

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Kriteria Lokasi Proyek

Daerah dengan kriteria tertentu dianggap sesuai untuk lokasi proyek, yang ditinjau dari beberapa segi yaitu sebagai berikut :

2.1.1. Segi Tata Guna Tanah

- Terletak di kawasan wisata atau perdagangan
- Memiliki sumber daya dukung pendidikan (sarana dan tenaga)
- Kontur / bentuk permukaan tanah sedapat mungkin datar sampai bergelombang
- Memperhatikan kemampuan daya dukung tanah, kedalaman permukaan tanah keras, sifat drainase, bukan daerah genangan air / rawan longsor.

2.1.2. Segi Fasilitas Penunjang

- Terletak di dekat kawasan wisata (hotel, restaurant, dsb) yang banyak dikunjungi oleh turis lokal dan mancanegara
- Terletak di dekat area pemukiman
- Terletak di kawasan yang tenang dan asri

2.1.3. Segi Kesehatan Lingkungan

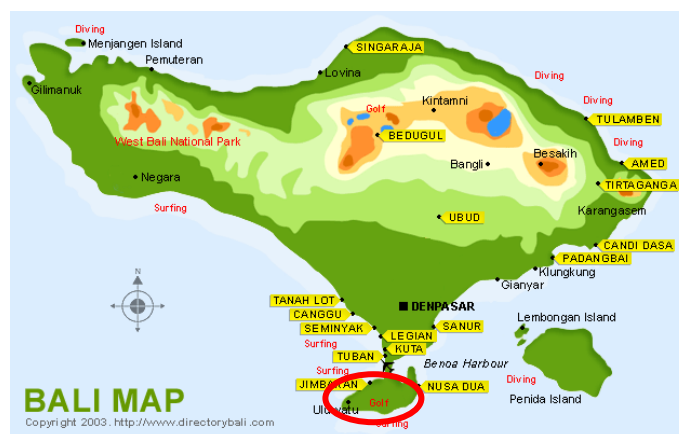
- Memiliki sumber air bersih (PAM/PDAM, air tanah, air permukaan, dan air hujan)
- Terjangkau jaringan listrik tegangan menengah
- Bebas dari gangguan bau tempat penimbunan sampah dan pengelolaan limbah / zat kimia yang berbahaya bagi kesehatan
- Terdapat pembuangan air (air kotor, air limbah, air hujan)

2.1.4. Segi Pengenalan dan Pencapaian terhadap Lokasi

- Mudah dicapai dan dikenal oleh pengunjung dari dalam kota, luar kota, maupun luar negeri
- Dapat dicapai dan dilalui oleh berbagai kendaraan bermotor dan angkutan umum.

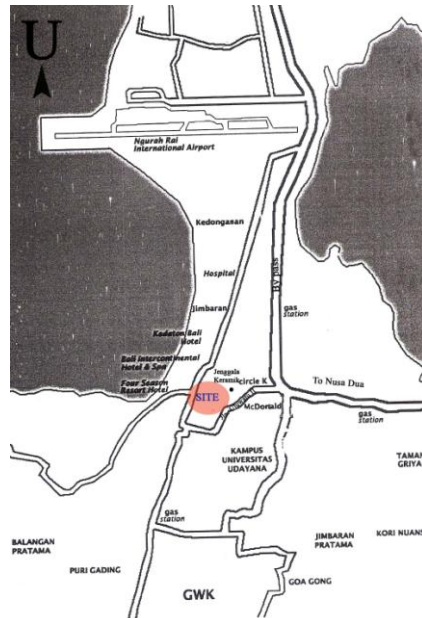
2.2. Penentuan Lokasi Proyek

Berdasarkan kriteria di atas, maka lokasi yang dipilih untuk proyek Pusat Terapi SPA Ayurveda di Bali adalah Jalan Uluwatu II dengan letak tampak terlihat pada gambar 2.1 dan 2.2



Gambar 2.1 Peta Pulau Bali

Sumber : www.directorybali.com



Gambar 2.2 Peta Lokasi

Sumber : www.balimap.com

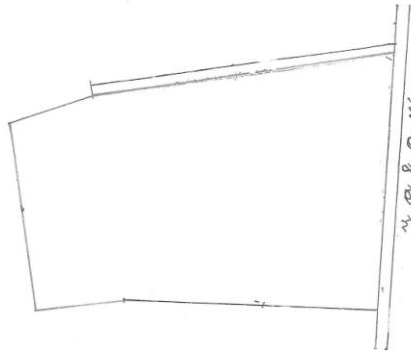
2.3. Alasan Pemilihan Tapak

Lokasi ini dipilih karena sesuai dengan kriteria proyek Pusat Terapi SPA Ayurveda di Bali, yaitu :

- Terletak di kawasan Jimbaran dimana banyak terdapat obyek wisata yang telah dikenal oleh turis lokal dan mancanegara seperti pantai Jimbaran, Garuda Wisnu Kencana, pusat keramik jenggala, *Four Seasons Resort*, Bali *Intercontinental Hotel*, dsb.
Selain itu, meskipun kawasan Jimbaran banyak terdapat obyek wisata seperti di atas, namun kawasan ini tidak sepadat daerah Kuta.
- Secara makro, kawasan Uluwatu II tidak terlalu padat (banyak lahan kosong) sehingga terasa tenang dan asri.
- Bersebelahan dengan pusat keramik jenggala yang telah dikenal oleh turis lokal dan mancanegara, sehingga memudahkan orang untuk mengenal dan mengetahui lokasi proyek.

2.4. Data Tapak

Lokasi	: Jln. Uluwatu II, Jimbaran
Luas tapak yang direncanakan	: 13287 m ²



Gambar 2.3 Bentuk Tapak

Sumber : milik pribadi

2.4.1. Batas – batas Wilayah



Gambar 2.4. Peta Tapak

Sumber : google earth

Batas Utara	: jalan
Batas Selatan	: lahan kosong
Batas Barat	: pemukiman
Batas Timur	: Jln Uluwatu II



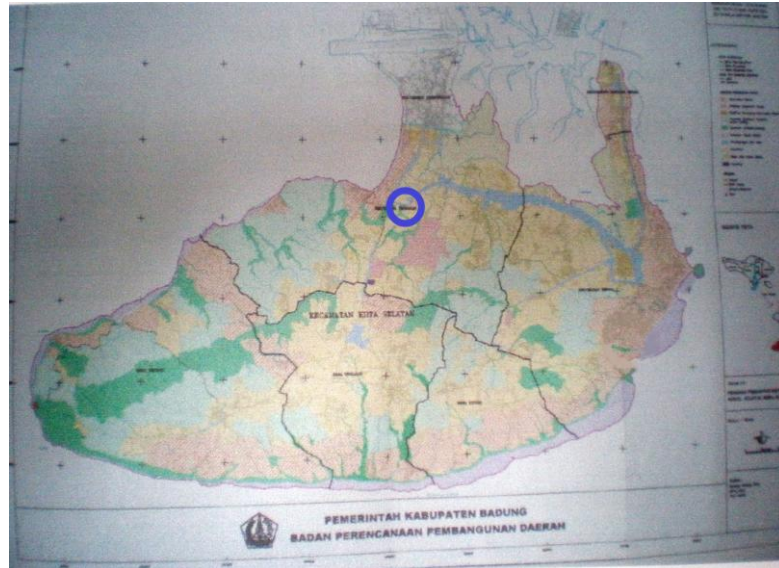
Gambar 2.5. Batas – batas Tapak

Sumber : dokumentasi pribadi

2.4.2. Tata Ruang Kota (RDTRK) Tapak

Data di bawah ini diambil dari RDTRK Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung (berdasarkan Keputusan Bupati Badung No : 639 tahun 2003):

- Tata guna lahan, Tata guna lahan pada lokasi tapak dan sekitarnya adalah pemukiman, perdagangan & jasa, industri, dan perkantoran
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB), KDB *site* 40 %
- Koefisien Luas Bangunan (KLB), KLB *site* 60 %
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), setengah dari lebar jalan.
- Maksimum ketinggian bangunan 15 meter
- Ketentuan parkir, sistem parkir yang ada saat ini berupa parkir di luar badan jalan (*off street*).



Gambar 2.6. Rencana Pemanfaatan Ruang (Bappeda Badung, 2002)

Sumber : Bappeda Badung

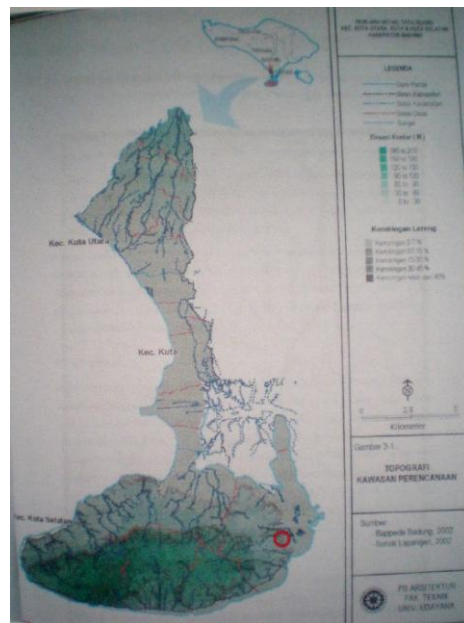
Tata lingkungan di Kecamatan Kuta Selatan diarahkan dan diatur sebagai berikut :

- Menjaga dan melestarikan alam dan binaan serta kondisi sosial budaya masyarakat Bali.
- Menjaga dan melestarikan pola tata lingkungan dan bangunan tradisional Bali.
- Bangunan yang berada pada jalan utama (arteri dan kolektor) harus menyediakan taman telajakan sebesar minimal 1 meter atau berdasarkan ketentuan lain yang mengatur tentang hal ini.

2.4.3. Keadaan Lokasi

Keadaan lokasi secara umum :

- Ketinggian tanah : 2,5 – 5 m di atas permukaan laut
- Curah hujan tahunan : 1500 mm
- Suhu rata – rata : 26° C
- Kemiringan lahan : 0 – 1 %
- Kelembaban : 63 %



Gambar 2.7. Peta Topografi Perencanaan

Sumber : Bappeda Badung

Keadaan Tanah

Jenis tanah yang mendominasi berupa tanah lempung dengan sedikit campuran kapur



Gambar 2.8. Kondisi Tanah Tapak

Sumber : dokumentasi pribadi

Sarana Utilitas

Jaringan listrik dan telepon, air bersih, sampah serta jalur drainase telah tersedia pada jalur Jalan Uluwatu II.



Gambar 2.9. Sarana Utilitas pada Tapak

Sumber : dokumentasi pribadi

Jaringan Jalan di Sekitar Tapak

Pada sisi Timur tapak terdapat Jalan Uluwatu II yang merupakan satu-satunya akses jalan yang memadai menuju tapak. Jalan ini merupakan jalan kolektor primer 2 arah dengan lebar 12 meter. Kondisi jalan ini baik dan sudah beraspal tetapi tidak ada trotoar. Tingkat kebisingan pada jalan ini tidak terlalu tinggi. Ke arah Utara, jalan ini terhubung dengan jalan *By Pass* yang merupakan jalan arteri primer 2 arah yang menghubungkan tapak serta kawasan Nusa Dua menuju ke bandara internasional Ngurah Rai dan kawasan Kuta.

2.4.4. Potensi Tapak

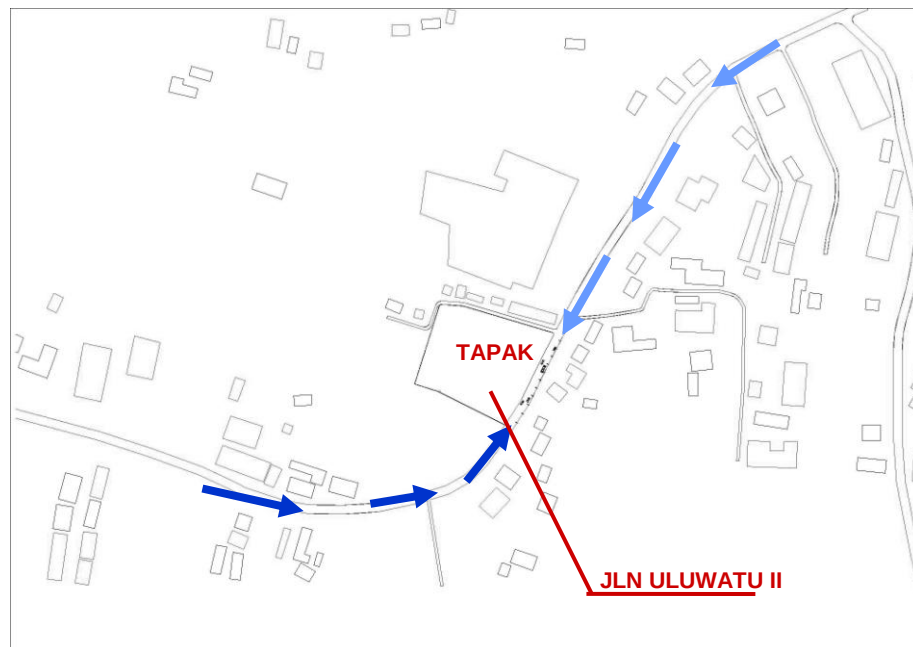
Potensi yang dimiliki tapak antara lain :

- Lokasi mudah diakses karena berada di daerah wisata Jimbaran, dan jalan Uluwatu II merupakan salah satu jalan utama penghubung kawasan Nusa Dua dan by pass dengan kawasan Jimbaran
- Sebelah Utara site ini berbatasan dengan Pusat Keramik Jenggala yang banyak dikunjungi oleh turis mancanegara, sehingga lokasi Pusat Terapi SPA Ayurveda ini akan mudah diketahui oleh para pengunjung.
- Lokasi tapak dekat dengan hotel – hotel internasional sehingga Pusat Terapi SPA Ayurveda ini dapat dijangkau oleh turis yang menginap di hotel sekitar.
- Secara makro kawasan, di sepanjang jalan Uluwatu II tidak terlalu padat (banyak lahan kosong) sehingga lokasi tersebut terasa tenang dan asri, sesuai untuk tempat SPA.

2.4.5. Problem Tapak

- Kendaraan yang melalui jalan Uluwatu II dan jalan di sisi utara tapak dapat menimbulkan kebisingan
- Tapak berada di sudut dimana pada sisi utara dan timurnya terdapat jalan sehingga perlu dipertimbangkan lalu lintas kendaraan pada kedua jalan tersebut beserta kebisingan yang ditimbulkannya.
- Sisi utara tapak yang berbatasan dengan jalan kecil, menghadap ke pintu masuk rumah penduduk.
- Lokasi tapak dekat dengan bukit kapur, sehingga di daerah tersebut agak panas

2.5. Pencapaian Tapak



Gambar 2.10. Pencapaian ke Tapak

Sumber : Badan Pertanahan Bali

Tapak dapat dicapai melalui 2 arah, karena jalan Uluwatu II merupakan jalan dengan sirkulasi 2 arah. Arah  dapat dicapai melalui

- Kawasan Kuta / Ngurah Rai *International Airport* → *by pass* → Jalan Uluwatu II

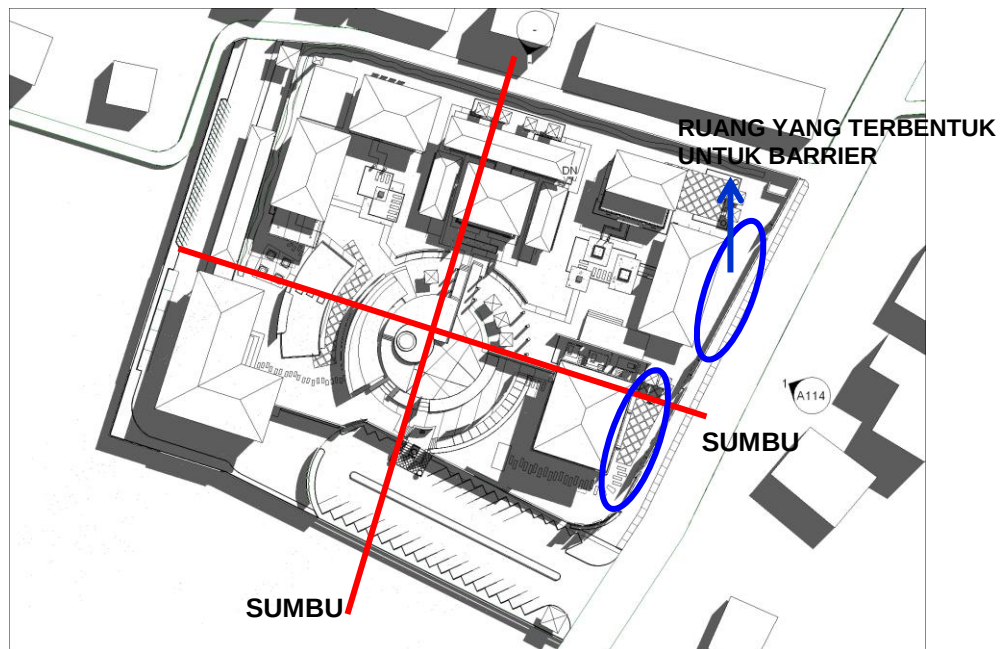
- Kawasan Nusa Dua → *by pass* → Jalan Uluwatu II

Sedangkan arah  dapat dicapai melalui :

- Kawasan Kuta / Ngurah Rai *International Airport* → *bypass* → Jalan Uluwatu → Jalan Uluwatu II
- Kawasan *Dream Land* → Jalan Uluwatu → Jalan Uluwatu II
- Kawasan Garuda Wisnu Kencana → Jalan Uluwatu II

2.6 Orientasi

Berdasarkan analisis urban dan bentuk tapak, maka orientasi bangunan mengikuti bangunan di sekitarnya yaitu dengan kemiringan $\pm 15 - 20\%$ terhadap jalan (tidak tegak lurus jalan), sehingga tercipta ruang kosong yang dapat dimanfaatkan sebagai *barrier* kebisingan, karena berbatasan dengan jalan raya.



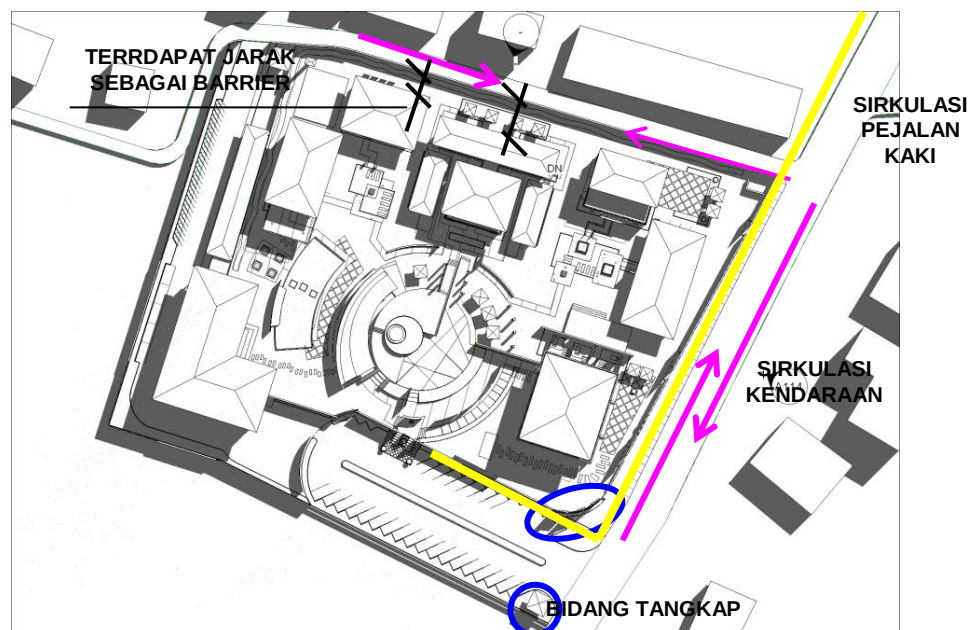
Gambar 2.11. Orientasi Massa

2.7 Sirkulasi

Sirkulasi kendaraan di jalan Uluwatu II 2 arah, sehingga walaupun kawasan dibatasi dengan pagar keliling, diberi bidang penangkap agar orang dapat mengetahui *entrance* kawasan.

Terdapat jalan di sisi utara tapak (jalan setapak) dan juga di sisi timurnya (jalan Uluwatu II) yang dilalui oleh kendaraan bermotor, sehingga massa bangunan diberi jarak dari pagar dan terdapat *barrier* untuk mengurangi kebisingan. Selain itu akibat adanya kedua jalan tersebut, maka entrance kawasan dipilih pada sisi paling selatan site agar tidak menambah kemacetan pada persimpangan kedua jalan tersebut.

Sirkulasi pejalan kaki berupa *pedestrian* di sepanjang jalan Uluwatu ± 1.2 m akan terasa nyaman, karena terdapat taman di depan pagar kawasan serta pagar kawasan tersebut didesain sehingga walaupun pejalan kaki harus berjalan cukup jauh, tidak terasa bosan. Selain itu, pada kawasan disediakan *pedestrian* yang menerus dari yang sudah ada pada jalan Uluwatu II hingga ke pintu masuk kawasan (kori), sehingga turis asing dan lokal yang berjalan kaki dapat masuk kawasan melalui *pedestrian* tersebut



Gambar 2.13. Sirkulasi