3. Menghadirkan ruang terbuka publik sebagai bentuk dukungan aktivitas.



Gambar 5.12 Konsep Aktifitas Pendukung

(Sumber : olahan Pribadi)

1.7 Visi Perancangan

“ Menjadikan Kawasan Taman Kota Waingapu Menjadi Sebuah Kawasan Terpadu Yang Berkualitas, Produkif, Berkelanjutan, Sehingga Mampu Mendukung Fungsinya Sebagai Pusat Kawasan Perdagangan Dan Jasa Dengan Memperhitungkan Perkembangan Kota Di Masa Yang Akan Datang “

1.8 Rencana Umum

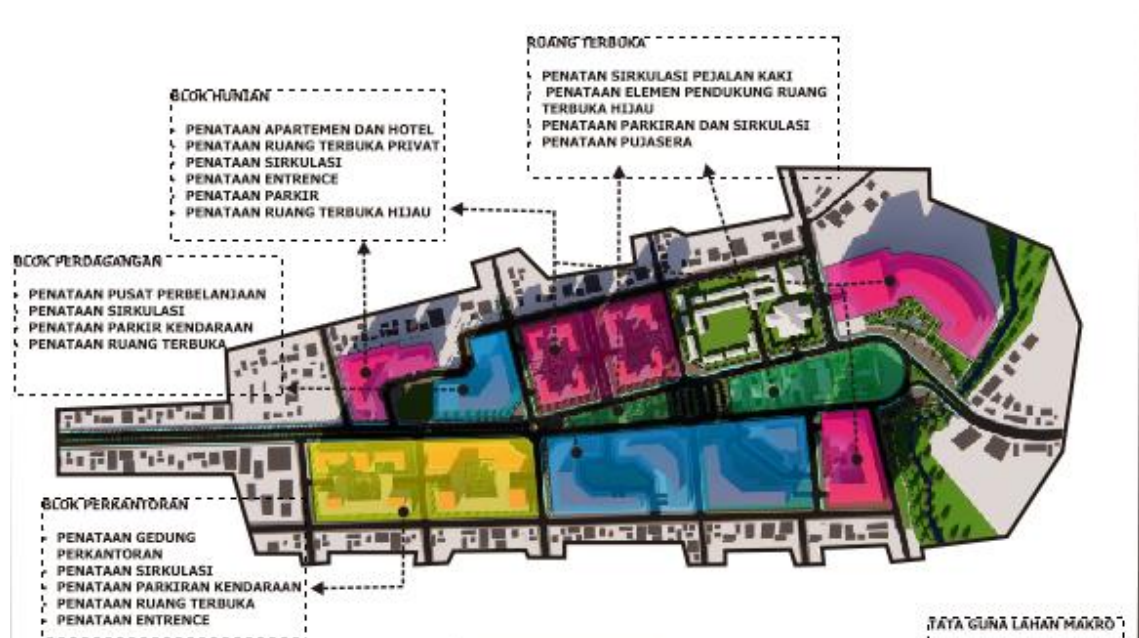
5.8.1 Struktur peruntukan lahan

1. Peruntukan lahan makro

Peruntukan lahan makro,sejatinja menyesuaikan dengan peraturan yang ada di setiap daerah. Kota Waingapu memiliki arahan RDTR yang didalamnya terdapat peruntukan lahan dan arahan ini sudah menjadi panduan bagi pemerintah untuk mengontrol pembangunan yang ada di kota Waingapu.

Sesuai dengan arahan RDTR yang sudah terlihat pada gambar, secara keseluruhan peruntukan lahan untuk kawasan taman kota Waingapu, diperuntukan untuk kawasan perkantoran,dan kawasan perdagangan dan jasa. bertolak dari arahan RDTR, dan berdasarkan kondisi eksisting, maka secara makro peruntukan lahan pada rencana tata bangunan dan lingkungan kawasan taman kota Waingapu , dibagi dalam beberapa fungsi, yaitu ;

- Fungsi perkantoran
- Fungsi perdagangan dan jasa
- Fungsi rekreatif (berkaitan dengan peruntukan lahan bagi ruang terbuka hijau)



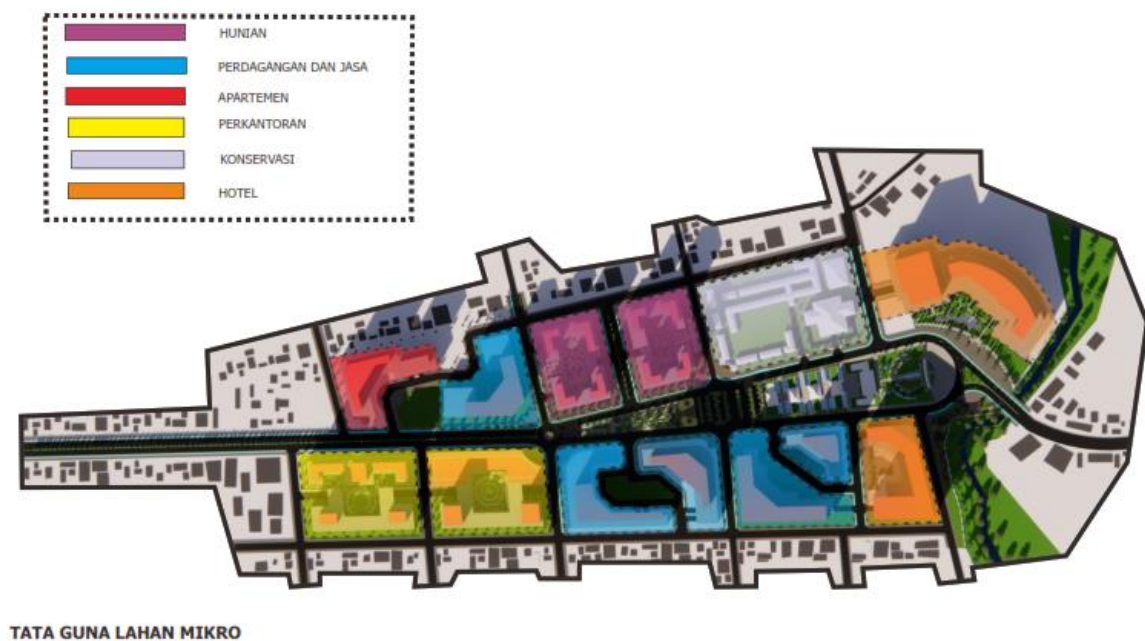
Gambar 5.13 rencana peruntukan lahan makro

(Sumber : olahan Pribadi)

2. Peruntukan lahan makro

Sasaran :

- a. Tercapainya peruntukan lahan yang seimbang dengan arahan RTRW dan dapat meningkatkan vitalitas kawasan.
- b. Tercapainya tata letak masa bangunan yang teratur dan tidak menimbulkan masalah
- c. Terbentuknya kawasan yang tertata rapi yang mampu membangkitkan vitalitas kawasan
- d. Tujuan :
- e. Tercapainya vitalitas kawasan yang baik
- f. Tercipta kawasan modern yang nyaman, sehat, dan mendukung aktivitas masyarakat.



Gambar 5.14 rencana peruntukan lahan mikro

(Sumber : olahan Pribadi)

Peruntukan lahan mikro dimaksudkan untuk menjelaskan lebih mendetail tentang pola ruang yang sudah direncanakan pada kawasan. Secara mikro, pola ruang akan lebih menggambarkan tentang perletakan massa bangunan satu persatu. Sekaligus menjelaskan bagaimana pola sirkulasi, tentang area terbuka hijau, dan aksesibilitas.

Adapun prinsip dari sebuah peruntukan lahan dapat dibagi dalam beberapa bagian yakni :

a. Secara fungsional meliputi penataan :

1. Keragaman tata guna yang seimbang, saling menunjang (compatible) dan terintegrasi
 - Penetapan kaitan secara fungsional antar berbagai jenis peruntukan untuk mendukung prinsip keragaman yang seimbang dan saling menguntungkan namun tidak memberikan dampak penting terhadap fungsi utama lingkungan ;
 - Penetapan besaran komponen tata bangunan yang dapat mengadaptasi dan mengadopsi kebutuhan keragaman fungsi/peruntukan dalam blok/kaveling/bangunannya.
 - Penetapan peruntukan mengantisipasi aktivitas interaksi social yang direncanakan, dengan tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah.
 - Penetapan kualitas ruang yang menyediakan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik, berwawasan ekologis, serta tanggap terhadap tuntutan ekonomi dan social.

b. Pola distribusi jenis peruntukan yang mendorong terciptanya interaksi aktivitas

- Penyebaran distribusi jenis peruntukan lahan mikro yang diatur secara keruangan untuk membentuk ruang-ruang. Kota yang hidup, layak huni, serta menciptakan kualitas taraf hidup;
- Pembentukan kualitas lingkungan yang optimal, terutama dengan adanya interaksi antara aktivitas pejalan kaki di muka bangunan dan aktivitas di lantai dasar bangunan.

- **Pengaturan pengelolaan area peruntukan** . penetapan distribusi persentase jenis peruntukan lahan mikro yang akan dikelola dan dikendalikan oleh pemerintah daerah,di antaranya Ruang Terbuka Hijau, Daerah Milik Jalan(Damija),dan fasilitas umum.
- **Pengaturan kepadatan pengembangan kawasan dengan pertimbangan**
 1. Daya dukung dan karakter kawasan tersebut,
 2. Variasi/pencampuran peruntukan.

c. Secara fisik meliputi :

- Estetika,karakter,dan citra kawasan
 1. Penetapan pengendalian peruntukan yang mendukung karakter khas kawasan yang telah ada atau pun yang ingin dibentuk ;
 2. Penetapan pengaruh ideologi, nilai-nilai social budaya setempat, misalnya bangunan masjid dengan peruntukan fasilitas umum diorientasikan pada pusat lingkungan/kawasan.
- Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang di wadahi
 1. penciptaan keseimbangan tata guna lahan yang berorientasi pada pemakai bangunan dan ramah pejalan kaki;
 2. penetapan alokasi untuk fasilitas umum dan fasilitas social yang ditempatkan sebagai pusat lingkungan yang dapat dijangkau pejalan kaki;
 3. penetapan peruntukan lahan yang tidak saja melibatkan pertimbangan fisik,tetapi juga social-budaya dan perilaku pemakai/aktivitas lingkungan yang dikehendaki .

1.9 Pengaturan blok lingkungan

Pengaturan blok lingkungan yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, dimana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu.

Pengaturab blok lingkungan dimaksudkan untuk ada pembeda fungsi masing-masing bangunan. Sehingga kawasan taman Kota Waingapu dapat di tata dengan baik. Pengaturan ini terdiri atas ;

1. Bentuk dan ukuran blok;

2. Pengelompokan dan konfigurasi blok ;
3. Ruang terbuka dan tata hijau

1.10 Pengaturan bangunan

Pengaturan bangunan adalah perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini meliputi pengelompokan bangunan, letak dan orientasi bangunan, sosok massa bangunan, dan ekspresi arsitektur bangunan.

1. Pengelompokan bangunan

Pengelompokan bangunan yang terdapat pada kawasan perencanaan, di bagi atas ; Bangunan hunian apartemen, Bangunan perdagangan jasa komersil (perbelanjaan), retail, pujasera.

2. Letak dan orientasi bangunan
3. Sosok massa bangunan
4. Ekspresi arsitektur bangunan
5. Bentuk dan tampilan bangunan
6. Garis sempadan bangunan

1.11 Intensitas pemanfaatan lahan

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

Sasaran

Untuk mendapatkan intensitas pemanfaatan lahan dalam kawasan *Taman Kota Waingapu* lebih optimal, merata dan seimbang sesuai dengan jenis peruntukannya.

Tujuan

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

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 komponenlain

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 karna intensitas pemanfaatan lahan merupakan luas lantai maksimum yang dapat dibangun diatas sebidang lahan, maka dari hal tersebut dapat diperoleh gambaran skala pembangunan bagi kawasan Taman Kota Waingapu

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 taman Kota Waingapu 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 intenitas pemanfaatan lahan rata-rata pada kawasan taman kota waingapu akan sesuai dengan batasan intensitas pemanfaatan lahan yang direncanakan oleh pemerintah Sumba Timur

A. 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.

B. 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 kabupaten sumba timur akan tetapi dengan pertimbangan meningkatkan efisiensi dan intensitas lahan KLB dapat menetapkan besaran maksimum luas lantai yang lebih dari rencana kota yang ada bagi masing-masing peruntukan lahan.

C. Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Penetapan koefisien dasar hijau di wilayah perencanaan ditujukan untuk mengatur intensitas pemanfaatan persil agar tutupan vegetasi (ruang alamiah yang tidak diperkeras) dapat tersedia guna mencapai keseimbangan lingkungan (Produksi O₂ dan resapan air).

Hal-hal yang perlu dicermati dalam penentuan koefisien dasar hijau, antara lain adalah :

1. Besaran koefisien dasar bangunan (KDB)
2. Pengembangan koefisien dasar hijau memperhatikan arahan kebijaksanaan pembangunan yang terkait dengan wilayah perencanaan.

Dengan memperhatikan kondisi wilayah perencanaan yang sebagian besar mengalami tindak redevelopment, maka koefisien dasar hijau pada wilayah perencanaan perlu ditetapkan secara tegas guna menciptakan kawasan dengan tingkat dan kualitas hidup yang lebih baik

D. Koefisien Tapak Basement (KTB);

Penetapan koefisien tapak basement di wilayah perencanaan ditujukan untuk mengatur pemanfaatan dan pengembangan ruang bawah permukaan. guna mencapai keseimbangan lingkungan, Keamanan-keselamatan dan kesehatan publik. Hal-hal yang perlu dicermati dalam penentuan koefisien tapak basement , antara lain adalah :

1. Besaran koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB).
2. Pengembangan basement tidak melebihi batas persil/tapak yang telah ditarik garis kemunduran bangunan (GS)
3. Pengembangan basement memperhatikan arahan kebijaksanaan pembangunan yang terkait dengan wilayah perencanaan.

Maka arahan diatur agar besaran lantai besmen dapat terbangun sebesar 80% dari KDB setiap masa bangunan dengan fungsi utama sebagai parkir dengan jumlah minimal 3 lantai

E. Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan (terdiri dari Insentif luas bangunan & Insentif langsung)

Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan, terdiri atas:

1. Insentif Luas Bangunan, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB.
2. Insentif Langsung, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu; termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum

Beberapa insentif pembangunan (development incentives) diterapkan pada kawasan taman kota waingapu , yang dapat membawa keuntungan bersama bagi **pemerintah Kabupaten Sumba Timur**, 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 :

1. Koridor/jembatan antar bangunan dengan lebar minimum 4 meter sebagai sarana penghubung khusus untuk pejalan kaki dan terbuka untuk pengguna bangunan blok perbelanjaan mall.
2. Lantai bangunan yang secara nyata digunakan untuk kepentingan umum secara terus menerus paling tidak 15 jam dalam sehari, dimulai dari pagi hari.
3. 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 totl lantai.

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

F. 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 TeknisBangunan Gedung.
- Hak Pembangunan Layang (*Air Righ Development*), merupakan mekanisme yang mirip dengan 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 TeknisBangunan Gedung.

1.12 Tata bangunan

Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dankonfigurasi 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.

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 *Taman Kota Waingapu*

Tujuan

- Menetapkan 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

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 konektifitas
- Kejelasan orientasi dan kontinuitas
- Kemudahan layanan
- Menghindari eksklusivitas

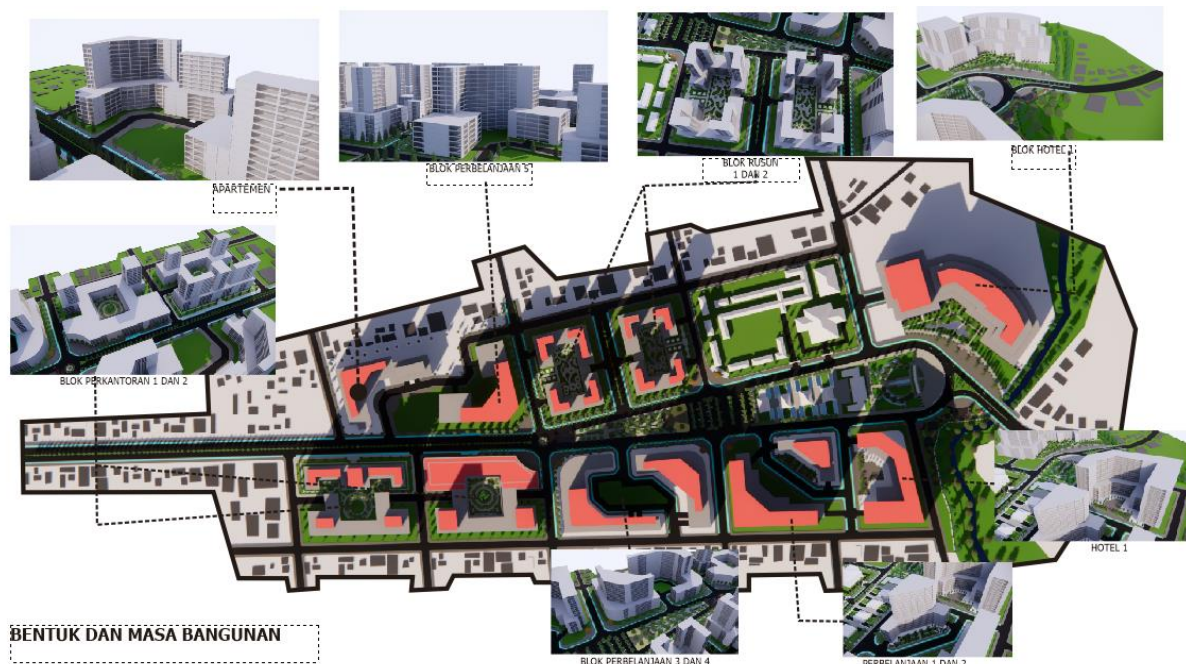
b. Secara Fisik meliputi penataan:

- 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 diatur sebagai berikut:



Gambar 5.15 konsep bentuk masa bangunan

(Sumber : olahan Pribadi)

A. Pola peletakan masa bangunan

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 taman kota Waingapu, 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.

Pola perletakan masa bangunan diatur dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 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.

B. Pengaturan blok lingkungan

Pengaturan blok lingkungan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, dimana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:

- ☒ Bentuk dan ukuran blok
- ☒ Pengelompokan konfigurasi blok
- ☒ Ruang Terbuka dan tata hijau

Pengaturan blok lingkungan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Kawasan taman Kota Waingapu mencakup bentuk dan ukuran blok, pengelompokan dan konfigurasi blok dan ruang terbuka dan tata hijau. Bentuk dan ukuran blok di wilayah perencanaan memiliki besaran yang beragam, sesuai dengan batasan fisik, karakteristik fungsi dan homogenitas kegiatan. Pembagian blok di wilayah perencanaan secara spesifik telah ditentukan pada sub bab awal. Pengelompokan dan konfigurasi blok perencanaan terbentuk berdasarkan karakteristik kegiatan, dan tata massa bangunan yang diatur melalui komponen garis sempadan bangunan.

C. Pengaturan kaveling/petak lahan

Pengaturan kaveling dan petak lahan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam blok menjadi sejumlah kaveling/petak lahan dengan ukuran bentuk, pengelompokan dan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:

- ☒ Bentuk dan ukuran kaveling
- ☒ Pengelompokan dan konfigurasi kaveling

☑ Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Arahan Perpetakan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan taman kota waingapu disesuaikan dengan kondisi faktual serta fungsi yang didukung oleh masing-masing kegiatan.

D. Pengaturan bangunan

Pengaturan bangunan adalah perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini meliputi pengelompokan bangunan, letak dan orientasi bangunan, sosok massa bangunan, dan ekspresi arsitektur bangunan.

1. Pengelompokan Bangunan

Pengelompokan bangunan yang terdapat pada kawasan perencanaan, dibagi menjadi beberapa jenis kelompok bangunan, yaitu Bangunan Hunian Apartemen, Bangunan Perdagangan Jasa Komersil (Perbelanjaan), Bangunan Kantor Sewa & Retail pujasera, Bangunan Keagamaan.

- **Bangunan Hunian.**

Bangunan Hunian Apartemen, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan lingkungan (Jl.d.i.panjaitan)

- **Bangunan Perdagangan dan Jasa Komersil**

Bangunan Perbelanjaan Mall, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan utama.(Jl.mt. haryono)

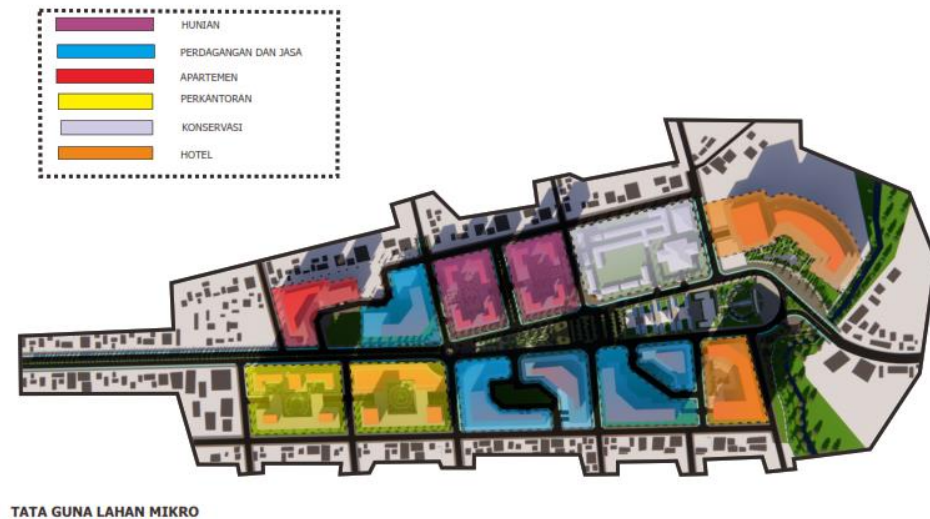
- **Bangunan Kantor sewa & Retail Pujasera**

Bangunan Perkanroran, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan utama.(Jl.mt. haryono) dengan orientasi utama pada jalan utama akses menuju kawasan yakni Jl.D.I.Panjaitan, orientasi mengikuti pola tapak berupa bentuk dasar segitiga

Retail Pujasera dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan utama.(Jl.D.I.Panjaitan) dan pembatasan orientasi dan akses dari jalan sumba guna menghindari invasi pedagang pada area pasar matawai

- **Bangunan Keagamaan**

Gereja Ebenhaezer, penerapan pola massa bangunan sesuai dengan kaidah filosofi keagamaan dan mengikuti pola eksisting karena merupakan bangunan eksisting yang dikonservasi pada kawasan



Gambar 5.16 tata guna lahan mikro

(Sumber : olahan Pribadi)

- **Letak dan Orientasi Bangunan**

Rencana tata letak dan arah orientasi bangunan di kawasan perencanaan didasarkan atas beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Mengintegrasikan kondisi geografi, lingkungan, visual, dan fungsi bangunan yang ada.
- 2) Merencanakan suatu konsep massa bangunan yang sesuai dengan konsep Arsitektur Tradisional Sumba..
- 3) Menghindari dominasi massa bangunan terhadap lingkungan sekitar dengan memperhatikan skala dan proporsi manusia (human scale and human proportion).
- 4) Mengembangkan orientasi bangunan yang berpedoman pada konsep modern.

Rencana pengaturan orientasi massa bangunan di Kawasan Perencanaan RTBL adalah sebagai berikut :

1. Arah Hadap ke Arah Jalan

Arah hadap utama dari massa bangunan yang menggunakan jalan (jalur sirkulasi) sebagai titik orientasi. Massa bangunan yang terletak di persimpangan jalan, arah hadap utama dari massa bangunan dapat berorientasi pada salah satu atau gabungan keduanya. Arah hadap ke arah jalan ini dapat diberlakukan pada semua fungsi bangunan yang terdapat di kawasan perencanaan.

2. Arah Hadap Bangunan Jamak

Arah hadap bangunan yang berorientasi pada halaman utama pada perpetakan lahan. Pengelompokan arah orientasi ini pada bangunan jamak (bermassa banyak) dan lebih dominan oleh fungsi hunian.

3. Arah Hadap Gabungan

Arah hadap gabungan yaitu arah hadap utama massa bangunan dengan memaksimalkan potensi lingkungannya baik jalan sebagai jalur sirkulasi, maupun halaman utama dalam perpetakan lahan (pola natah). Pengelompokan arah hadap ini dapat diterapkan pada bangunan jamak atau ber-massa banyak.

• **Sosok Massa Bangunan**

Sosok massa bangunan di Kawasan taman kota Waingapu direncanakan sebagai berikut :

- 1) Pengaturan tata bangunan merujuk pada konsep bangunan yang terdiri atas Kepala, Badan dan Kaki.
- 2) Bentuk dasar bangunan :
 - Atap : berupa atap Plat beton mengikuti bentuk tower
 - Badan : persegi panjang, persegi banyak/angular, disesuaikan dengan tapak dan umumnya berbentuk tower
 - Kaki : persegi panjang, persegi banyak/angular, disesuaikan dengan tapak dan umumnya berbentuk podium
- 3) Struktur
 - Atap : plat dibuat dari cor beton
 - Dinding : bata merah, batako, bata ringan, dinding kaca
 - Kolom Balok : Beton praktis
- 4) Material finishing : plesteran dinding yang di cat warna putih, abu-abu dan warna netral
- 5) Elemen dekoratif : elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur modern,

elemen dekoratif yang disesuaikan dengan fungsi bangunan/tipologi bangunan.

- **Ekspresi Arsitektur Bangunan**

Ekspresi arsitektur bangunan disesuaikan dengan fungsi dan langgam dari karakter bangunan tersebut. Secara umum ekspresi arsitektur bangunan pada kawasan taman kota Waingapu diarahkan sebagai berikut :

- ✓ Gaya arsitektur bangunan baru yang ditempatkan didalam kawasan perencanaan taman kota waingapu 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.

- **Bentuk Dan Tampilan Bangunan**

Untuk menunjang kesan dinamis dan luwes sebagaimana diarahkan pada konsep dasar perancangan maka bangunan yang ada di dalam kawasan perencanaan taman kota waingapu 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.

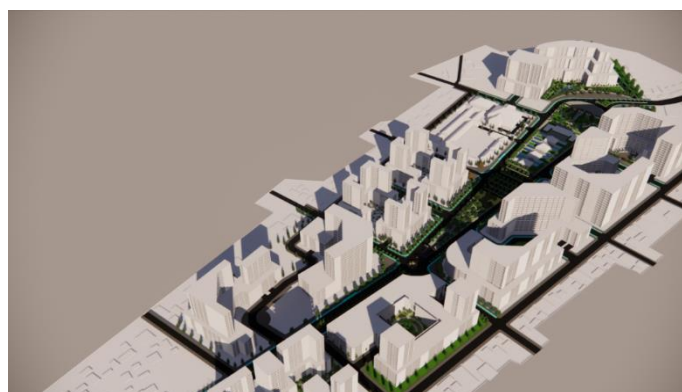
- **Garis Sempadan Bangunan**

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*.

- **Pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan**

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 bangunan (*skyline*), dan ketinggian lantai bangunan.



Gambar 5.13 Ilustrasi Skyline Bangunan pada kawasan

(Sumber : olahan Pribadi)

a) **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.

b) 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 mallserta semakin meninggi secara berirama ke arah belakang menuju blok hunian apartemen.

1.13 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.

Perencanaan sistem sirkulasi di kawasan perencanaan adalah:

1. Sistem sirkulasi harus dapat memberikan kenyamanan, keamanan dan orientasi yang jelas bagi para pengguna jalan;
2. Sistem sirkulasi diusahakan untuk menerus sehingga meminimalkan setiap hambatan yang ada;
3. Menciptakan sistem sirkulasi yang lancar dengan mengatasi berbagai masalah yang menyebabkan terjadinya kemacetan di kawasan perencanaan;
4. Ruang-ruang disekitar jalur sirkulasi ditata agar para pengguna jalan mempunyai keleluasaan dalam mengontrol wilayah sekitarnya, terutama terhadap obyek-obyek yang bergerak;

A. Sistem jaringan jalan dan pergerakan

Sistem jaringan jalan dan pergerakan yaitu rancangan sistem pergerakan yang terkait, antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan arteri, kolektor dan jalan lingkungan/local) dan jenis pergerakan yang melaluinya baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.

Arahan sirkulasi makro kawasan adalah pergerakan lokal dan menerus. Pergerakan lokal dilakukan menuju ke sarana perdagangan dan jasa Sarana Perikanan, sarana perkantoran, maupun tempat lainnya yang berada **di sekitar kawasan perencanaan**. Sedangkan untuk **pergerakan menerus dilakukan dari dan menuju daerah yang terletak di luar kawasan perencanaan seperti pergerakan menuju ke kecamatan Kota Waingapu** Sehingga untuk jaringan jalan yang ada saat ini sudah mencukupi untuk mendukung kebutuhan kawasan perencanaan.



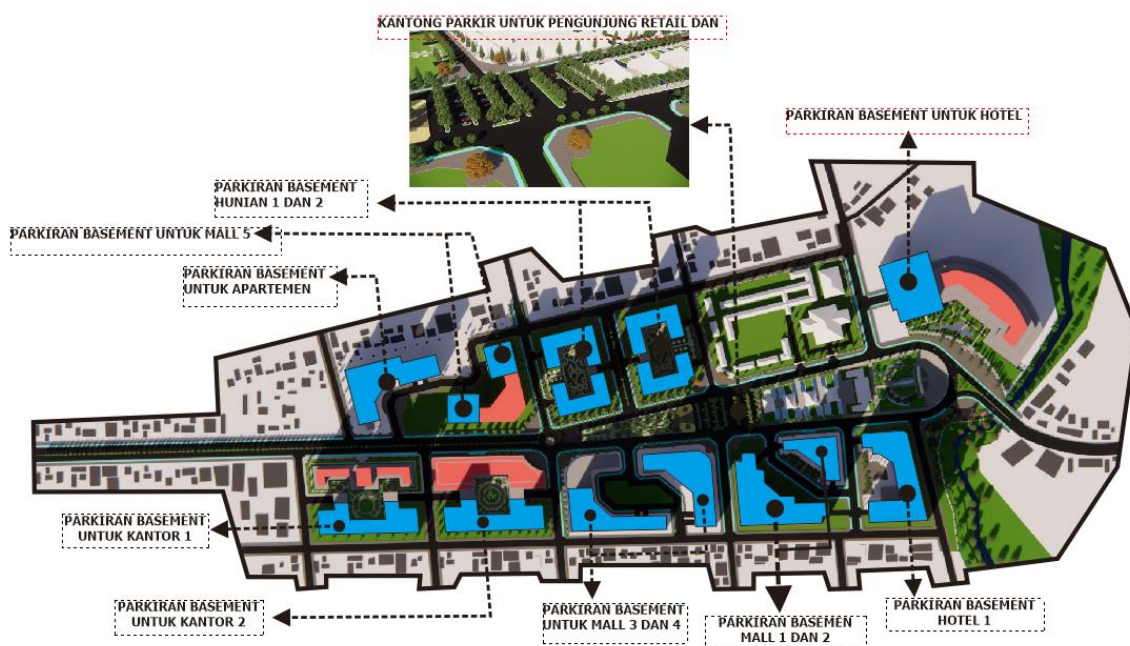
Gambar 5.18 konsep sirkulasi

(Sumber : olahan Pribadi)

Tabel 5.1 Fungsi Guna Lahan

Fungsi Guna Lahan	Arahan Kebutuhan Parkir
-------------------	-------------------------

Perbelanjaan	1 mobil/60 m ²
Perkantoran	1 mobil/100 m ²
Pujasera & Retail	1 mobil/100 m ²
Apartemen	1 mobil/10-20 m ²



Gambar 5.19 konsep Parkiran

(Sumber : olahan Pribadi)

A. Sistem Perencanaan Jalur servis/ Pelayanan Lingkungan

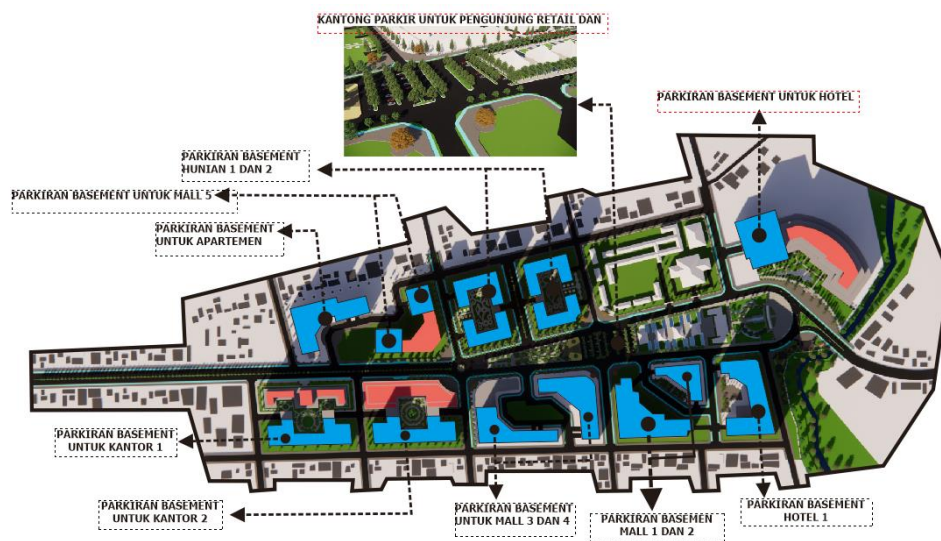
Rancangan sistem arus pergerakan dari kendaraan servis (seperti pengangkut sampah, pengangkut barang dan kendaraan pemadam kebakaran) dari suatu kaveling atau blok lingkungan tertentu, yang dipetakan pada hirarki/ kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

B. Sistem Sirkulasi Pejalan Kaki dan Sepeda

Rancangan system arus pejalan kaki (termasuk penyandang cacat dan lanjut usia) dan pemakai sepeda yang khusus di sediakan pada kawasan perencanaan.

Arahan pedestrian yang akan diterapkan dalam wilayah perencanaan, antara lain:

- ✓ Aman, leluasa dalam bergerak dengan cukup terlindung dari lalu lintas kendaraan;
- ✓ Nyaman, dengan rute-rute yang jelas serta bebas dari hambatan dan gangguan yang disebabkan oleh ruang yang sempit seperti adanya pedagang kaki lima dan parkir kendaraan yang menggunakan badan pedestrian; dan
- ✓ Diberikan elemen-elemen yang dapat menimbulkan daya tarik seperti lampu-lampu penerangan, pot bunga dan pohon peneduh.
- ✓ Trotoar pada wilayah perencanaan diletakkan pada sisi luar bahu Jalan atau sisi luar jalur lalu lintas.
- ✓ Trotoar pada kawasan perencanaan dibuat sejajar dengan Jalan, akan tetapi trotoar dapat tidak sejajar dengan Jalan bila topografi atau keadaan setempat yang tidak memungkinkan.
- ✓ Trotoar ditempatkan pada sisi dalam saluran drainase terbuka atau diatas saluran drainase yang telah ditutup dengan plat beton.



Gambar 5.20 konsep sirkulasi Pejalan Kaki dan Sepeda

(Sumber : olahan Pribadi)

C. Sistem Jaringan Jalur Penghubung Terpadu (Pedestrian Linkage)

Linkage system (sistem penghubung) merupakan sistem yang menghubungkan berbagai jenis peruntukan lahan, baik secara makro maupun mikro. Sistem penghubung berperan sangat vital untuk membuat fungsi kawasan bekerja secara efisien. Sebagai bagian dari sistem transportasi secara umum, sistem penghubung akan terdiri dari jalur-jalur sirkulasi, baik kendaraan bermotor maupun pejalan kaki dan pada sistem

penghubung inilah semua aktivitas masyarakat berlangsung.

Rancangan sistem jaringan berbagai jalur penghubung yang memungkinkan menembus beberapa bangunan atau pun beberapa kaveling tertentu dan dimanfaatkan bagi kepentingan jalur publik. Jalur penghubung terpadu ini dibutuhkan terutama pada daerah dengan intensitas kegiatan tinggi dan beragam, seperti pada area komersial lingkungan permukiman atau area fungsi campuran (*mixed-used*). Jalur penghubung terpadu harus dapat memberikan kemudahan aksesibilitas bagi pejalan kaki.

Dari uraian di atas, maka sistem penghubung memiliki beberapa pengertian dasar, yaitu :

- ✓ Organisasi dari jalur-jalur yang menghubungkan bagian-bagian dalam kota.
- ✓ Perekat kota yang menyatukan seluruh lapisan aktivitas dan menghasilkan bentuk fisik dari kota.
- ✓ Merupakan bagian dari sistem transportasi dalam perencanaan makro yang timbul karena kebutuhan pergerakan manusia.

Sistem penghubung menjadi faktor utama yang akan menentukan bentuk suatu kota. Sebagai jalur yang terhubung secara langsung ke arteri primer yang menghubungkan dengan pusat-pusat kawasan kegiatan perdagangan dan jasa, maka perencanaan sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan harus mempertimbangkan komponen-komponen seperti : akomodasi, fasilitas pelayanan, sarana, prasarana, dan jaringan infrastruktur yang mendukung kegiatan kawasan.

Guna mengefisienkan penggunaan sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan, perlu dilakukan pemisahan yang jelas antara komponen pemakainya seperti pejalan kaki, sepeda, kendaraan bermotor, dan sebagainya. Pemisahan tersebut dilakukan mulai dari tahap konsep sampai pelaksanaan. Demikian juga faktor iklim (tropis) dipertimbangkan untuk mendorong orang mau berjalan kaki.

Secara umum, rencana sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan adalah:

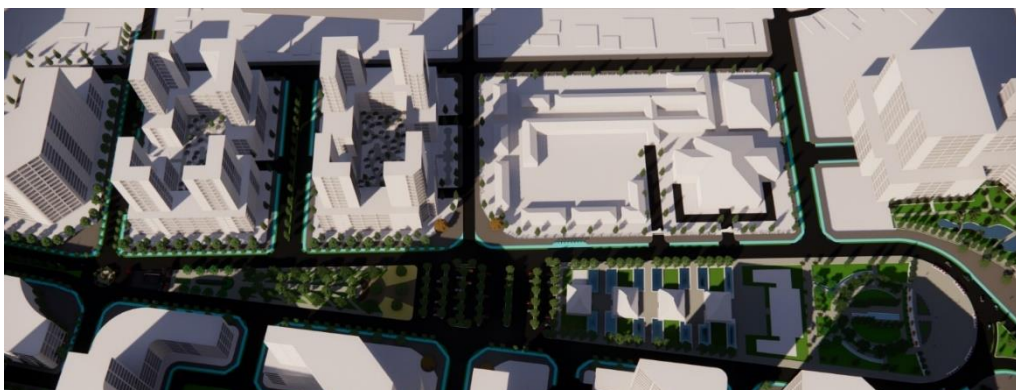
1. Menjamin keterkaitan sistem sirkulasi antar persil dalam kawasan dan di dalam persil itu sendiri dan kelancaran pergerakan (traffic) sepanjang core area.

2. Tetap menjaga dan melestarikan perempatan-perempatan dan jalur-jalur yang merupakan tempat pelaksanaan upacara keagamaan masyarakat Wainagpu Sumba Timur.
3. Meningkatkan hubungan fungsional di antara berbagai jenis peruntukan di dalam Kawasan Perencanaan dengan pola sirkulasi yang saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
4. Memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik untuk pelayanan publik maupun pribadi.
5. Mengupayakan keterkaitan dan pemisahan di antara berbagai moda sirkulasi (pejalan kaki, angkutan umum, kendaraan pribadi, dan service).
6. Mengupayakan keterpaduan system dan sarana parkir.
7. Sirkulasi yang dilengkapi dengan elemen *signaged and street furniture* seperti :tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (elemen perkerasan dan tanaman) yang ditata secara estetis guna mendukung system sirkulasi yang jelas dan efisien.



Gambar 5.21 Konsep Pedestrian

(Sumber : olahan Pribadi)



Gambar 5.22 konsep sirkulasi

(Sumber : olahan Pribadi)

1.14 sistem ruang terbuka dan tata hijau

Sasaran : Meningkatkan kualitas kehidupan kota pada kawasan taman kota waingapu 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 pemanfaatannya sebagai bagian dari alam yang dilindungi.

Prinsip penataan ruang terbuka dan tata hijau pada kawasan perencanaan kawasan taman kota waingapu adalah sebagai berikut:

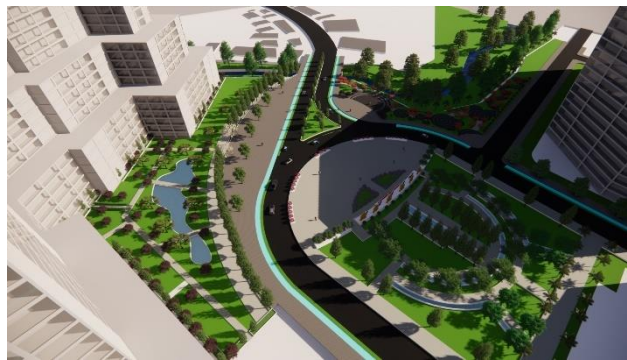
- a. Secara Fungsional, meliputi:

Gambar 5.24 Ruang Terbuka Umum

(Sumber : olahan Pribadi)

b) Ruang Terbuka Private yang terbuka untuk umum

Jalur utama pedestrian dalam kawasan ini bersifat tidak umum namun terbukan untuk umum. Sempadan selebar 20 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.



Gambar 5.25 Ruang Terbuka Private Yang terbuka Untuk Umum

(Sumber : olahan Pribadi)

c) Ruang Terbuka Private

Ruang terbuka yang bersifat tertutup atau privat merupakan ruang terbuka yang memiliki pencapaian terbatas. Pada daerah perencanaan kawasan taman kota waingapu ini terdapat pada arean blok hunian apartemen yaitu yang terdapat fasilitas-fasilitas rekreasi aktif seperti lapangan tenis, lapangan basket, playground dan amphitheater.



Gambar 5.26 Ruang Terbuka Private

(Sumber : olahan Pribadi)

d) Tata Hijau

Tata hijau dalam kawasan ini merupakan unsur penting pada perancangan ruang terbuka di daerah tropis seperti Kota Waingapu. 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.

1.15 Tata kualitas lingkungan

Penataan kualitas Lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen- elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan system lingkungan yang informative, berkarakter khas dan memiliki orientasi tertentu. Adapun komponen penataannya adalah :

A. Arahan Identitas Lingkungan

Perancangan karakter (jati diri) suatu lingkungan yang dapat diwujudkan melalui pengaturan dan perancangan elemen fisik dan non fisik lingkungan atau subarea tertentu. Untuk arahan identitas pada kawasan perencanaan dapat di lakukan dengan mendirikan pintu gerbang sebagai penanda/identitas kawasan Strategis Taman Kota Waingapu

1. Tata Karakter Bangunan/Lingkungan

Kawasan penataan kali ini merupakan kawasan yang identik dengan image sebagai kawasan perdagangan dan cenderung mengalami pertumbuhan cepat dengan fenomena peralihan fungsi dari kawasan dengan fungsi hunian menjadi kawasan perdagangan dan bisnis (Ruko, perbankan,kantor sewa, toko,minimarket dsb.)

Berdasarkan hal tersebut kawasan ini memiliki kecenderungan perubahan karakter bangunan dengan gaya yang berbeda pada setiap bangunan sehingga kawasan tidak memiliki karakter dan jati diri oleh karena itu guna mendukung aktivitas perdagangan dan jasa maka akan diarahkan bangunan direncanakan memiliki karakter yang terpadu dengan gaya arsitektur modern

2. Tata karakter bangunan/lingkungan (*built-in signage and directional system*)

Pengolahanelemen-elemen fisik bangunan/lingkungan untukmengarahkan atau memberi tanda pengenal suatulingkungan/bangunan, sehingga pengguna dapatmengenali karakter lingkungan yang dikunjungi ataudilaluinya sehingga memudahkan pengguna kawasanuntuk berorientasi dan bersirkulasi.

3. Tata penanda identitas bangunan,

Pengolahan elemen-elemen fisik bangunan/lingkunganuntuk mempertegas identitas atau penamaan suatubangunan sehingga pengguna dapat mengenalibangunan yang menjadi tujuannya.

4. Tata kegiatan pendukung secara formal daninformal (*supporting activities*)

Pengolahansecara terintegrasi seluruh aktivitas informal sebagaipendukung dari aktivitas formal yang diwadahi dalamruang/bangunan, untuk menghidupkan interaksi sosialdari para pemakainya.

B. Arahan Orientasi Lingkungan

Perancangan elemen fisik dan non fisik guna membentuk lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pemakai untuk berorientasi dan bersirkulasi.

1. Sistem Tata Informasi

System tata informasi dalam kawasan perencanaan yapat di lakukan melakukan penataan papan reklame komersil, sehingga seluruh bentuk reklame tersebut tidak merusak estetika kawasan yang telah terbangun. Penataan tata informasi dapat dilakukan dengan arahan penataan reklame.

Arahan pra pemasangan dan penataan reklame pada suatu lokasi tidak dilakukan hanya dengan pertimbangan komersial tetapi juga harus memperhatikan kondisi dan karakter wilayah sekitarnya. Dalam pemasangannya, maka ukuran dan kualitas rancangan dari tanda-tanda reklame harus diatur untuk menciptakan kesesuaian, mengurangi efek negatif secara visual, dan yang penting adalah mengurangi kompetisi

antara kepentingan tertentu (pemasang reklame), dengan kepentingan umum (rambu lalu lintas dan tanda untuk umum lainnya). Penempatan reklame disesuaikan dengan prinsip-prinsip perancangan penataan media luar ruangan yang memperhatikan bentuk, ukuran, penempatan, jumlah, orientasi, dan pencahayaan reklame yang terkait aspek keselamatan, keindahan, keefektifan dalam penyampaian informasi. Adapun Arahan rinci penempatan papan reklame di koridor perencanaan adalah sebagai berikut:

- a. Penampilan reklame dirancang untuk mengkomunikasikan sesuatu informasi, namun reklame juga dapat berfungsi sebagai elemen dekoratif kota. Reklame harus bisa menyatu dengan elemen fisik di lingkungan sekitarnya, namun tidak mendominasi elemen-elemen yang ada di sekitarnya.
- b. Pemasangan dan pemakaian, pemasangan reklame dibedakan berdasarkan fungsi reklame. Pemasangan reklame terbagi menjadi reklame tempel, lampu dan reklame tiang serta baliho.
- c. Agar lebih menarik perhatian dan mampu memberikan informasi selama 24 jam maka diperlukan pertimbangan cahaya/ iluminasi yang terbagi menjadi dua yaitu internal dan eksternal.
- d. Ukuran reklame perlu dibatasi agar tidak menutupi tampilan bangunan utamanya
- e. Reklame tempel harus ditempel di dinding dan jangan sampai menutupi jendela, pintu dan atap bangunan (maksimal hanya 20% dari muka bangunan)
- f. Penempatan lokasi pada koridor jalan dirancang agar tidak saling berhimpitan dan saling menutupi satu dengan lainnya.
- g. Penentuan lokasi pemasangan reklame didasarkan pada pertimbangan yang menyangkut efektifitas media luar ruang dan efek penerimaan bagi konsumen yang meliputi arah perjalanan, jenis produk, Jangkauan, Kecepatan arus lalu lintas, persepsi orang terhadap lokasi dan keserasian dengan bangunan di sekitarnya.
- h. Reklame harus memenuhi fungsi visibilitas, legibilitas dan aspek visual.

2. Sistem Tata Rambu Pengarah

Beberapa arahan desain system tata rambu pengarah yang dapat di gunakan dalam kawasan perencanaan, dapat di lihat pada gambar di bawah ini :



Gambar 5.27 Sistem Tata Rambu Pengarah

(Sumber : olahan Pribadi)

3. Wajah Jalan

Perancangan elemen fisik dan non fisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang public berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar.

A. Lampu penerangan jalan

Lampu penerangan Jalan merupakan salah satu elemen street furniture yang penting keberadaannya dalam suatu koridor jalan. Arahan penempatan lampu penerangan jalan perlu diletakkan pada tepi-tepi jalan dengan jarak antar tiang sejauh 50 meter. Sedangkan untuk tinggi tiang yang dianjurkan adalah 9 – 15 meter. Lokasi penempatan pada wilayah perencanaan yaitu pada sisi kiri dan kanan jalan secara selang seling dengan tujuan untuk memberikan penerangan yang maksimal serta memberi citra kawasan yang baik. Selain pada sisi kiri dan kanan jalan, pemberian penerangan jalan juga ditempatkan pada median jalan.

Lampu penerangan jalan menggunakan tenaga surya, dimana pada lampu tersebut terdapat lempengan yang berfungsi untuk menyerap tenaga matahari pada siang hari. Kemudian tenaga matahari yang telah tersimpan tersebut digunakan sebagai pengganti listrik pada malam hari untuk menghidupkan lampu. Lampu yang menggunakan tenaga surya sudah banyak dijumpai di Indonesia hal ini berpengaruh pada efisiensi listrik.



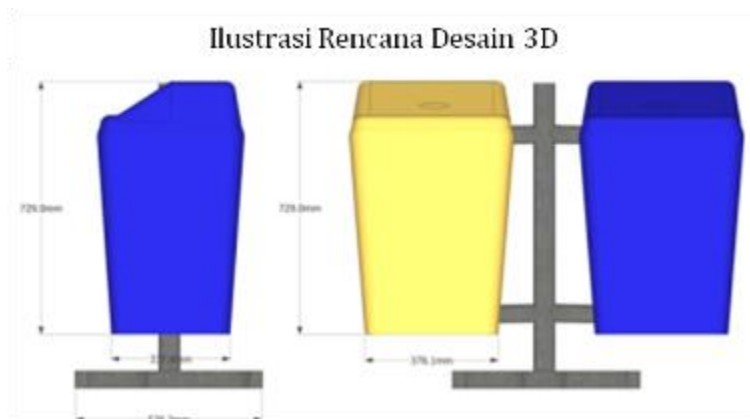
Gambar 5.28 Lampu Penerangan Jalan

(Sumber : olahan Pribadi)

b. Tempat sampah

Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan berdasarkan Arah:

- ✓ Perlu penyeragaman bentuk tempat sampah dalam satu koridor jalan
- ✓ Setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat terjamin.
- ✓ Ada pemisahan antara sampah basah dan sampah kering. Tampilan tong sampah dapat dipadukan dengan penyampaian pesan kebersihan lingkungan.
- ✓ Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.



Gambar 5.29 Tempat Sampah

(Sumber : olahan Pribadi)

c. 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.



Gambar 5.30 Pot Bunga

(Sumber : olahan Pribadi)

1.16 Sistem prasarana dan utilitas lingkungan

Sistem prasarana dan utilitas lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana semestinya. Komponen penataannya adalah :

A. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan air bagi penduduk suatu lingkungan, yang memenuhi persyaratan bagi operasional bangunan atau lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan air bersih secara makro dari wilayah regional yang lebih luas.

B. Sistem Jaringan Air Limbah dan Air Kotor

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/ pengolahan air buangan rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainnya yang berasal dari manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan untuk diolah dan kemudian dibuang dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga aman bagi lingkungan, termasuk di dalamnya buangan industri dan buangan kimia.

C. Sistem Jaringan Drainase

Sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai pematas bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan system jaringan drainase makro dari wilayah regional yang lebih luas.

D. Sistem Jaringan Persampahan

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/ pengolahan sampah rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainnya yang terintegrasi dengan system jaringan pembuangan sampah makro dari wilayah regional yang lebih luas.

E. Sistem Jaringan Listrik

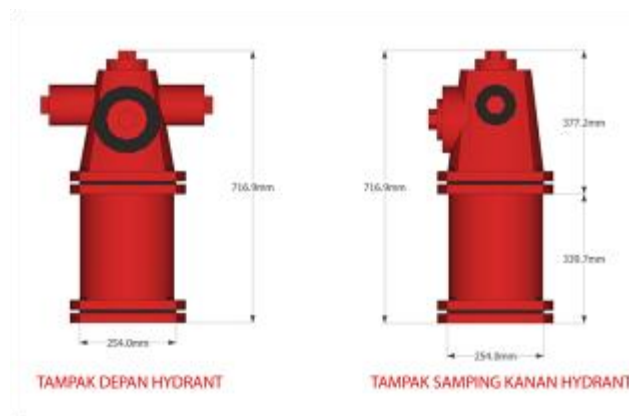
Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan daya listrik dan jaringan sambungan listrik bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan dan lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan listrik makro dari wilayah regional yang lebih luas.

F. Sistem Jaringan telepon

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan kebutuhan sambungan dan jaringan telepon bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan dan lingkungan yang terintegrasi dengan jaringan telepon makro dari wilayah regional yang lebih luas.

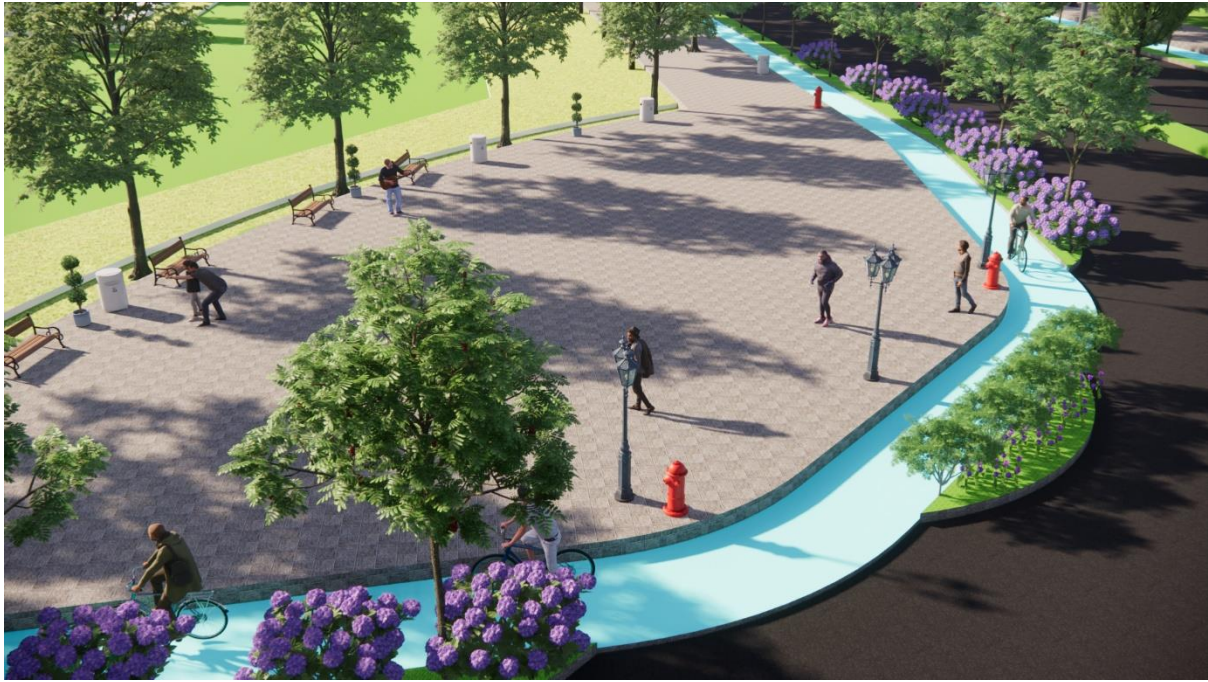
G. Sistem Jaringan Pengamanan Kebakaran

Sistem jaringan pengamanan lingkungan/ kawasan untuk memperingatkan penduduk terhadap keadaan darurat, penyediaan tempat penyelamatan, membatasi penyebaran kebakaran, dan/ atau pemadaman kebakaran.



Gambar 5.31 Hydrant

(Sumber : olahan Pribadi)



Gambar 5.32 Hydrant Kawasan

(Sumber : olahan Pribadi)

Guna mengantisipasi bahaya kebakaran pada wilayah perencanaan, diupayakan pemenuhan sarana hidran dengan menempatkannya secara merata di wilayah perencanaan. Adapun Arahan penempatan hidran adalah sebagai berikut :

- Melengkapi sarana penanggulangan kebakaran berlingkup lingkungan, tapak maupun bangunan;
- Dalam lingkungan-lingkungan perumahan, sekolah dan perkantoran, tidak diperkenankan adanya bangunan-bangunan yang digunakan untuk usaha yang mempunyai potensi kebakaran, seperti bengkel, tempat las, penjual bensin eceran, penjual bahan kimia, tempat-tempat yang menggunakan tenaga uap air, gas bertekanan tinggi, dan generator listrik;
- Lingkungan perumahan dan lingkungan bangunan gedung harus dilengkapi hidran atau sumur gali atau reservoir kebakaran. Bangunan yang berjarak lebih dari 10 meter dari Jalan lingkungan harus dilengkapi hidran tersendiri;
- Adapun peletakan hydrant terletak diatas drainase.
-

H. Sistem Jaringan Jalur Penyelamatan atau Evakuasi

Jaringan Jalur Penyelamatan atau Evakuasi yaitu jalur perjalanan yang menerus (termasuk jalan ke luar, koridor/ selasar umum dan sejenisnya) dari setiap bagian

bangunan gedung termasuk di dalam unit hunian tunggal ke Tempat aman, yang disediakan bagi suatu lingkungan/kawasan sebagai tempat penyelamatan atau evakuasi.

1.17 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.

Manfaat :

- a. 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.
- b. Memberi gambaran simulasi bangunan secara keruangan (3-dimensional) sebagai model penerapan seluruh rencana tata bangunan dan lingkungan dalam tiap kaveling, subblok dan blok.
- c. Memudahkan pengembangan desain pada tiap kaveling/subblok sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
- d. Memudahkan pengelolaan dan pengendalian kawasan sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
- e. Mencapai intervensi desain kawasan yang berdampak positif, terarah dan terukur pada suatu kawasan yang direncanakan.
- f. 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; Arahkan 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

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

1.17.1 Blok Hunian Apartemen

Blok hunian ini terletak pada bagian utara yang terdiri dari 3 Sub-Blok menyediakan lahan yang pantas dan tepat dijadikan sebagai fungsi hunian komersil dengan tingkat privasi yang dirasa tepat. Blok ini diperuntukan untuk hunian apartemen berkualitas dan komersil area. Blok ini letaknya berhadapan dengan blok perbelanjaan komersil yang dibatasi oleh jalan lingkungan sebagai entrance utama menuju kawasan. fungsi utama kawasan ini adalah sebagai relokasi akan kebutuhan hunian bagi masyarakat yang terkena dampak redevelopment dan digunakan sebagai hunian komersil bagi pekerja yang ingin memiliki hunian pada 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.

A. Peruntukan Lahan

Blok ini diperuntukan sebagai fungsi hunian vertikal berlantai banyak dengsn kualitas yang tinggi dilengkapi dengan penunjang seperti (kolam pada bagian atas podium, ruang

fitness, ruang pertemuan, playground, lapangan olahraga, cafe, retail kecil dan sebagainya) diharapkan fungsi komersial retail mampu meningkatkan kualitas pada blok kawasan ini

B. Pencapaian dan Sirkulasi

Pencapaian ke blok dapat melalui jalan ahmad yanni dan jalan panjaitan lalu melewati jalan lingkungan yakni Jl.haryono sebagai main entrance menuju ke blok ini.lalu untuk kendaraan serive dapat menggunakan side entrance yakni melewati jalan Irian jaya. Terdapat jalur pedestrian mengitari sebagian besar bangunan digunakan sebagai sirkulasi pejalan kaki pada kawasan

C. Kepadatan

Luas blok ini adalah $\pm 29.000\text{m}^2$. Luas lantai total yang diijinkan dalam blok ini adalah sebesar $\pm 232.000\text{m}^2$. Secara luas pengguna seluruh lantai adalah Hunian Apartemen $\pm 232.000\text{m}^2$ dimana komersial retail diperkenankan sampai dengan 20 % dari luas total yakni $\pm 46400\text{m}^2$

D. 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.

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.

1. BLOK 1 (BLOK HUNIAN APARTEMEN 1)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, 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 : $\pm 5.896 \text{ m}^2$
- ☑ Luas lantai maksimum : $\pm 5.896 \text{ m}^2$
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - Hunian apartemen $\pm 5.896 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 16000 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai
 - Menara 10 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan
- ☑ 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

2. BLOK HUNIAN RUSUN (SUB-BLOK HUNIAN 1, 2, 3, DAN 4)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakang sub-blok ini, 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 : ± 3362 m²
- ☑ Luas lantai maksimum : ± 3362 m²
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - Hunian apartemen ± 3362 m²
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai (±2000 m²)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai
 - 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap kearah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan

☑ 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.

3. BLOK PERKANTORAN (SUB-BLOK PERKANTORAN 1, 2, 3, DAN 4)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakang sub-blok ini, 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 : $\pm 3926 \text{ m}^2$
- ☑ Luas lantai maksimum : $\pm 3926 \text{ m}^2$
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - PERKANTORAN $\pm 3926 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 2356 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai
 - 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan

☑ 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 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.

4. BLOK PERBELANJAAN (SUB-BLOK PERBELANJAAN 1)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakang sub-blok ini,

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 : ± 5680 m²
- ☑ Luas lantai maksimum : ± 5680 m²
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - PERBELANJAAN ± 1700 m²
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai (± 1700 m²)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai
 - 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap kearah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan
- ☑ 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. BLOK PERBELANJAAN (SUB-BLOK PERBELANJAAN 2)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, 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 : ± 2560 m²
- ☑ Luas lantai maksimum : ± 2560 m²
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - PERBELANJAAN ± 4270 m²
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai (± 4270 m²)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai

- 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan

☑ 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.

6. BLOK PERBELANJAAN (SUB-PERBELANJAAN 3)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, 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 : ± 5200 m²
- ☑ Luas lantai maksimum : ± 5200m²
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - PERBELANJAAN ± 312 m²
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai (± 5200 m²)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai

- 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan

☑ 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.

7. BLOK PERBELANJAAN (SUB-PERBELANJAAN 4)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, 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 : $\pm 2977 \text{ m}^2$
- ☑ Luas lantai maksimum : $\pm 2977 \text{ m}^2$
- ☑ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☑ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☑ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☑ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☑ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - PERBELANJAAN $\pm 4270 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 178 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☑ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai

- 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan

☑ 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.

8. BLOK PERBELANJAAN (SUB-PERBELANJAAN 5)

A. Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, 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 : $\pm 6047 \text{ m}^2$
- ☒ Luas lantai maksimum : $\pm 6047 \text{ m}^2$
- ☒ Koefisien Lantai Bangunan : 1
- ☒ Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- ☒ Ketinggian Bangunan Maks. : 16 Lantai
- ☒ Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- ☒ Peruntukan Lahan yang dianjurkan:
 - PERBELANJAAN $\pm 6047 \text{ m}^2$
 - Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai ($\pm 362 \text{ m}^2$)
 - Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- ☒ Penggunaan lahan parkir :
 - 6 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 6 lantai
- 2 buah Menara 10 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan

☒ 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 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

