Minggu ke 3

ELEMEN PERANCANGAN ARSITEKTUR KOTA

1. Tataguna Lahan & Aktivitas Pendukung
2. Bentuk & Massa Bangunan
3. Linkage System
   - Sirkulasi
   - Pedestrian
4. Ruang Terbuka Kota
5. Tata Informasi
6. Preservasi & Konservasi

1. Tataguna Lahan (Land Use) dan Pendukung Aktivitas (Activity Support)

- Micro Land Use :
  - Peruntukkan penggunaan ruang atau lahan pada suatu tempat yang secara langsung disesuaikan dengan masalah-masalah yang terkait, dan bagaimana seharusnya suatu daerah atau zona dikembangkan.

- Zoning :
  - Perangkat pengendali fisik – spasial dan kekuatan kebijakan. Menetapkan peruntukkan lahan, intensitas pembangunan, set-back bangunan, dan ketentuan bonus bagi developer yang membangun fasilitas umum.
  - Ketentuan di atas untuk menjamin : kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan umum bagi penghuni kota.

Konsep Zoning

- Perangkat pengendali
  - Density zoning : mempertahankan kontrol yang telah ada terhadap ketinggian koefisien lantai bangunan (FAR).
  - Conditional-use zoning
  - Impact zoning
  - Precentage zoning
  - Bonus atau Insentif

- Produk pengendali
  - Guidelines :
    - Prescriptive guidelines
    - Performance guidelines
  - Ketentuan zoning :
    - Peruntukan lahan
    - Intensitas pembangunan
    - Preservasi

Mixed-use

- Tantangan perkotaan masa depan, menuntut efisiensi dan rasionalisasi sumber daya lahan kota.
- Pemanfaatan tataguna lahan (land-use) yang menggabungkan : usaha, rekreasi, belanja, tempat tinggal di dalam suatu kawasan.
- Sehingga memberi keuntungan, karena saling berdekatan dan mengurangi jumlah perjalanan.

Intensitas Pembangunan

- Intensitas pembangunan dimaksudkan untuk menetapkan seberapa besar volume kegiatan yang diperkenankan dari berbagai jenis peruntukkan (floor area district) yang dinyatakan dengan Floor Area Ratio (FAR) dan menetapkan ketinggian dan persyaratan setback bangunan.
- Ketetapan mengenai ambang dasar volume pembangunan yang dinyatakan dengan FAR dan ketinggian bangunan, dijadikan dasar dalam mengevaluasi rencana pembangunan mekanisme perizinan dalam suatu Land-use Zone.

Guidelines

- Pembatasan desain melalui pengendalian zoning pada suatu setting lingkungan untuk mendapatkan kesesuaian visual dengan tetap menyerahkan kreativitas dan inovasi di tangan arsitek.
- Aturan Zoning tentang konsep massa bangunan terutama dimaksudkan untuk :
  - Menata keteraturan bangunan dan kesesuaian visual yang kontekstual dengan sifat-sifat khas lingkungan.
  - Pengendalian atas koridor udara untuk mengatur masuknya cahaya matahari dan ruang-ruang yang cukup bagi sirkulasi udara, melalui ketentuan setback dari bagian-bagian bangunan.
  - Ampelop massa bangunan, untuk memberi panduan kepada perancang tentang batas-batas maksimum pembangunan dan ketentuan pemberian bonus.
  - Perwujudan ruang dan massa yang menunjang jaringan pergerakan (linkages).

Pendukung Kegiatan (Activity Support)

- Berarti potensi / elemen yang mendukung kegiatan sesuatu.
- Dalam kaitan dengan perancangan kota, pendukung kegiatan ini berarti suatu elemen kota yang mendukung 2 atau lebih pusat kegiatan umum yang berada di kawasan pusat kota yang mempunyai konsentrasi pelayanan yang cukup besar.

Bentuk Pendukung Kegiatan

- Ruang terbuka :
  - Taman rekreasi
  - Taman kota
  - Plaza
  - Taman budaya
  - Kawasan pedagang kaki lima
  - Jalur pedestrian
  - Kumpulan pedagang makanan kecil
- Bangunan umum :
  - Kelompok pertokoan eceran
  - Pusat pemerintahan
  - Pusat jasa dan kantor
  - Department store
  - Perpustakaan umum