

PERENCANAAN TAPAK (pemilihan tapak- data-analisis)

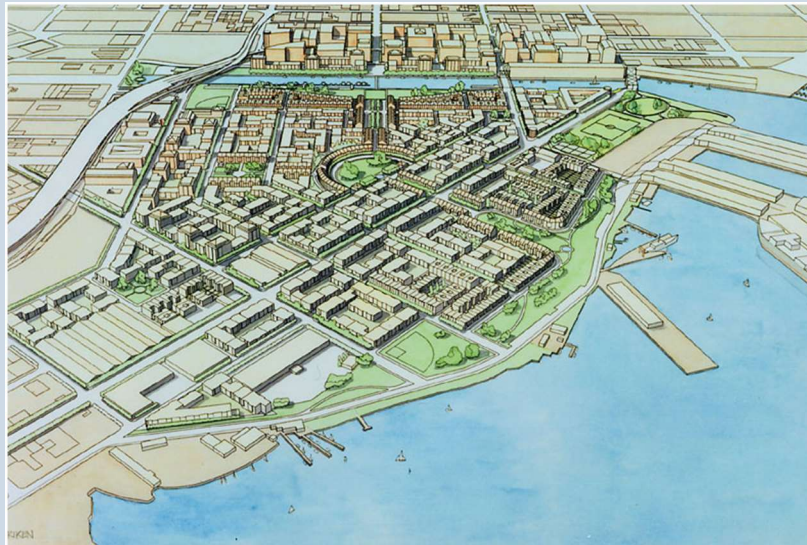
Agustiah Wulandari
Perencanaan Wilayah & Kota
Universitas Tanjungpura

TAPAK

- Site
- wilayah/bentang tempat suatu fasilitas/fungsi/bangunan akan dibangun
- sebidang lahan atau sepetak tanah dengan batas-batas yang jelas, berikut kondisi permukaan dan ciri-ciri istimewa yang di miliki oleh lahan tersebut.
- sebidang lahan/tanah yang telah memiliki kejelasan status kepemilikan dan siap untuk direncanakan dan dikembangkan menjadi berbagai fungsi kegiatan (hunian, komersial, industri, pemerintahan, fasilitas umum, ruang terbuka hijau).

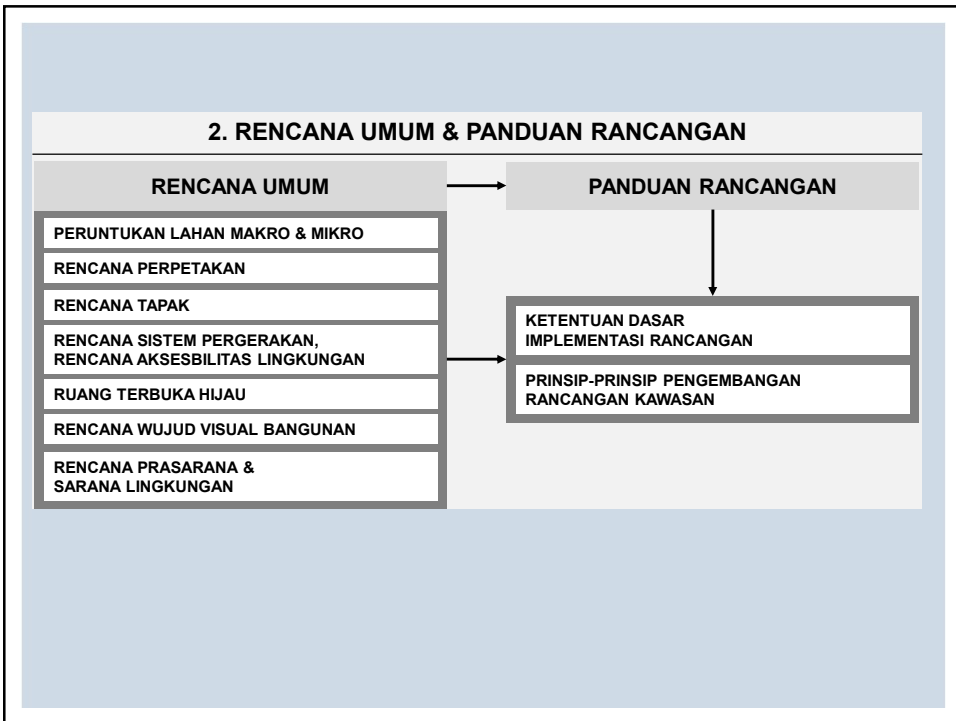
PERENCANAAN TAPAK (LYNCH, 1984)

- **seni dan ilmu mengolah** struktur ruang dan membentuk ruang-ruang antara di atas sebuah lahan. Secara praktis, perencanaan tapak mengatur penggunaan lahan terkait dengan bidang-bidang yang mengisi sebuah lahan, yakni **arsitektur** (kavling dan bangunan, baik hunian maupun non hunian), **teknik** (prasarana: jaringan jalan, drainase, air bersih, energi, dan limbah), **arsitektur lansekap** (ruang terbuka hijau maupun non hijau), dan **perencanaan kota** (peraturan tata ruang dan kebijakan membangun).
- Rencana tapak menempatkan **objek (fisik)** dan **kegiatan (manusia, penghuni)** dalam kesatuan ruang dan waktu.



Mission Bay Masterplan, San Francisco





KOMPONEN RANCANGAN

Komponen Rancangan Materi rencana umum mempertimbangkan potensi mengakomodasi komponen-komponen rancangan suatu kawasan

STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN

INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

TATA BANGUNAN

SISTEM SIRKULASI & JALUR PENGHUBUNG

SISTEM RUANG TERBUKA & TATA HIJAU

TATA KUALITAS LINGKUNGAN

SISTEM PRASARANA & UTILITAS

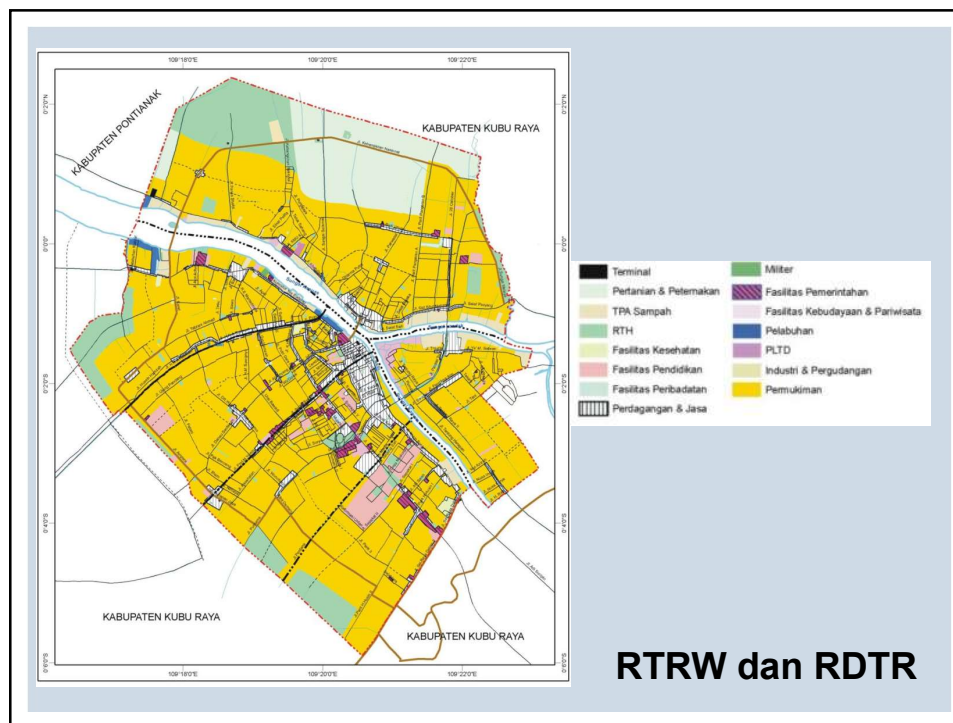
PEMILIHAN TAPAK

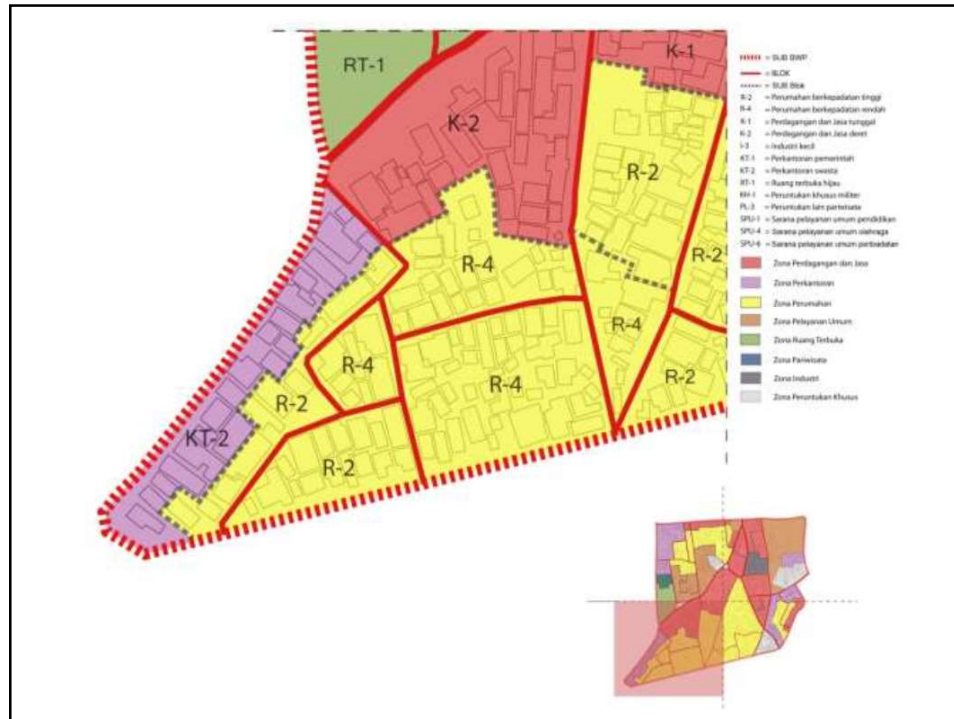
kriteria pemilihan

- kesesuaian terhadap pola perkotaan
- pertimbangan penggusuran daerah kumuh
- sifat khas tapak dan lingkungan
- ketersediaan pelayanan kota
- fasilitas lingkungan dan sosial
- keserasian rancangan proyek terhadap tapak dengan acuan kepada peri kehidupan
- Unsur-unsur biaya pembangunan proyek
- pemeliharaan proyek dan biaya operasional

1 kesesuaian terhadap pola perkotaan

- **kesesuaian terhadap rencana tata kota**, rencana sementara atau beberapa kecenderungan dalam penggunaan tanah
- **penzanaan (zoning)**; kemungkinan perubahannya
- **persetujuan dari badan2 perencana** setempat
- **kemungkinan** penutupan jalan yg ada dan pembuatan jalan baru
- akibat **peraturan bangunan** serta kemungkinan rencana penyesuaian





2 pertimbangan penggusuran daerah kumuh

- **jumlah, sifat dan kondisi bangunan** yg ada pada tapak
- **jumlah keluarga** penghuni
- **relokasi penduduk**
- **pemindahan penduduk**

3 sifat khas tapak & lingkungan {1}

- **luas tapak**, dibandingkan dgn luas yg diperlukan oleh bangunan atau fasilitas proyek lainnya
- **bentuk tapak**, persil yg tidak digunakan, status lahan dan ruang bebas
- **topografi yg mempengaruhi rencana tapak**, beberapa ciri khas yg menguntungkan spt pohon peneduh, pemandangan bagus & lereng yg menyenangkan

3 sifat khas tapak & lingkungan {2}

- **kualitas lingkungan**: sejauh mana penggunaan tanah bukan perumahan, kesesuaian lingkungan sekitar utk jenis hunian yg diinginkan
- **dampak proyek terhadap lingkungan** sekitar
- **bahaya**: kemungkinan banjir, Ingsoran, kedekatan thd jalur kereta api, lalu lintas cepat, bantaran tinggi, perairan yg tdk terlindung, keberadaan serangga spt rayap, nyamuk, dll serta muka air tanah yg tinggi sehingga menyebabkan kelembaban pd bangunan

3 sifat khas tapak & lingkungan {3}

- **gangguan**: kedekatan terhadap pabrik, rel KA, bengkel, lalu lintas dan sebagainya, yg mengakibatkan gangguan suara, asap, debu, bau-bauan atau getaran

4 fasilitas lingkungan dan sosial

- pemungutan dan pembuangan **sampah**
- perlindungan terhadap **bahaya kebakaran** yg dipengaruhi oleh lokasi dan pencapaian tapak
- **jalan, penerangan**, pembersihan, pemeliharaan, penanaman pohon, dsb
- perlindungan **keamanan** oleh polisi

5 fasilitas lingkungan dan sosial {1}

- fasilitas **transportasi umum**: moda, rute, serta biaya untuk mencapai tempat kerja, sekolah, pusat kota, dsb
- pencapaian melalui **jalan** yg diperkeras
- jumlah dan sifat khas **ketenagakerjaan** dalam jarak **jangkauan pejalankaki**
- **toko dan warung**: jenis & lokasi, perlunya fasilitas tambahan sbg bagian dari pembangunan proyek

5 fasilitas lingkungan dan sosial {2}

- **sekolah** (dasar, menengah, atas): lokasi, daya tampung, pemeliharaan, pengawasan dan kemungkinan pengembangan
- **taman dan tempat bermain**: lokasi, fasilitas yg tersedia, pemeliharaan dan pengawasan yg tersedia
- **peribadatan, bioskop, puskesmas**

6 keserasian rancangan projek thd tapak dgn acuan kepada peri-kehidupan

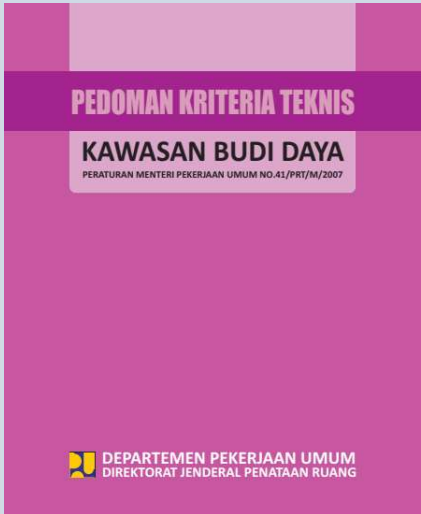
- jenis dan tipe hunian
- kepadatan projek
- pemilihan utilitas

7 unsur2 biaya pembangunan projek

- **harga**, termasuk pembelian tanah, pengeluaran tambahan dan perkiraan2 khusus yg belum dibayar
- **pengaruh kondisi tanah**, ciri khas topografi, ketersediaan utilitas, kemungkinan perbaikan jalan yg ada, fasilitas rekreasi dan tambahan lain yg akan disediakan oleh pemkot atau perusahaan utilitas
- **tipe bangunan, pemilihan utilitas, kondisi tapak** dan persyaratan untuk struktur bukan hunian

8 pemilihan proyek dan biaya operasional

- perbedaan biaya pengadaan utilitas yg sesuai dgn tapak yg bersangkutan
- perbedaan biaya pemeliharaan tapak kerana topografi
- perbedaan pembayaran pajak



PEDOMAN KRITERIA TEKNIS
KAWASAN BUDI DAYA
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NO.41/PRT/M/2007

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
DIREKTORAT JENDERAL PENATAAN RUANG

5.7 Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa

a) Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan:

- 1) Tidak terletak pada kawasan lindung dan kawasan bencana alam;
- 2) Lokasinya strategis dan mudah dicapai dari seluruh penjuru kota;
- 3) Dilengkapi dengan sarana antara lain tempat parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, tempat ibadah, dan sarana penunjang kegiatan komersial serta kegiatan pengunjung;

b) Kriteria dan batasan teknis:

- 1) Pembangunan hunian diijinkan hanya jika bangunan komersial telah berada pada persil atau merupakan bagian dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 2) Penggunaan hunian dan parkir hunian dilarang pada lantai dasar di bagian depan dari perpetakan, kecuali untuk zona-zona tertentu;
- 3) Perletakan bangunan dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung disesuaikan dengan kelas konsumen yang akan dilayani;
- 4) Jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan antara lain:
 - a) bangunan usaha perdagangan (ritel dan grosir): toko, warung, tempat perkulakan, pertokoan;
 - b) bangunan penginapan: hotel, *guest house*, motel, hostel, penginapan;
 - c) bangunan penyimpanan: gedung tempat parkir, *show room*, gudang;
 - d) bangunan tempat pertemuan: aula, tempat konferensi;
 - e) bangunan pariwisata (di ruang tertutup): bioskop, area bermain.

5.5 Kawasan peruntukan industri

a) Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan kawasan peruntukan industri yang berorientasi bahan mentah:

- 1) kemiringan lereng : kemiringan lereng yang sesuai untuk kegiatan industri berkisar 0% - 25%, pada kemiringan > 25% - 45% dapat dikembangkan kegiatan industri dengan perbaikan kontur, serta ketinggian tidak lebih dari 1000 meter dpl;
- 2) hidrologi : bebas genangan, dekat dengan sumber air, drainase baik sampai sedang;
- 3) klimatologi : lokasi berada pada kecenderungan minimum arah angin yang menuju permukiman penduduk;
- 4) geologi : dapat menunjang konstruksi bangunan, tidak berada di daerah rawan bencana longsor;
- 5) lahan : area okup luas minimal 20 ha; karakteristik tanah betektur sedang sampai kasar, berada pada tanah marginal untuk pertanian.

DELINEASI KAWASAN PERENCANAAN

Penentuan batas dan luasan kawasan perencanaan (delineasi) berdasarkan satu atau kombinasi butir-butir di bawah ini:

- Administratif**, seperti wilayah RT, RW, kelurahan, kecamatan, dan bagian wilayah kota/desa.
- Nonadministratif**, yang ditentukan secara kultural tradisional (traditional cultural-spatial units), seperti desa adat, gampong, dan nagari.
- Kawasan yang memiliki kesatuan karakter tematis**, seperti kawasan kota lama, lingkungan sentra perindustrian rakyat, kawasan sentra pendidikan, dan kawasan permukiman tradisional.
- Kawasan yang memiliki sifat campuran**, seperti kawasan campuran antara fungsi hunian, fungsi usaha, fungsi sosial-budaya dan/atau keagamaan serta fungsi khusus, kawasan sentra niaga (*central business district*), industri, dan kawasan bersejarah
- Jenis kawasan**, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran.

proses





Proses Perencanaan Tapak

PENGUMPULAN DATA DASAR

berkaitan secara khusus dengan tapak tersebut & daerah sekitarnya



ANALISIS

Setelah informasi diperoleh, maka informasi tersebut harus diperiksa dan dianalisis

Untuk menetapkan keunggulan serta keterbatasan tapak

PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data adalah suatu proses pengumpulan data primer dan sekunder

Persiapan Survei

1. Membuat checklist Data
2. Membuat Lembar Observasi
3. Membuat Lembar Wawancara
4. Membuat Lembar Kuesioner

METODE DAN INSTRUMEN PENGUMPULAN DATA

No	Metode	Instrumen	Sumber Data
1	Kuesioner/Angket	Kuesioner/Angket	Responden (mhs, petani, pejabat, dsb)
2	Interview / Wawancara	Pedoman Wawancara	Responden (mhs, petani, pejabat, dsb)
3	Observasi	Panduan Observasi	Benda, kondisi, situasi, proses, perilaku
4	Studi Dokumen	Form Pencatat Dokumen	Catatan resmi, dokumen, UU, Putusan hakim, buku, jurnal, dsb

PENGELOMPOKAN DATA

Kelompok Data Menurut Cara Memperolehnya

Data dapat dibedakan dengan cara memperolehnya

DATA PRIMER

Data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan

DATA SEKUNDER

Data yang diterbitkan atau digunakan oleh organisasi yang bukan pengolahnya

METODE PENGUMPULAN DATA

WAWANCARA

proses memperoleh keterangan/data untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara pewawancara dan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan panduan wawancara.

METODE PENGUMPULAN DATA

WAWANCARA

Menurut Suharsimi Arikunto (2002), secara garis besar ada dua macam pedoman wawancara, yaitu:

PEDOMAN WAWANCARA TIDAK TERSTRUKTUR

- Pedoman wawancara ini hanya memuat garis besar yang akan ditanyakan
- Kreativitas pewawancara sangat diperlukan bahkan hasil wawancara dengan jenis pedoman ini lebih banyak tergantung dari pewawancara
- Pewawancara posisinya sebagai pengemudi jawaban responden
- Sifat pertanyaan harus spontan dan biasa digunakan oleh orang-orang yang ahli (*expert*)

PEDOMAN WAWANCARA TERSTRUKTUR

- Pedoman wawancara ini disusun secara terperinci, sehingga menyerupai *check-list*
- Pewawancara tinggal membubuhkan tanda (*check*) pada nomor yang sesuai
- Pedoman wawancara yang banyak digunakan adalah bentuk "*semi structured*".
- Dalam hal ini, mula-mula interviewer menanyakan serentetan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian satu per satu diperdalam dalam mengorek keterangan lebih lanjut
- Dengan demikian, jawaban yang diperoleh bisa meliputi semua variabel, dengan keterangan yang lengkap dan mendalam

METODE PENGUMPULAN DATA

OBSERVASI

kegiatan pengumpulan data dengan melakukan penelitian langsung terhadap kondisi lingkungan objek penelitian yang mendukung kegiatan penelitian, sehingga didapat gambaran secara jelas tentang kondisi objek penelitian tersebut.

METODE PENGUMPULAN DATA KUESIONER (ANGKET)

suatu teknik pengumpulan informasi yang memungkinkan analisis mempelajari sikap-sikap, keyakinan, perilaku dan karakteristik beberapa orang utama di dalam organisasi, yang bisa terpegaruh oleh sistem yang diajukan atau sistem yang sudah ada

METODE PENGUMPULAN DATA KUESIONER (ANGKET)

KUESIONER TERTUTUP

- Pertanyaan-pertanyaan yang diberikan kepada responden sudah dalam bentuk pilihan ganda. Jadi, kuesioner jenis ini responden tidak diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapat.
- Contoh: Penerapan skala likert Bagaimana pendapat saudara tentang sarana dan prasarana yang ada di Fakultas Ilmu Komunikasi Universitas ABC?
 - Sangat tidak baik
 - Tidak baik
 - Biasa
 - Baik
 - Sangat Baik

KUESIONER TERBUKA

- Merupakan angket atau pertanyaan-pertanyaan yang diberikan kepada responden yang memberikan keleluasaan kepada responden untuk memberikan pendapat sesuai dengan keinginan mereka.
- Contoh: Bagaimana pendapat saudara tentang sarana dan prasarana yang ada di Fakultas Ilmu Komunikasi Universitas ABC?
- Jawab: Sarana dan prasarana yang ada di Fakultas Ilmu Komunikasi Universitas ABC sudah baik, misalnya seperti laboratorium untuk kedua Program Studi sudah lengkap

KONDISI MASSA BANGUNAN

Bangunan Tepi Sungai di Siak Sri Indrapura

Bangunan di Atas Sungai
Tidak hanya bangunan dari bahan kayu (tidak permanen dan semi permanen) yang dibangun di atas sungai, bahkan bangunan permanen (beton) juga dibangun di atas sungai.

Bangunan di Atas Sungai
Bangunan untuk fungsi pemukiman maupun fungsi lainnya tidak hanya dibangun di darat maupun tepi sungai tetapi juga di tepian sungai. Pada beberapa kasus merupakan saate yang cukup menarik, akan tetapi karena tidak adanya penataan mengakibatkan pemukiman penduduk di atas sungai ini terkesan kumuh.

Bangunan di Tepian Sungai
Perumahan yang didirikan baik di tepian sungai maupun di atas sungai merupakan pemandangan baik di kota Siak Sri Indrapura maupun di Siak Raya. Pada umumnya intensitas bangunan cukup padat dengan konstruksi bangunan yang semuanya terbuat dari kayu.

Pertokoan
Bangunan rumah toko yang rapat tidak mengakibatkan tidak teresahnya lahan untuk parkir baik untuk moda tradisional (becak) maupun moda lainnya (mobil, sepeda, motor).

Bangunan di Atas Sungai
Pada beberapa kasus, bangunan yang didirikan di atas sungai hanya merupakan bangunan sederhana yang berfungsi sebagai tempat pembentahan sementara.

Bangunan di Atas Sungai
Beberapa dari bangunan yang didirikan di atas sungai juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kamar mandi, dimana air kotor disalurkan langsung ke sungai sekaligus air sungai dimanfaatkan sebagai sumber air bersih.

CONTOH PERSOALAN/KENDALA

Persoalan Kota Siak Sri Indrapura

Boardwalk

- Boardwalk yang menghubungkan bangunan rumah tinggal di tepi air kondisinya tidak terlalu baik, perlu dilakukan perbaikan untuk keamanan dan kenyamanan pejalan.

Bangunan Tepi Air

- Bangunan-bangunan kayu tepi air, dengan bentuk dan ketinggian yang beragam memerlukan penataan supaya tidak terkesan semrawut.

Bangunan Tepi Air

- Bangunan baru dari kayu dengan panggung, kondisinya kurang baik dan tanpa pagar pengaman.
- Daerah kolong bangunan terkesan kumuh karena banyaknya cerucuk kayu yang tidak teratur.

Bangunan Tepi Air

- Bangunan dengan ketinggian yang tidak teratur di tepi sungai, perlu adanya pengendalian intensitas bangunan.
- Penyelesaian kolong bangunan tepi air agar tidak terkesan kotor.

Koridor Ruko

- Koridor ruko yang sudah tercampur dengan bangunan ruko baru yang kontras dengan bangunan ruko kayu. Pertumbuhannya saat ini sangat pesat, sehingga perlu dilakukan pengendalian untuk bangunan ruko baru.

CONTOH POTENSI Pengembangan Wisata Kota Siak

Balairung Sari (Batal Kerapatan Tinggi)

- Didirikan pada tahun 1889 yang digunakan untuk menerima tamu pejabat pemerintahan hingga sekarang. Merupakan perwujudan pelaksanaan pengadilan.
- Bangunan yang bergaya arsitektur Melayu dan budaya Islam ini mempunyai 3 tangga, satu tangga utama di tepi sungai, tangga kayu (sambutan bunyi) untuk para pejabat/ahli dan tangga besi yang melingkar untuk yang berkecenderungan kebetulan Timur.
- Dekat tanggapan terdapat perijera.

Istana Asserayah Al Hasyimiah (Istana Sultan Siak)







- Didirikan pada tahun 1889 hingga 1893 untuk keperluan jabatan pemerintahan kerajaan Siak Sri Indragiri. Saat ini istana digunakan untuk menyimpan peralatan koleksi kerajaan.
- Disamping istana Sultan, terdapat pula Istana Peranakan (L.uffen). Istana Sultan bergaya arsitektur Eropa, Spanyol dan Arab.

Rumah Toko (Ruko)

- Bangunan ruko dibangun berantai 2 dan umumnya diidangnya menggunakan kayu.
- Ruko yang berada di tepi sungai tidak berorientasi ke sungai. Sungai dijadikan halaman belakang sehingga tepi air menjadi kotor.
- Pada tepi sungai terdapat jalur pejalan kaki yang bermaterial dari kayu (boardwalk).

Barak Belanda

- Dahulu dimanfaatkan sebagai tempat tinggal Belanda.
- Bangunan ini bergaya arsitektur kolonial yang dibangun oleh bangsa Belanda.
- Saat ini, Bangunan sedang direnovasi untuk mengembalikan bentuk aslinya.
- Saat ini, Bangunan sedang direnovasi untuk mengembalikan bentuk aslinya.

Mesjid Syahbuddin (Mesjid Raya)

- Terletak di tepi sungai dan berjarak ± 300 m dari Istana Sultan Siak
- Sebelah barat mesjid, terdapat makam Sultan Syarif Kayum dan istrinya.

KEGIATAN	ZONA	ZONA PERKANTORAN NEGARAL	ZONA PERWALIHAN NEGARA SUBUR	ZONA PERKANTORAN DAN DAERAH	ZONA PERUMAHAN KAMPUNG	ZONA PERUMAHAN KEB. SEDANG-TINGGI							ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	ZONA PERUMAHAN KEB. RENDAH	ZONA PERUMAHAN KEB. VERTIKAL KEB. RENDAH	ZONA PERUMAHAN KEB. WILAYAH PULAU
		SUB ZONA PERKANTORAN NASIONAL	SUB ZONA PERWALIHAN NEGARA SUBUR	SUB ZONA PERKANTORAN DAERAH	SUB ZONA PERUMAHAN KAMPUNG	SUB ZONA PERUMAHAN SANGAT KECIL	SUB ZONA PERUMAHAN KECIL	SUB ZONA PERUMAHAN SEDANG	SUB ZONA PERUMAHAN BESAR	SUB ZONA PERUMAHAN FLAT	SUB ZONA PERUMAHAN BUNIL	SUB ZONA PERUMAHAN BUNIL UMUM	SUB ZONA PERUMAHAN KEB. RENDAH	SUB ZONA PERUMAHAN KEB. RENDAH	SUB ZONA PERUMAHAN KEB. RENDAH	
		P.1	P.2	P.3	R.1	R.2	R.3	R.4	R.5	R.6	R.7	R.8	R.9	R.10	R.11	
REKREASI	Rumah Dangkal Kesi	B	X	X	I	I	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B
	Rumah Kesi	B	X	X	I	B	I	B	B	X	B	B	B	B	B	B
	Rumah Sedang	B	X	X	I	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B
	Rumah Besar	B	X	X	I	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B
	Rumah Flat	B	X	X	I	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B
	Rumah Sokot	X	X	X	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	Rumah Besut Umum	B	X	B	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	Astrang	B	B	B	I	B	B	B	B	B	X	X	B	X	X	B
	Rumah Kasa	X	X	X	B	B	B	B	B	B	I	I	I	I	I	I
	Pagar Jempit, Pagar Asuhan dan Yahan Pata	X	X	X	B	B	B	B	B	B	X	X	X	X	X	X
Guak Zhoua	X	X	X	X	B	B	B	B	B	X	X	B	X	X	X	
Paviliun	X	X	X	X	X	X	B	B	B	X	I	X	X	X	X	
Rumah Onas	B	B	B	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
Pusat Ramo-trasi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
PERAGABANGAN	Mesjid	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	Masjidwa	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	Gereja	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	Pata	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	Kerandeng	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
Utara	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
USAHA	PERKANTORAN															
	Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	PERDAGANGAN															
	Toko	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Perdagangan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Pasar Tradisional	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Tabel 8 Kebutuhan sarana pendidikan dan pembelajaran

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		Keterangan
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
1.	Taman Kanak-kanak	1.250	216 termasuk rumah peraga 36 m ²	500	0,28 m ² /j	500 m'	Di tengah kelompok warga. Tidak menyeberang jalan raya. Bergabung dengan taman sehingga terjadi pengelompokan kegiatan.	2 rombongan prabelajar @ 60 murid dapat bersatu dengan sarana lain
2.	Sekolah Dasar	1.600	633	2.000	1,25	1.000 m'		Kebutuhan harus berdasarkan perhitungan dengan rumus 2, 3 dan 4. Dapat digabung dengan sarana pendidikan lain, mis. SD, SMP, SMA dalam satu kompleks
3.	SLTP	4.800	2.282	9.000	1,88	1.000 m'	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum.	
4.	SMU	4.800	3.835	12.500	2,6	3.000 m'	Disatukan dengan lapangan olah raga. Tidak selalu harus di pusat lingkungan.	
5.	Taman Bacaan	2.500	72	150	0,09	1.000 m'	Di tengah kelompok warga tidak menyeberang jalan lingkungan.	

CATATAN Acuan diambil dari SNI 03-1733-1989, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

TAHAP ANALISIS KAWASAN PERENCANAAN

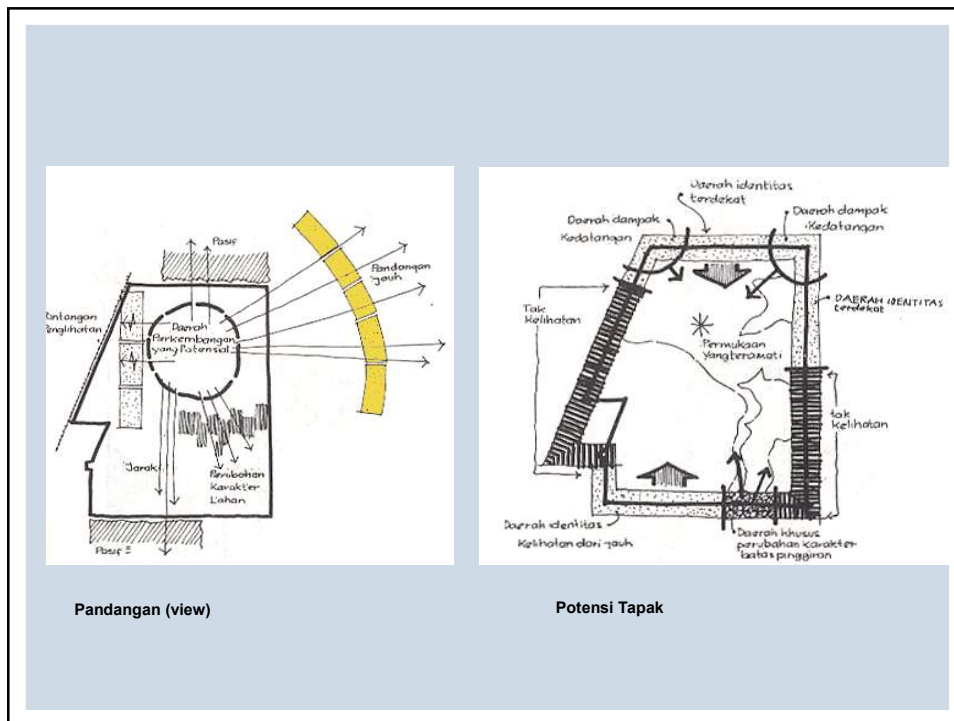
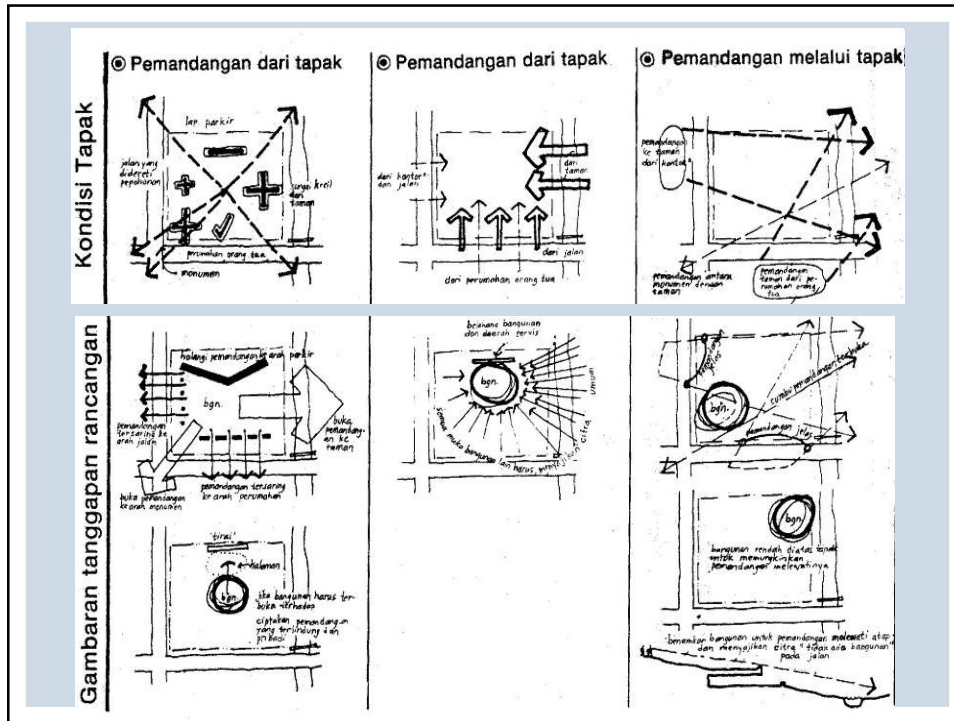
1. PROGRAM BANGUNAN & LINGKUNGAN

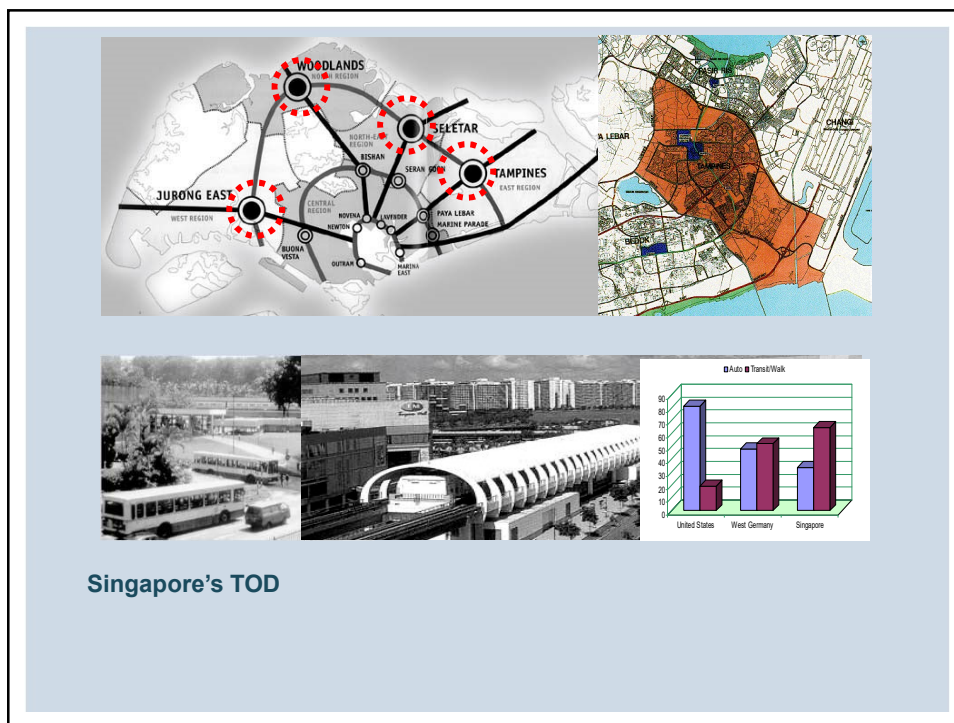
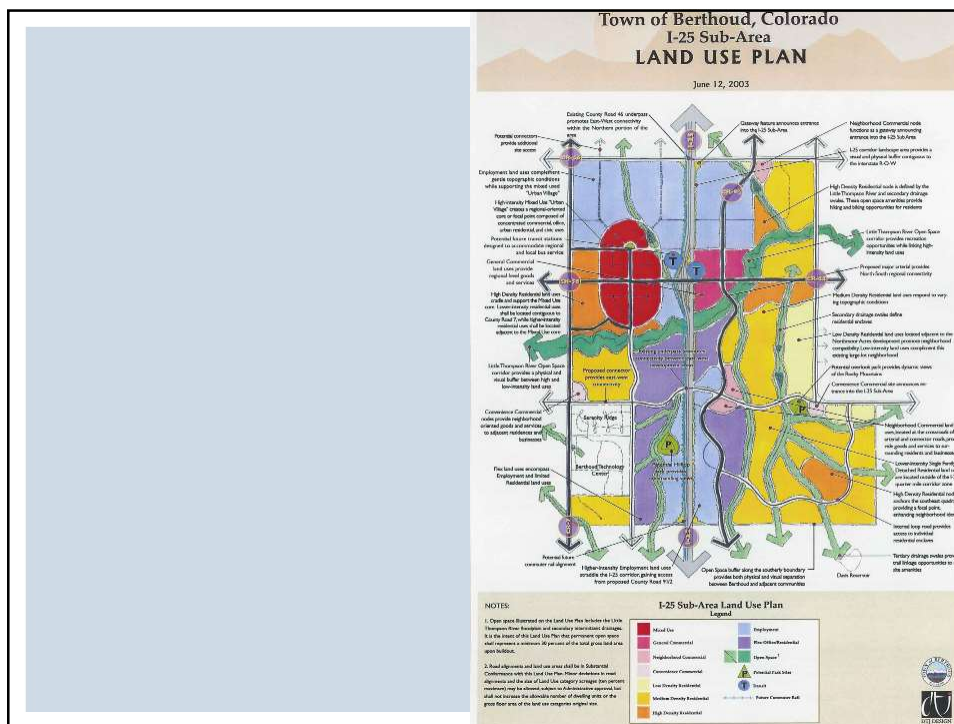
ANALISIS KAWASAN
& WILAYAH
PERENCANAAN

ANALISIS
PENGEMBANGAN
PENGEMBANGAN
BERBASIS PERAN
MASYARAKAT

VISI PEMBANGUNAN

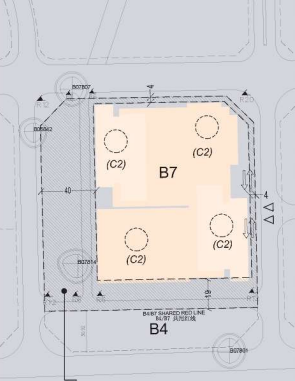
KONSEP DASAR
PERANCANGAN TATA
BANGUNAN DAN
LINGKUNGAN






Implementation

B7地块 parcel B7



OPEN SPACE LANDSCAPE PLAN TO BE COORDINATED WITH THE CITY OF BEIJING PLANNING DEPARTMENT FOR THE MASTER PLAN

1:500 总平面图 1:500 总图
Above Control Plan at 1:500 scale



名称	Parcel Number	图例	说明
用地编号	02	02	住宅用地
用地面积	24,903	24,903	平方米
容积率	5.83	5.32	容积率
建筑高度	100	100	米
建筑密度	40%	40%	%
绿地率	20%	20%	%
停车位	865	865	个
停车位	865	865	个
停车位	865	865	个





maximize real estate value through site
beijing finance street masterplan, beijing

