

2. PERANCANGAN TAPAK

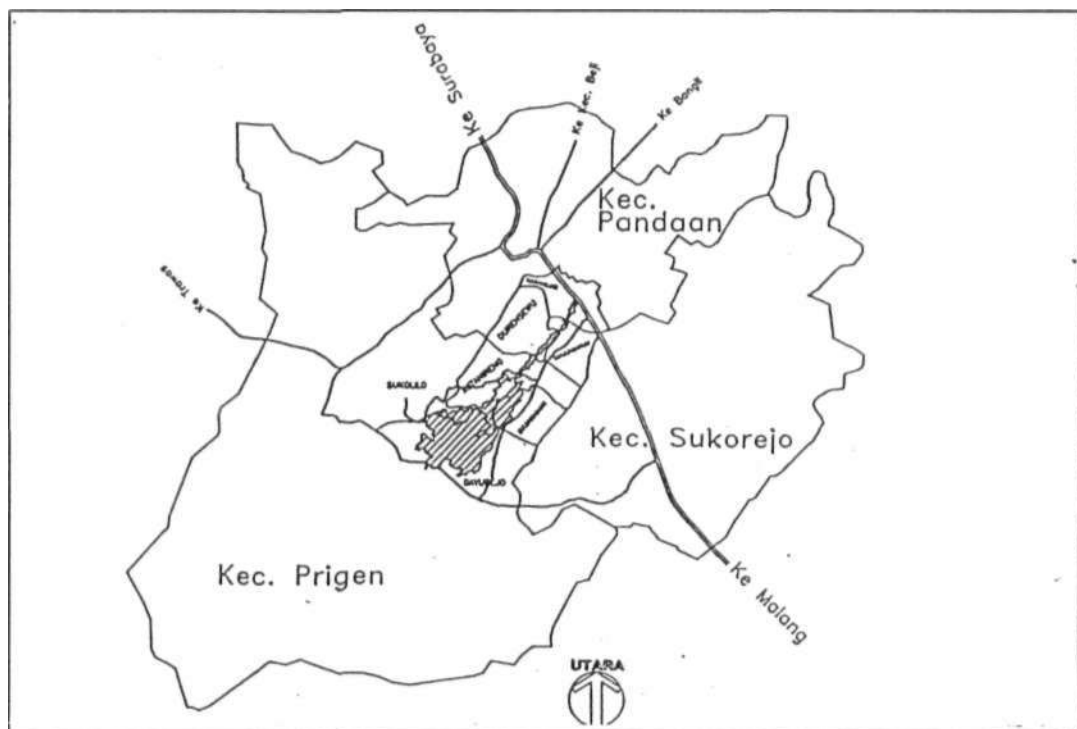
2.1. LOKASI DAN PEMILIHAN TAPAK

Hotel resor ini berada di area PT Taman Dayu yang tepatnya pada perbatasan antara desa Ketan Ireng, Bulu Kandang dan Dayu Rejo yang termasuk dalam kecamatan Prigen-Pasuruan, Jawa Timur dan kini termasuk dalam unit pengembangan daerah komersial dengan skala kota dan regional oleh PT Taman Dayu didalam Master Plannya.

Adapun batas-batas tapak adalah sebagai berikut:

- Utara : Kawasan Villa dan Sarana Water Park
- Selatan : Rencana Pusat Perbelanjaan sebagai fasilitas dari Kawasan Villa
- Barat : Kawasan Villa dan Lapangan Golf
- Timur : Club House PT Taman Dayu dan Lapangan Golf

Gambaran mengenai lokasi proyek di PT Taman Dayu dapat dilihat sebagai berikut:



Gambar 2.1. Peta lokasi Proyek

Beberapa hal yang menentukan pemilihan lokasi tersebut adalah:

- Keberadaannya didaerah komersial menunjang fungsinya sebagai hotel untuk menarik pengunjung.
- Bentuk site yang merupakan tanah berkontur yang dilewati oleh sungai sebagai potensi yang dimiliki oleh alam untuk menunjang keberadaan Hotel Resor dan fasilitasnya.
- Site yang letaknya dikaki gunung Welirang dan posisinya dekat dengan gunung Penanggungan, Arjuna dan Ringgit yang mendukung untuk memberikan udara yang dingin dan sejuk juga memberikan pemandangan yang menarik.

2.2. Data Tapak

2.2.1. Keadaan Tanah

Karakter dasar dari site ini diperjelas dengan adanya teras-teras gunung berapi didaerah Tretes yang memberikan kekontrasan yang dramatis dengan daerah dataran rendah sepanjang pantai utara jawa. Daerah pegunungan memberikan pemandangan , topografi dan kondisi iklim yang jauh berbeda dengan daerah pantai. Keadaan tersebut sangat mendukung pengembangan suatu resort dan daerah peristirahatan lainnya.

2.2.2. Setting Kawasan

Kawasan Taman Dayu ini letaknya menghadap arah utara kaki gunung Welirang setinggi 190 meter diatas permukaan laut yang tingginya kurang lebih 20% dari ketinggian gunung Welirang, searah jalan utama Surabaya - Malang, atau 785 meter searah jalan menuju Tretes.

Kawasan ini terdiri dari bentukan-bentukan tanah yang kompleks dan rumit, pada dasarnya berasal dari tanah pegunungan yang tererosi dan perbukitan transisi yang dikelompokkan menjadi 3 katagori besar, yaitu :

1. Kaki Gunung
2. Daerah Transional
3. Daerah Dataran Rendah

2.2.3. Geologi

2.2.3.1. Struktur

Struktur geologis dari kawasan adalah pinggiran gunung berapi yang tidak aktif lagi. Garis Tebing ini yang menjadi faktor penting untuk bentukan utama dari pada site dan menentukan bentuk kawasan tersebut.

2.2.3.2. Stabilitas

Aktivitas vulkanis teraba sekitar 10 kilometer diluar kawasan tetapi bukan merupakan sesuatu yang perlu terlalu dikhawatirkan. Berdasarkan data gempa yang terjadi pada wilayah gempa di daerah ini memiliki prosentase 0,229, getaran yang terjadi sangat kecil sehingga bukanlah menjadi sesuatu yang perlu diperhatikan.

2.2.3.3. Bentuk Tanah

Untuk keperluan pengembangan pembangunan dalam site, maka dilakukan analisa yang berkaitan dengan bentuk tanah dan lokasi Taman Dayu ini diindikasikan memiliki bentuk tanah yang berkontur. Dari hasil analisa didapat suatu karakteristik kemiringan lahan yang berkisar antara 5-30%.

2.2.3.4. Aliran Sungai

Terdapat 2 sungai besar yang berada di lokasi Taman Dayu ini yaitu Talangotu yang mengalir sepanjang selatan - timur dan Sodomurti yang mengalir sepanjang utara - barat. Sungai yang mengalir bentuknya panjang dan kecil yang berkeloh-kelok melintas dilokasi Taman Dayu ini. Sungai dengan aliran tinggi cenderung lurus dan tidak menyabang/menyebar.

2.2.4. Topografi dan Kemiringan

Site Resor Hotel pada lokasi Taman Dayu ini terletak di lereng gunung Welirang dengan ketinggian 653-681 meter diatas permukaan laut.

Site memiliki karakteristik dari pada lereng vulkanis yang tererosi oleh curah hujan sehingga terlihat benar daerah yang asalnya terjal akan menjadi semakin terjal dan daerah-daerah aliran air hujan akan menjadi semakin terjal.

Daerah aliran air hujan yang karakteristik ini nantinya akan dimanfaatkan sebagai sesuatu potensi alami yang tidak terla'u berubah dari keadaan aslinya.

2.2.5. Vegetasi Alami

Vegetasi di sekitar lokasi adalah hutan pinus, hampir keseluruhan dari lahan yang dipergunakan diliputi dengan pohon pinus tua. Selain pohon pinus juga terdapat pohon Mahoni yang terletak hanya dibagian barat dengan ketinggian kurang lebih 700 m diatas permukaan laut. Keberadaan hutan pinus dan Mahoni sebagai sarana alami sedapat-dapatnya masih berusaha untuk dipertahankan, sehingga sedikit banyak membantu pula mengatasi erosi air hujan pada daerah yang sangat terjal disisi barat lahan. Selain pohon pinus dan mahoni juga terdapat rerumputan yang tumbuh menutupi seluruh dataran yang ada dilokasi juga semak-semak dan tanaman perdu yang terdapat disepanjang tepi aliran sungai sehingga sedikit banyak pula dapat membantu mengatasi erosi air hujan.

Dalam proses perancangan nantinya akan ada vegetasi penunjang dengan keberadaan dan kemampuan tanaman untuk beradaptasi.

2.2.6. Iklim

2.2.6.1. Temperatur

Temperatur bulanan rata-rata pada daerah bawah berkisar suhu tertinggi 30 derajat celcius di bulan September dan Oktober hingga suhu terendah 20 derajat celcius pada bulan juni dan juli. Temperatur semakin bertambah rendah dengan semakin tingginya ketinggian kontur, hal tersebut menyebabkan suhu udara didaerah foothill Resor hotel ini berada memiliki perbedaan suhu sekitar 7 hingga 8 derajat celcius dibandingkan dengan suhu di Surabaya sendiri.

2.2.6.2. Curah Hujan

Angin muson mulai bulan November dan berakhir diakhir bulan Mei dengan periode curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari dan Pebruari. Rata-rata curah hujan perbulan seperti yang tercatat pada stasiun dinas meteorologi di Tretes berkisar antara tertinggi 675 mm pada bulan Januari hingga yang terendah 37 mm pada bulan Agustus. Total rata-rata curah hujan pertahun antara 2000 dan 2355 mm.

2.2.6.3. Kualitas Udara

Kualitas udara pada site terpilih sangat bersih, mengingat letaknya yang sangat jauh dari dataran rendah yang sangat berpolusi. Polusi udara yang menjadi karakter dari suatu pusat populasi juga tidak terlihat bahkan pada daerah dataran rendahnya sekalipun, letak dari pada Resor hotel ini jauh pada kaki bukit sehingga kemungkinan terkenanya polusi udara relative sangat kecil dengan mengkombinasikan antara suhu udara yang rendah dengan udara yang tidak terpolusi dan bersih, maka lokasi ini menjadi lebih berpotensi.

2.2.7. Kondisi Lingkungan

2.2.7.1. Geologi dan Tanah

Letak site pada sisi timur dari gunung Welirang. Adapun informasi yang berkenaan dengan letusan gunung itu sendiri tidak didapatkan, sehingga tidak mungkin untuk menetapkan daerah bahaya yang berkenaan dengan aliran larva, dan subsiden yang dikeluarkan lainnya. Tipe tanah secara umum adalah Basal Pekat, sedangkan formasinya sendiri tidak diketahui secara pasti, dan dapat diketahui melalui analisa spesifik tempat dari kondisi yang dimiliki.

2.2.7.2. View

Akibat letaknya yang berada dilereng bukit, Resor Hotel ini dari suatu sudut pandang tertentu dapat dilihat dari lokasi yang lebih bawah, sedangkan dari lokasi sendiri view yang didapat juga dramatis, terlebih akibat letaknya yang berada pada elevasi tinggi. Puncak-puncak dari beberapa gunung berapi termasuk gunung Welirang, Arjuna dan Penanggungan dapat dilihat dengan jelas dari zona foothill Hotel Resor ini berada.

2.2.7.3. Acebilitas

Pada perencanaannya jalan masuk menuju ke lokasi Hotel Resor ini dibangun oleh Taman Dayu pada fase ketiganya yaitu melalui jalan utama kompleks RL-11 yaitu Low - Density Housing dimana lebar jalan 3 meter untuk tiap jalurnya dan 2,5 meter bahu jalan pada tiap sisi jalannya. Material jalan adalah aspal dengan diberi pinggir dan setiap jarak tertentu diberi saluran drainase dengan tutup yang terbuka

yang dikelilingi dengan beton. Sedangkan jalan utamanya memiliki lebar jalan untuk tiap jalurnya sebesar 3 meter dengan median jalan sebesar 4 meter. Untuk memasuki kawasan Taman Dayu sendiri dapat dicapai dari jalan tol Surabaya- Gempol dan masuk melalui arah timur laut kompleks Taman Dayu.

2.2.8. Tinjauan Infra Struktur

2.2.8.1. Jalan

Jaringan jalan yang terdapat dilokasi ini, hampir seluruh jalan utama merupakan jalan aspal sementara jalan batu dan jalan tanah terdapat pada sebagian kecil wilayah yang belum dikembangkan areanya.

Sebagai tambahan untuk jalan masuk utama yang sudah ada, akan ditambahkan lagi sekitar 10 meter untuk jalan kolektor yang memiliki lebar jalan 5 meter dengan jalur hijau yang memiliki lebar 7,5 meter di sebelah kanan dan kiri disepanjang jalan daerah Taman Dayu ini dan 22 meter jalan subdivisi.

2.2.8.2. Air

Penelitian kualitas air menyebutkan bahwa air yang terdapat dilokasi berada dalam keadaan bersih dan jernih sehingga kesehatan masyarakat dapat terjaga.

Ada 5 sumber mata air yang saat ini sudah diketahui berada dekat dengan lokasi, diantaranya adalah Leduk, Sigarau, Dauwan dan Alap-alap yang terletak kira-kira 8 km dari lokasi Taman Dayu. Selain dari mata air sendiri juga air diambil dari PDAM.

2.2.8.3. Drainase

Drainase untuk kawasan Hotel Resor ini tidak terlalu susah, mengingat letaknya yang menurun kebawah, sehingga diberi saluran-saluran penampungan air didaerah yang paling rendah untuk menampung buangan air hujan. Sehingga tidak memberi dampak pada sungai yang dangkal yang dapat mengakibatkan banjir di kaki gunung atau daerah dataran rendah. Dan karena desain jalan sesuai standart Indonesia maka dibuat saluran air pada salah satu sisi jalan.

2.2.8.4. Listrik

Listrik disuplay seluruhnya oleh pemerintah dalam hal ini PLN Cabang Pandaan sebesar 20 kV untuk fase pertama dan 20 kV lagi untuk penambahan tiap fasenya. Dan pada saat ini mempunyai kapasitas 40 MVA (Mega Voltampere) dengan 18 MVA sudah digunakan. Cabang itu menerima daya dari arus listrik Paiton dan tidak akan terjadi masalah apabila terdapat peningkatan kapasitas untuk keperluan di Taman Dayu. Semua utilitas kelistrikan akan diletakkan dibawah permukaan tanah.

2.2.8.5. Telepon

Pada saat ini sudah tersedia 2000 lebih line telepon pada system regional dengan stasiun pusat pandaan secara estimase yang kemungkinan dapat bertambah dengan berkembangnya fasilitas.

2.3. Pengaruh Lingkungan Sekitar terhadap Tapak dan Pengaruh Tapak terhadap Lingkungan Sekitar

Keberadaan PT Taman Dayu dikaki gunung Welirang merupakan tempat yang strategis sebagai unit pengembangan pusat kegiatan komersial dengan skala kota dan regional. Saat ini PT Taman Dayu telah membangun kawasan Villa didaerah ini dari kawasan villa menengah sampai pada kawasan villa mewah menjadi tujuan keberadaan PT Taman Dayu ini yang juga dilengkapi fasilitas seperti Water Park, Club House, Lapangan Golf, Pusat Akademi Golf, dan fasilitas lain yang akan dibangun diantaranya adalah Sarana Perbelanjaan, Apartement, dan Iain-lain.

Pada sekitar tapak didominasi oleh kawasan Villa yang sebagian telah dibangun oleh PT Taman Dayu dan Lapangan Golf serta sebagian lagi masih berupa hutan pinus, sawah dan juga tanah kosong yang semuanya terdapat dalam rencana pembangunan PT Taman Dayu.

Dengan melihat keadaan ini, maka Hotel Resor ini direncanakan sebagai sarana penginapan dan rekreasi bagi masyarakat umum dan pengunjung PT Taman Dayu, dimana lokasi untuk Hotel Resor ini memiliki ketinggian 300-400 meter diatas permukaan laut dengan KDB - 25-60%, KLB = 0,45-1,2 dan ketinggian bangunan berkisar antara 1-2 lantai.

Selain itu tampilan Hotel Resor ini direncanakan selaras dengan lingkungan sekitar yang mempertahankan alam dapat menjadi potensi yang menunjang di daerah ini, sehingga diperlihatkan pula dengan bentuk-bentuk atap tropis dan juga menjaga tingkat ketinggian bangunan agar tidak mendominasi atau menutupi alam sekitarnya. Ketinggian bangunan pada tapak direncanakan tidak boleh lebih tinggi dari dua lantai dari jalan utama.

Pada desain, site dan bangunan dibuat sedemikian rupa agar memberi kesan terbuka pada lingkungan sekitar dan terkesan mengundang pengunjung yang melintas di kawasan PT Taman Dayu ini, hal ini terlihat dari dibukanya jalan dari jalan utama menuju bangunan Hotel, sehingga keindahan kontur tanah dapat dinikmati oleh pengunjung Hotel. Untuk tampilan bangunan digunakan bentuk atap pelana untuk memberi penekanan pada bentuk arsitektur tropis.

2.4. Pendaerahan

Lokasi proyek ini direncanakan akan dibagi menjadi daerah private, semi publik dan publik. Pembagian daerah-daerah ini didasarkan pada penyesuaian terhadap kondisi dan bentuk tapak serta pengaruh terhadap daerah hunian. Selain itu peletakan massa bangunan juga ditata sesuai dengan aktivitas yang terdapat di Hotel Resor tersebut.

Secara keseluruhan ruang-ruang yang ada dibagi kedalam beberapa zona dan karakter ruang yaitu:

a. Daerah Publik

- Lobby
- Fasilitas Penunjang
- Area Parkir

b. Daerah Semi Publik

- Fasilitas Olah Raga
- Ruang Serbaguna

c. Daerah Private

- Area Hunian
- Fasilitas Pengelola

Pendaerahannya tidak banyak mengalami perubahan dari konsep awal yaitu merupakan Hotel Resor yang dihubungkan dengan ruang luar yang memiliki fasilitas penunjang yaitu: Taman Burung, Kolam Renang, Kolam Pancing, Restoran Air, Lapangan Tennis, Children Play Ground, dan lain-lain.

2.5. Pencapaian Tapak

2.5.1. Jalur Lalu Lintas

Jalur pencapaian ke site dapat dicapai dengan beberapa jalur, yaitu:

- Dari Kota Surabaya
Site dapat dicapai melalui jalan tol Waru atau kearah kota Sidoarjo menuju ke Gempol yang diteruskan kearah kota Malang, menuju Pandaan (Jalan Raya Surabaya-Malang Km 48).
- Dari Kota Pasuruan, Probolinggo, Jember Banyuwangi
Site dapat dicapai melalui jalan menuju Surabaya dan sampai di Gempol menuju ke arah kota Malang, menuju Pandaan (Jalan Raya Surabaya-Malang Km 48).
- Dari Kota Malang
Site dapat dicapai melalui jalan langsung menuju Pandaan (Jalan Raya Surabaya-Malang Km 48).

2.5.2. Pintu Masuk

Pencapaian untuk pengunjung dari Jalan Raya Surabaya- Malang Km 48 sebagai jalan arteri menuju jalan utama PT Taman Dayu, yang kurang lebih selama 3 menit dapat menuju ke lokasi site Hotel Resor ini.

Site dikelilingi oleh tiga jalan yaitu satu jalan utama dan dua jalan menuju kawasan Villa, dan jalan yang cukup berpengaruh yaitu jalan utama PT Taman Dayu yang merupakan jalan kolektor primer karena letaknya setelah jalan Raya Surabaya-Malang.

Pada Perencanaan pintu masuk menggunakan jalan utama PT Taman Dayu untuk mengakomodasikan keluar-masuk kendaraan dan orang menuju ke kawasan Hotel Resor sedang sebagai jalur servis menggunakan jalan yang menuju kawasan villa, hal ini dilakukan untuk menjaga keamanan dan ketenangan kawasan villa dan

Hotel Resor sebagai bangunan komersial akan lebih mengundang pengunjung untuk menuju kawasannya jika pintu masuk menggunakan jalan utama PT Taman Dayu.

2.6. Sistem Sirkulasi dalam Tapak

Sistem sirkulasi dalam tapak ini dibagi menjadi dua yaitu: sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki.

- **Sirkulasi kendaraan**

Kendaraan disini terdiri dari kendaraan beroda dua dan beroda empat yaitu mobil dan motor. Jalan yang dilalui menghubungkan jalan utama PT Taman Dayu ke dalam site sampai area parkir, walaupun jalan menuju area parkir melintasi site tetapi pengunjung tidak dapat langsung menuju ke sarana rekreasi dan fasilitas hotel yang ada, tetapi harus melalui hotel. Sirkulasi kendaraan yang berupa kendaraan golf car didalam site diperbolehkan untuk mempermudah pencapaian menuju ke area cottage.

- **Sirkulasi Pejalan Kaki**

Sirkulasi pejalan kaki atau jalur pedestrian berada di kanan dan kiri jalan disepanjang site. Jika jalan setapak berdekatan atau berbatasan dengan tempat terbuka maka jalan setapak ini dibuat alami dan mengikuti kontur tanah. Sirkulasi pejalan kaki ini menghubungkan antara kawasan PT Taman Dayu dengan site yang juga ke semua pencapaian fasilitas yang berada di site, hal ini dimaksudkan agar pengunjung dapat menikmati pemandangan alam disekeliling tapak.

2.7. Pola Penataan Ruang Luar

2.7.1. Konsep Penataan Ruang Luar dan Sirkulasi

Penataan Ruang Luar (lansekap) dalam tapak direncanakan sejak awal untuk menciptakan komposisi penataan massa bangunan. Penentuan ruang terbuka disesuaikan dengan zoning, penempatan massa serta bentukan massa bangunan. Sistem sirkulasi juga menentukan penempatang ruang luar ini. Maka pada konsep awal sistem yang digunakan sebagai sirkulasi yaitu menyatu dengan alam. Pada desain, penataan ruang luar ini berdasarkan hasil analisa terutama analisa view dimana space utama terletak ditengah-tengah site dan berfungsi sebagai pengikat

massa-massa bangunan yang ada di site dan juga agar dapat mengundang minat pengunjung untuk dapat menikmati keindahan alam disekitar tapak.

Elemen-elemen Penataan Ruang Luar (Lansekap):

- Taman Perdu sebagai Barrier
- Rumput sebagai ground cover dan untuk menghindari erosi
- Pohon sebagai barrier dan elemen peneduh dari panas matahari juga sebagai pengarah jalan dengan meletaknya disepanjang jalan juga sebagai focal point.
- Pengolahan topografi pada tapak membedakan fungsi dari tiap fasilitas dan mendukung keberadaan suatu kegiatan misalnya fasilitas untuk renang, tennis yang diletakkan pada daerah yang datar sesuai dengan fungsi dan agar mudah dicapai serta mudah terlihat oleh public juga dapat digunakan oleh public, sedangkan untuk hotel berada pada tempat yang lebih tinggi agar dapat melihat banyak pemandangan juga keprivasiannya tetap terjaga. Untuk cottage pada bangunan belakangnya terdapat elemen perdu dan struktur atap yang rendah untuk menjaga keprivasiannya.
- Pembedaan bahan jalur sirkulasi digunakan untuk perbedaan fungsi jalan misal jalan yang diaspal untuk jalur mobil sedang paving stone digunakan sebagai jalur pedestrian dan grass blok untuk daerah parkir sehingga terdapat perbedaan fungsi aktivitas

2.7.2. Sifat Ruang Terbuka yang Ada

Sifat ruang yang ada dalam perencanaan tapak dalam proyek Hotel Resor ini dibagi menjadi dua yaitu *makro space* dan *mikro space*. *Makro space* adalah ruang terbuka yang cukup luas dan dominan pada site yang berfungsi untuk mengikat semua massa dan ruang-ruang yang terbuka lainnya (*mikro space*). Kedua sifat ini dapat terlihat pada desain dari segi bentuknya yang besar atau kecil. Yang menjadi *makro space* yaitu Sungai, Taman Burung dan Kolam Renang, sedangkan *mikro space* terlihat pada fasilitas Restoran Air, Kolam Pancing, Ruang-ruang luar yang menghubungkan hunian dengan fasilitas pendukungnya dan Ruang-ruang luar yang terbentuk dari penataan massa bangunan.