

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1 Data Tapak

Tapak Terletak di Jalan Manggarai Utara II, Jakarta Selatan yang terletak persis di seberang Stasiun Manggarai. Jalan Manggarai Utara II merupakan jalanan yang padat dan banyak dilalui masyarakat. Tapak ini pada awalnya adalah permukiman padat dan cenderung kumuh. Pada sisi jalan terdapat beberapa pedagang kaki lima yang berdagang.

Luas Site: 12.484 M2

Status Lahan: Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi

GSB: ½ Lebar Jalan atau 5M

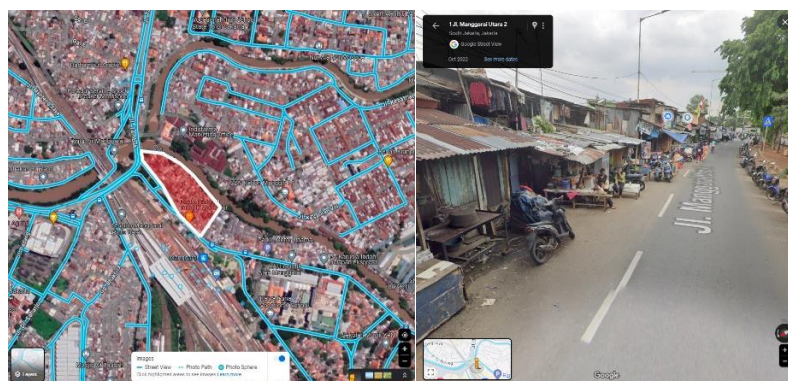
GSS: ½ Lebar Sungai atau 10M

KDB: 6.866,2 M2 atau MAX 55%

KDH: 2.496,8 M2 atau MIN 20%

KLB: 62.420 M2 atau MAX 5 poin

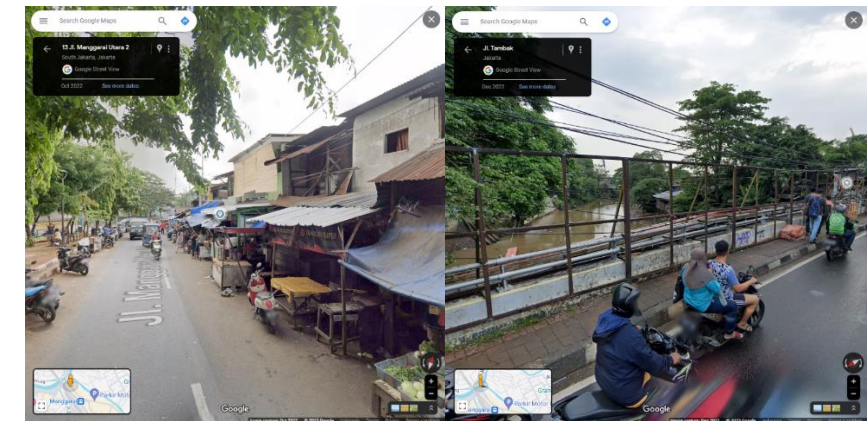
Seperti dapat dilihat dalam gambar 2.1, existing tapak merupakan sebuah daerah kumuh yang berfungsi sebagai rumah sekaligus area komersial pada jam-jam tertentu. Jarak rumah ke rumah terlihat sangat padat dan kualitas hidup disana terlihat kurang baik.



Gambar 2.1 Lokasi Tapak

Sumber: Google Maps

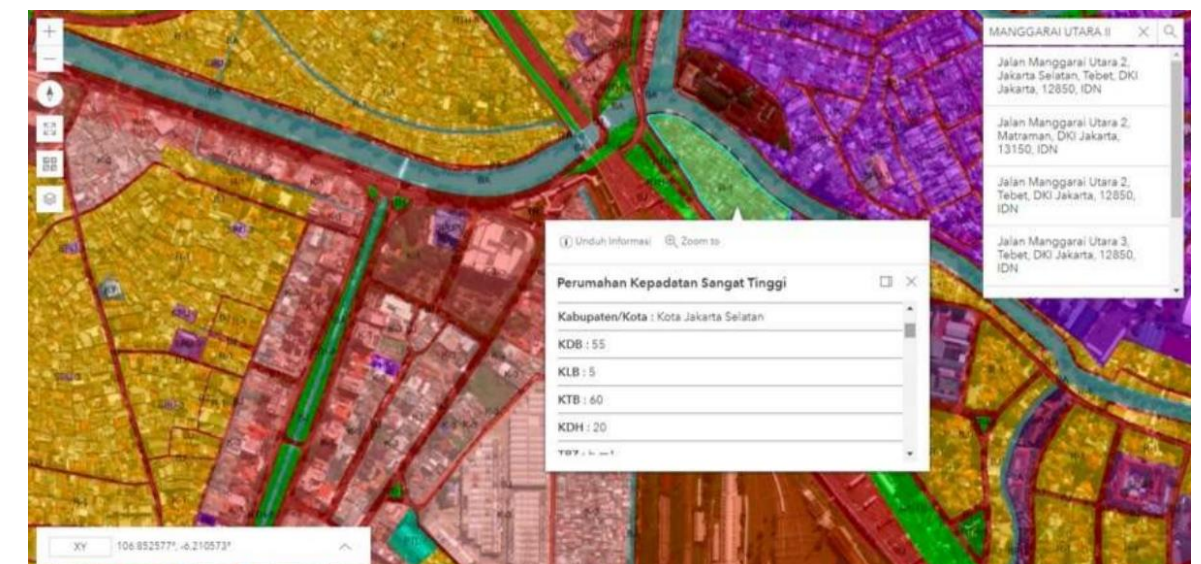
Pada gambar 2.2 sebelah kanan, terlihat tapak sisi utara berbatasan langsung dengan Sungai Ciliwung sedangkan pada gambar 2.2 sebelah kiri terlihat tapak berbatasan langsung dengan Jalan Manggarai Utara II



Gambar 2.2 Perbatasan Timur (gambar kiri) dan Perbatasan Utara (gambar kanan)

Sumber: Google Maps

Seperti terlihat di RDTR Kota Jakarta yang terlihat pada gambar 2.3, tapak ini memiliki peruntukan sebagai perumahan kepadatan sangat tinggi yang diperbolehkan untuk digunakan sebagai rumah susun.



Gambar 2.3 Peruntukan Tapak

Sumber: Jakarta Satu

Pada gambar 2.4 terlihat pada sekitar tapak memiliki fasilitas yang cukup lengkap mulai dari rumah sakit, sekolah, stasiun, dan pasar. Hal ini dibutuhkan



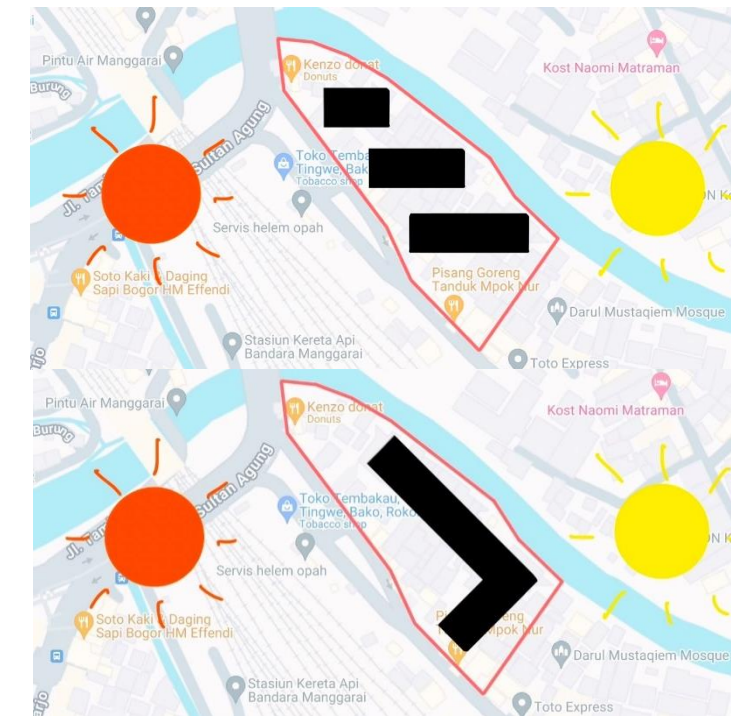
Gambar 2.4 Fasilitas di Sekitar Tapak

Sumber: Google Maps

2.2 Analisis Tapak

Tapak ini berada di jalanan yang ramai dan padat penduduk. Saat ini sudah terbangun permukiman dengan rata-rata tinggi 2 lantai atau 6 meter di tapak ini. Penduduk setempat melakukan aktivitas dan berinteraksi di gang yang ada di depan rumah mereka. Tidak terdapat jarak antar rumah sehingga kawasan terlihat sangat padat dan sesak.

Tapak ini berada di Jakarta Selatan yang memiliki iklim tropis lembab dengan suhu berkisar antara 25-33 derajat celcius. Kecepatan angin rata-rata sebesar 5 m/s dengan arah mayoritas dari utara menuju selatan. Kelembaban rata-rata daerah ini adalah 60-80%. Berdasarkan analisa site dan mempertimbangkan fasilitas urban farming, maka dipilih orientasi bangunan menghadap ke timur dan barat serta fasilitas urban farming berada di sisi terluar bangunan untuk pembayangan.



Gambar 2.5 Orientasi Bangunan Biasanya (atas) Orientasi Rumah Susun karena Mempertimbangkan Fungsi Urban Farmingnya (bawah)

Sumber: Ilustrasi Pribadi

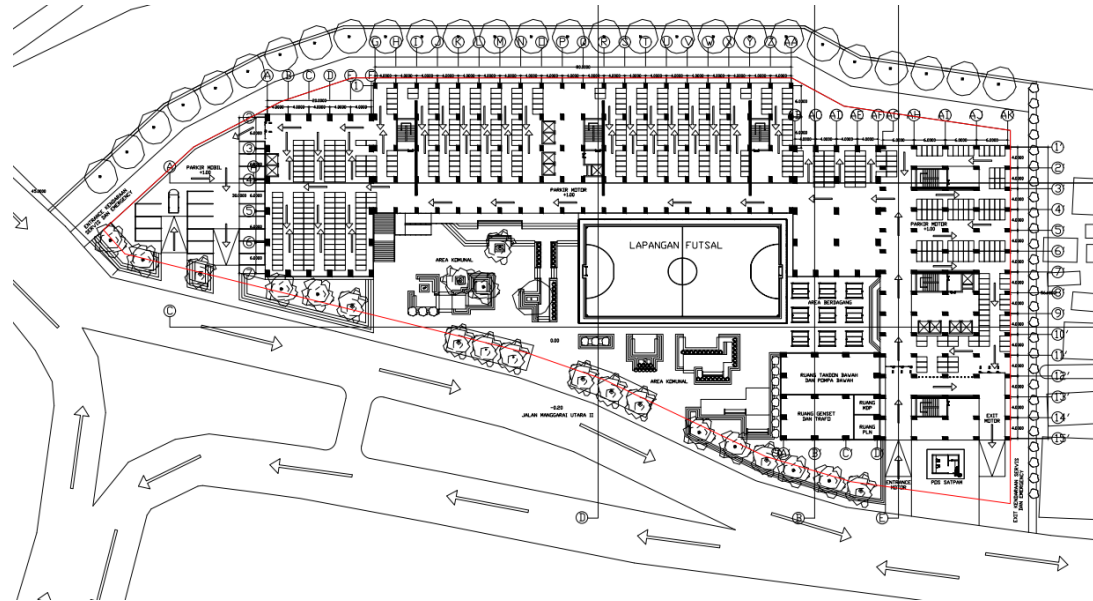
Akses ke tapak bangunan ini hanya melalui satu jalan yaitu Jalan Manggarai Utara II. Maka dari itu semua akses motor, mobil, service, dan pejalan kaki akan melewati jalan tersebut. Akses motor akan melewati sisi kanan dari rumah susun dan langsung memasuki parkir motor sedangkan akses masuk mobil melalui sisi kiri rumah susun. Akses service akan terletak di sisi dekat entrance motor dan akan mengitari site melalui sisi belakang. Sedangkan akses pejalan kaki berada di tengah site agar pejalan kaki dapat dengan mudah memasuki site.



Gambar 2.6 Entrance Tapak

Sumber: Ilustrasi Pribadi

Sirkulasi Kendaraan di dalam site terbagi menjadi tiga macam, yaitu motor, mobil dan kendaraan darurat atau service. Setelah masuk ke dalam bangunan, pengendara motor akan langsung mencari tempat parkir yang disediakan di dalam bangunan. Untuk pengendara mobil, parkir mobil terletak outdoor persis setelah pengendara mobil memasuki site. Pemisahan sirkulasi motor dan mobil ini bertujuan untuk menghindari kemungkinan terjadinya kemacetan dan kecelakaan di dalam tempat parkir



Gambar 2.7 Parkir Mobil dan Parkir Motor

Sumber: Ilustrasi Pribadi