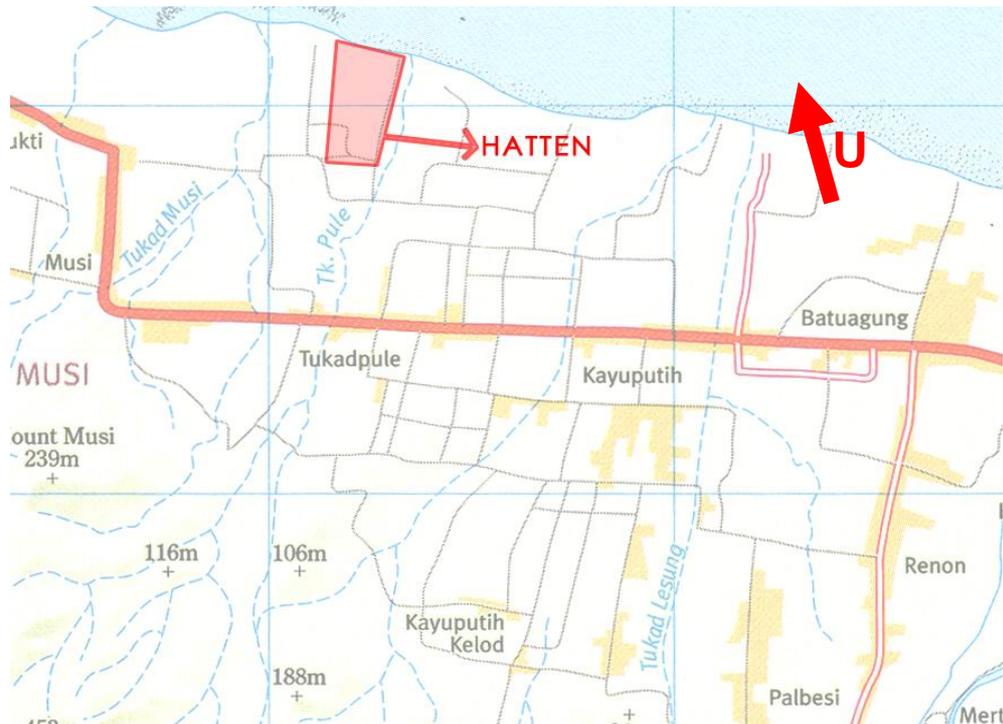


## 2. PERENCANAAN TAPAK

### 2.1. Perencanaan Tapak

Lokasi tapak di Dusun Tukad Pule, desa Sanggahlangit, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Singaraja, Bali.



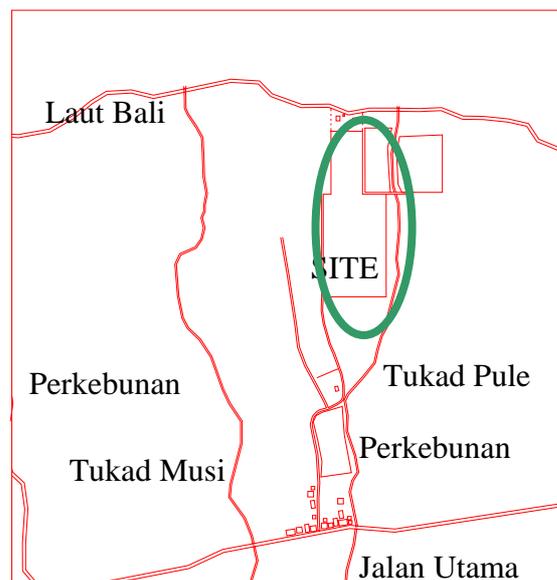
Gambar 2.1. Peta Lokasi Tapak

Alasan pemilihan site :

- Site ini adalah kebun anggur milik *Hatten Wines* dengan luas 8,5 ha. Perkebunan ini tertata dengan rapi dan terbentang luas. Sehingga kebun anggur ini sendiri juga merupakan *view* yang sangat menarik dan pandangan yang leluasa ini dapat menyegarkan pikiran orang yang menikmatinya serta dapat memberi pengalaman baru bagi pengunjung untuk menikmati *wine* langsung di kebun anggurnya. Selain itu dengan direncanakan *winery* di kebun anggur ini juga lebih efisien karena dekat dengan tempat produksi anggurnya.

- *Site* ini terasapit oleh 2 *view* yang menarik, yaitu selain *view* pantai bagian utara juga terdapat *view* bukit-bukit yang membentang di bagian selatan.
- Kondisi alam adalah dataran rendah pantai yaitu Laut Bali. Sehingga dari lokasi tapak yang terpilih kita dapat melihat langsung pemandangan lepas pantai.
- Kondisi sekitar tapak yang tidak padat membuat suasana lingkungan tapak menjadi sangat tenang, apalagi tapak dikelilingi oleh bukit-bukit dan lahan-lahan produktif yang sangat luas serta lepas pantai.
- Terdapat jalan utama di dekat *site* yang lebarnya sekitar 10 m. Jalan utama ini adalah penghubung Singaraja-Gilimanuk.
- Lokasi yang masih alami dengan kebisingan yang rendah karena relatif jarang dilalui kendaraan bermotor sangat cocok untuk proyek ini.

#### 2.1.1. Keadaan lokasi secara umum



Gambar 2.2. Peta Lokasi

Lokasi tapak yang terpilih terletak di Dusun Tukad Pule, desa Sanggahlangit, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Singaraja, Bali. Lokasi tapak yang terpilih mempunyai luas  $\pm 8,5$  ha. Site berupa lahan perkebunan anggur yang di sekitarnya juga masih didominasi oleh lahan kosong.

Batasan Tapak :

- Utara : Laut Bali
- Timur : kawasan perkebunan anggur
- Selatan : kawasan perkebunan anggur
- Barat : kawasan perkebunan anggur



Gambar 2.3. Batas Utara : Laut Bali



Gambar 2.4. Batas Timur : Perkebunan



Gambar 2.5. Batas Selatan : Perkebunan



Gambar 2.6. Batas Barat : Perkebunan

Topografi ; tapak berada di dataran rendah antara 0-10 m di atas permukaan air laut dengan kemiringan lahan 0-8 %. Komposisi tanah sebagian besar berupa tanah Aluvial coklat kelabu serta Latosol coklat dan Litosol. Tapak yang terpilih merupakan daerah dataran rendah dengan sungai terdekat yaitu Tukad Pule yang juga difungsikan sebagai saluran pengairan bagi area perkebunan.

Klimatologi :

- Suhu rata-rata: 22°C - 32°C
- Curah hujan : 1945 mm/th
- Kelembaban udara rata-rata : 75-80 %
- Kecepatan angin rata-rata : 3,7 - 8 knots
- Tekanan udara rata-rata : 1009-1013 mbs

Kondisi laut :

- Pasang surut tertinggi sekitar 7 meter dan terendah sekitar 4 meter dari dasar laut.
- Karakteristik ombak

Ketinggian ombak rata-rata antara 1,2m/11detik hingga 1,8m/ 12detik.

### 2.1.2. Tata Ruang Kota ( RDTRK , RTRK )

Berdasarkan Bappeda Kabupaten Buleleng, Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Gerokgak :

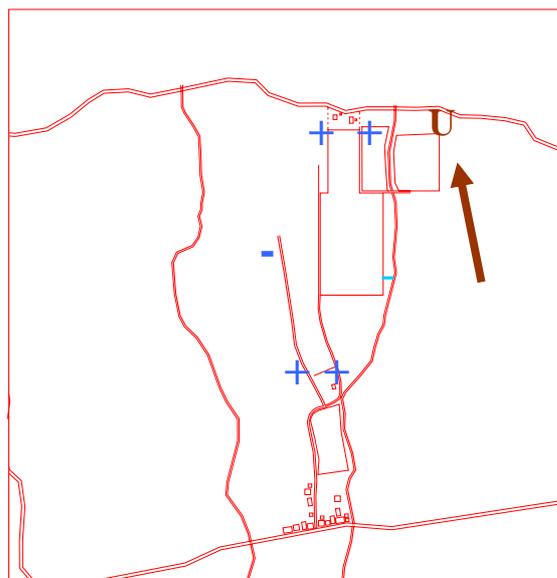
- Tata guna lahan  
Tata guna lahan pada *site* ini adalah kawasan budidaya karena merupakan area perkebunan dan terdapat pula budidaya mutiara. Sedangkan sekeliling *site* merupakan kawasan pariwisata.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB)  
KDB adalah 60% untuk bangunan yang sudah ada dan dibongkar
- Koefisien Luas Bangunan (KLB)  
KLB antara 60-100%
- Sempadan Pantai  
Sempadan pantai sekitar 25m untuk sempadan bangunan dan 10 m untuk sempadan pagar
- Ketinggian bangunan maksimal  
Tinggi bangunan maksimal yaitu 15 m dari permukaan landasan

## 2.2. Analisa Tapak

Keadaan Tapak dan Sekitar

### 2.2.1. View

- *View* ke luar tapak

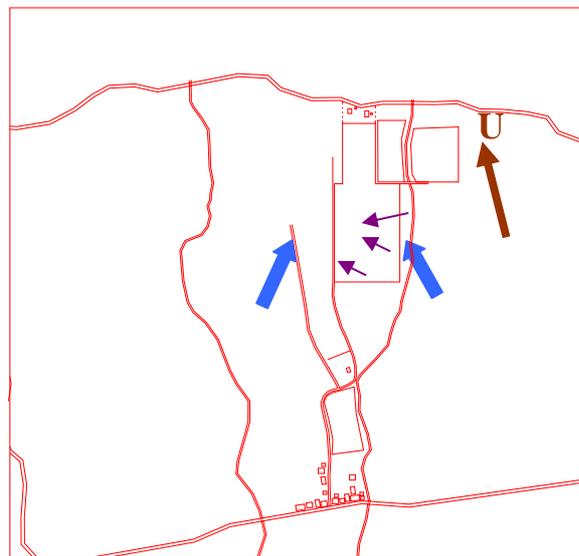


Gambar 2.7. *View* ke Luar Tapak

Area dengan *view* terbaik berupa pemandangan laut lepas digunakan untuk area *resort*, *spa*, *restaurant*, dan *lounge*. *View* yang baik diharapkan bisa menunjang zona klimaks dari perancangan tapak ini. Zona klimaks ini berupa *restaurant* dan *lounge*. Selain itu area dengan *view* baik juga digunakan untuk area *private* seperti fasilitas *resort* dan *spa*. Sedang area dengan *view* kurang baik digunakan untuk area servis. Dan untuk area dengan *view* kurang bagus harus diberi *buffer* / pembatas pandangan berupa dinding pembatas (penyengker) serta tanaman yang disusun rapat dan memblok pandangan.

- *View* ke dalam tapak

*View* kebun anggur dalam tapak dapat dinilai sebagai suatu keuntungan, karena merupakan *view* yang sangat menarik dan dengan perkebunan anggur yang terbentang luas ini dapat menyegarkan pikiran orang yang menikmatinya serta dapat memberi pengalaman baru bagi pengunjung untuk menikmati *wine* langsung di kebun anggurnya. Sedang pandangan dari arah pemukiman ( pada gambar 2.14 ditandai dengan tanda panah warna biru ) ke dalam tapak ada kemungkinan mengganggu jadi harus diberi *buffer* / penghalang pandangan berupa deretan tanaman yang cukup rapat untuk menahan pandangan.



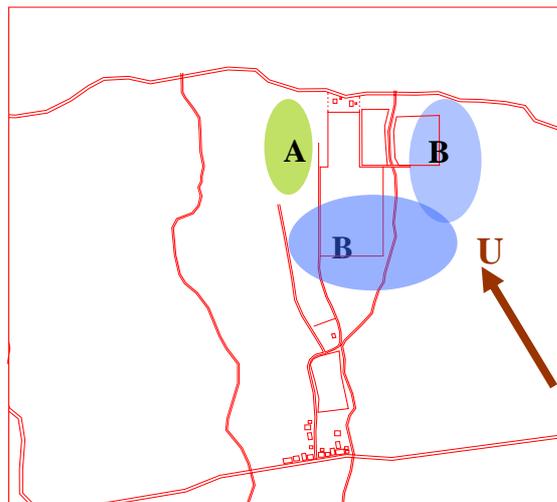
Gambar 2.8. *View* ke Dalam Tapak

### 2.2.2. Pencapaian Tapak

Fasilitas ini bisa ditempuh dari kota Denpasar dalam waktu kurang lebih 3 jam, sedang dari kota Singaraja dapat ditempuh dalam waktu 1,5 jam. Tapak ini dibatasi oleh jalan raya yang merupakan jalan arteri primer yang menghubungkan Gilimanuk-Singaraja-Denpasar di sisi selatannya. Dari jalan arteri tersebut, kemudian berbelok dan memasuki jalan lingkungan menuju lokasi *site* yang berupa jalan setapak yang lebarnya sekitar 4m.

Untuk menuju lokasi *site*, selain melalui jalan darat, dapat juga mempertimbangkan untuk menggunakan helikopter yang dapat mendarat di lapangan terbang perintis yang terdapat di kabupaten ini. Cara ini biasa dipakai oleh pihak Matahari *Beach Resort* dalam menjamu tamunya. Matahari *Beach Resort* ini terletak di sekitar lokasi *site*.

### 2.2.3. Kebisingan

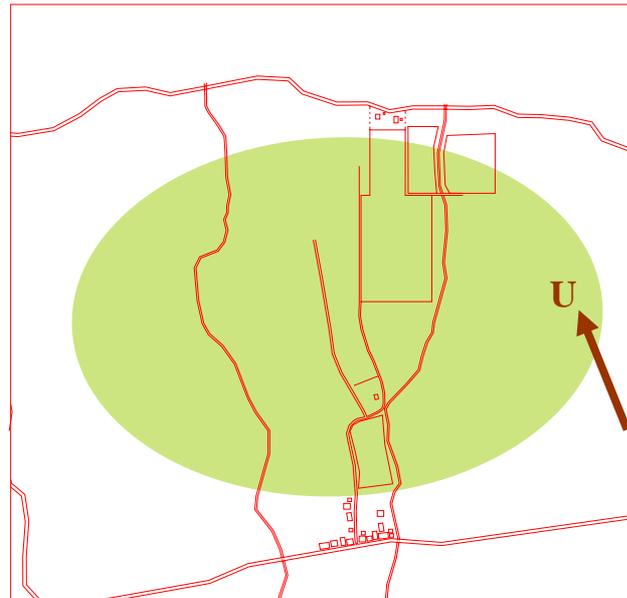


Gambar 2.9. Kebisingan

Zona A merupakan zona yang lumayan bising karena dekat dengan pemukiman, oleh karena digunakan untuk area servis. Zona B merupakan zona yang tenang. Jadi secara keseluruhan lokasi ini memiliki tingkat kebisingan yang relatif rendah karena daerah sekitarnya adalah kawasan perkebunan anggur selain itu lokasi ini relatif jarang dilalui kendaraan bermotor.

#### 2.2.4. Vegetasi

Kawasan sekitar lokasi *site* merupakan area perkebunan anggur. Selain itu terdapat pula vegetasi pohon kelapa karena *site* ini berdekatan dengan laut lepas di sebelah utaranya. Kondisi sekitar tapak yang dikelilingi perkebunan anggur serta tidak padat ini membuat suasana lingkungan yang nyaman, tenang, serta relaks.



Gambar 2.10. Vegetasi

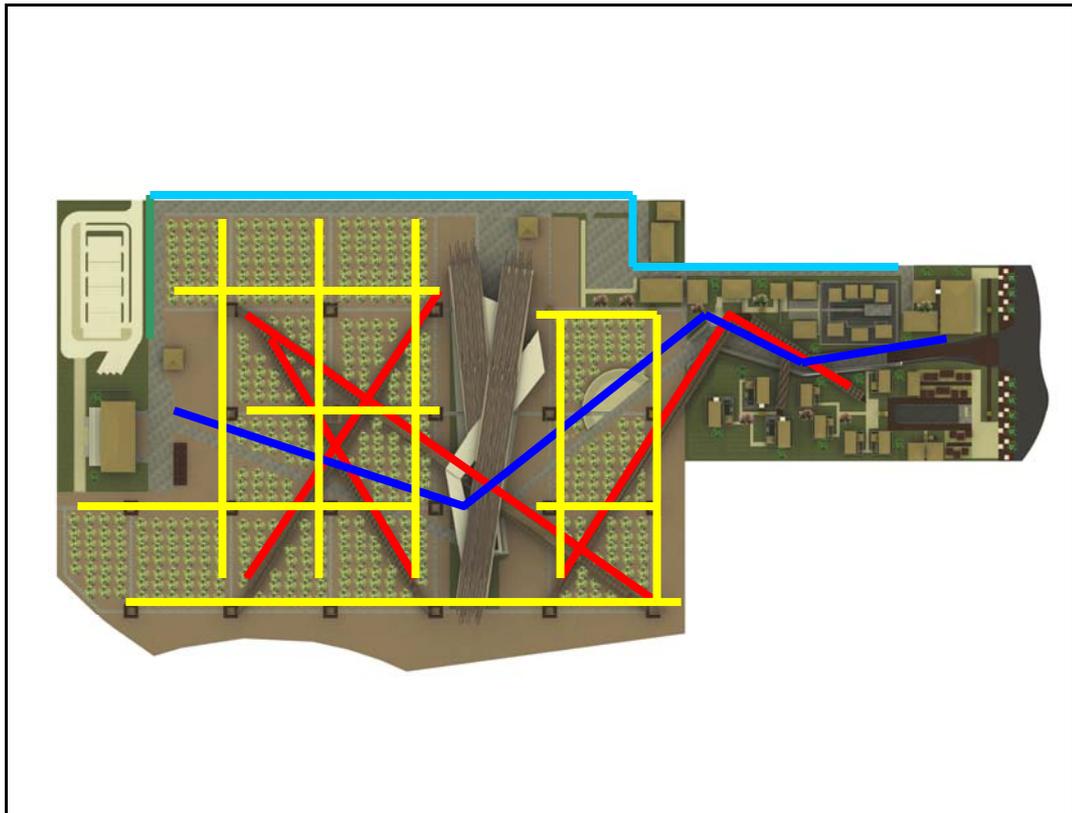
#### 2.2.5. Kemiringan lahan

Secara topografi tapak berada di dataran rendah antara 0-10 m di atas permukaan air laut dengan kemiringan lahan 0-8 %. Tapak yang terpilih merupakan daerah dataran rendah dengan sungai terdekat yaitu Tukad Pule yang juga difungsikan sebagai saluran drainase bagi area perkebunan.

#### 2.2.6. Sistem sirkulasi dalam tapak

Sirkulasi dalam tapak dibedakan menjadi 5, yaitu sirkulasi pejalan kaki untuk menelusuri perkebunan melalui jalan kebun dan jalan boks bambu, sirkulasi kendaraan bermotor yang dari luar menuju tempat parkir di dalam bangunan serta sirkulasi untuk *golfcar*, dan truk untuk sirkulasi *service*.

*Entrance* tapak terletak di sebelah barat site karena pada sisi barat ini terdapat jalan lingkungan yang merupakan satu-satunya jalan untuk menuju site dari jalan arteri primer. Pada *entrance* ini, terdapat jalan masuk untuk menuju area parkir pengunjung serta terdapat jalan menuju area servis. Jalan masuk pengunjung dan jalan untuk servis dipisahkan oleh vegetasi sebagai *barrier*.



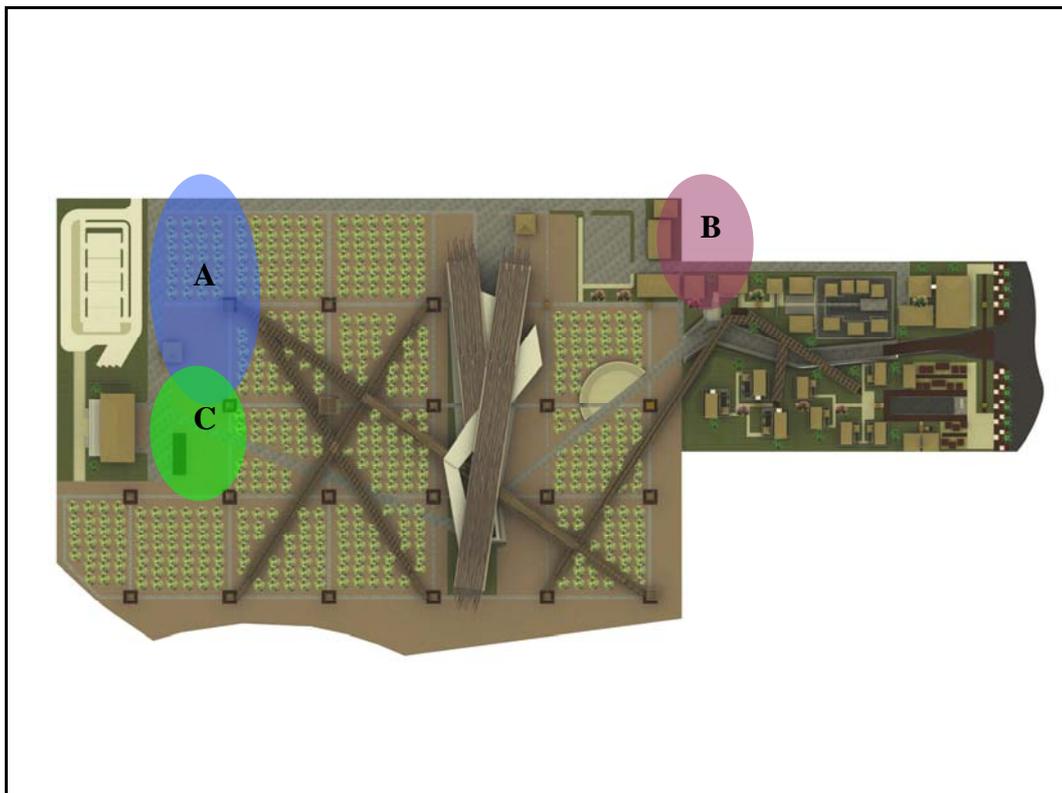
Keterangan :

- Jalur Pejalan Kaki di boks bambu
- Jalur Kendaraan Bermotor
- Jalur *golf car*
- Jalur truk dan servis
- Jalur pejalan kaki di kebun

Gambar 2.11. Jalur Sirkulasi

### 2.2.7. Sistem Parkir Dalam Tapak

Perencanaan area parkir diletakkan sejajar dengan jalan masuk menuju *site* yang terletak di tepi barat *site*. Sistem parkir dalam tapak dibedakan menjadi 3 area yaitu zona A adalah area parkir yang telah disediakan untuk umum termasuk parkir bus wisata. Sedangkan zona B adalah parkir untuk pengelola dan karyawan yang terletak di daerah yang dekat dengan *winery* serta zona C adalah parkir untuk karyawan *hall* yang terletak di lantai 1 dari *hall*.



Gambar 2.12. Area Parkir dalam Tapak

### 2.2.8. Pola Penataan Ruang Luar

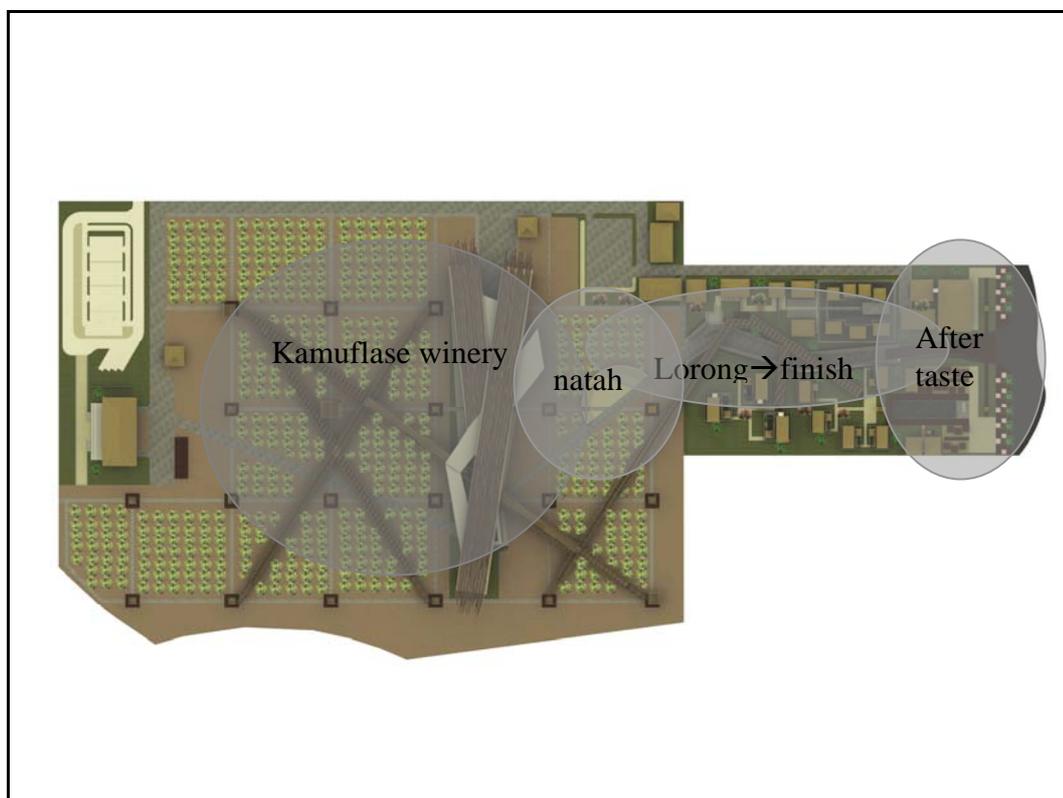
Adapun konsep dari perancangan ruang luar ini adalah membawa orang kepada pengalaman mulai dari saat berada di massa penerima hingga sampai pada akhir perjalanannya. Dimana pengalaman yang dirasakan seperti pengalaman saat menikmati *wine*.

Pengalaman pertama adalah melihat *wine* sebagai sesuatu yang tidak tampak keistimewaannya sehingga pada saat berada di hall penerima dimana *hall* tersebut dinaikkan setinggi 4m sehingga ia dapat melihat sekilas kompleks kebun

anggur. Tidak tampak keistimewaannya diterapkan dengan kamufase *winery* dengan menyamarkan pandangan orang dengan cara tempat untuk berjalan mengelilingi kebun yang ditinggikan sekitar 2,5 m dibuat acak dan mirip dengan massa *winery* yang juga mengikuti pola acak.

Sesuai dengan *wine*, semakin didalami dan dijelajahi baru nampak keistimewaannya. Dari sesuatu yang biasa menjadi luar biasa. Hal ini karena *complexity* yang dimiliki oleh *wine* (*acidity*, *tannin*, *sweetness*, dll) yang semuanya merupakan suatu kesatuan rasa yang maksimal. Hal ini diterapkan dalam *design* dengan memberikan pengalaman ruang yang kaya baik pada ruang luar maupun ruang dalam selain itu *complexity* diterapkan dengan penataan *grid* dan acak yang membentuk suatu kesatuan dari perlawanan.

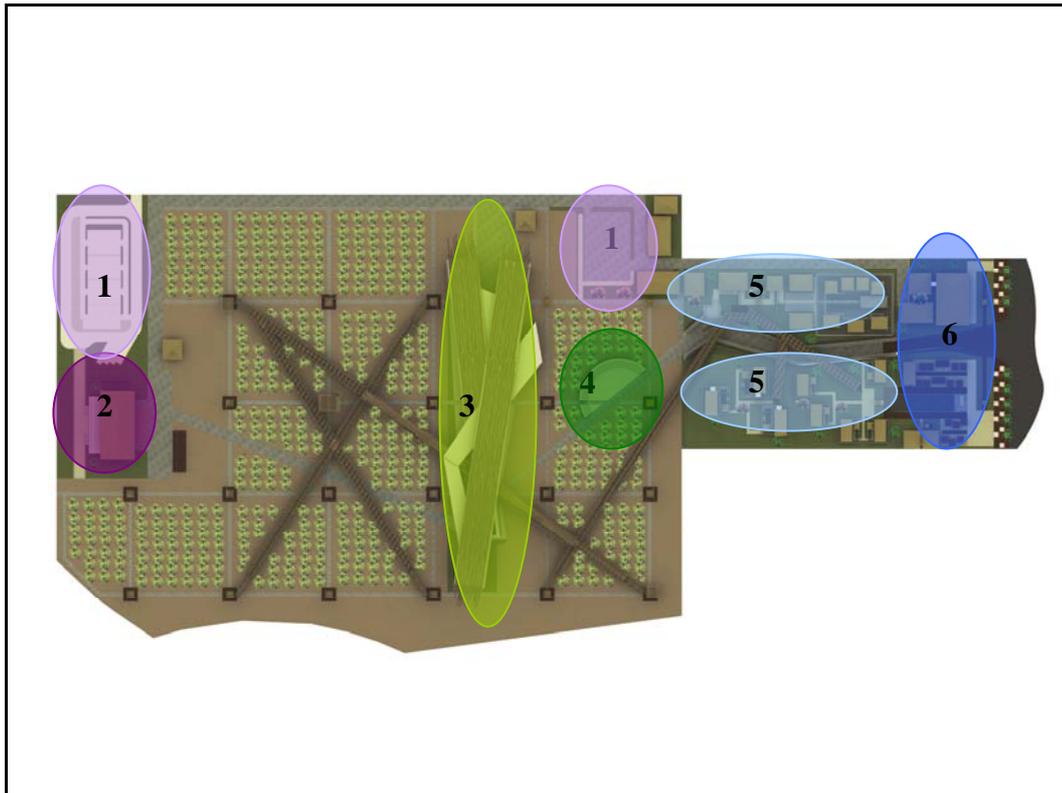
Setelah itu, pengunjung akan memasuki *sequence* lorong yang menuju *lounge* dengan latar belakang pemandangan laut lepas → saat menikmati *wine*, seorang akan merasa *finish* setelah itu *after taste*. Dimana *aftertaste* pada *wine* merupakan salah satu keistimewaannya yang membedakan *wine* dari minuman lain. Sirkulasi ruang luar menggunakan pola sirkulasi *linear* serta *radial*.



Gambar 2.13. Konsep Penataan Ruang Luar

### Kesimpulan Analisa Tapak :

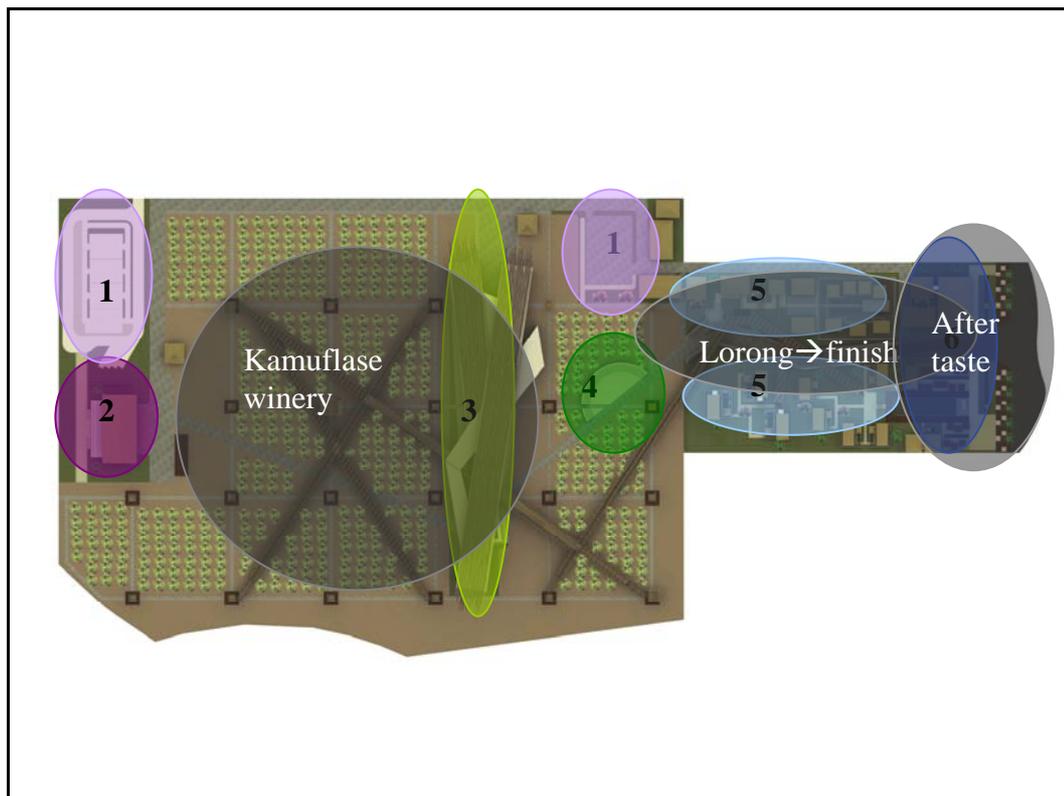
Dari analisa - analisa di atas bisa didapat kesimpulan berupa *zoning* awal yang berisi tata letak area / ruang yang telah dikelompokkan berdasarkan jenis dan karakternya, yang mana telah disesuaikan dengan kondisi tapak dan lingkungan sekitar. Kemudiannya *zoning* awal ini dijadikan patokan dalam menyusun *layout plan*.



Gambar 2.14. *Zoning* Awal

Gambar di atas merupakan gambaran *zoning* awal yang didapat dari analisa tapak, zona 1 adalah area parkir umum dan parkir servis yang diletakkan sejajar dengan jalan masuk menuju *site*, zona 2 adalah massa *hall* penerima yang diletakkan berdekatan dengan area parkir umum, zona 3 adalah *winery* yang terletak di tengah perkebunan, zona 4 adalah *cultural theatre* sebagai natak/ pengikat, zona 5 adalah fasilitas *resort* dan *spa* yang dirancang berada pada daerah tersebut dengan tujuan untuk mendapat *view-view* terbaik yaitu laut serta *view* perkebunan, zona 6 adalah area *restaurant* dan *lounge* yang merupakan area klimaks dari perancangan tapak ini dengan mendapat *view* maksimal yaitu pemandangan laut lepas.

Sedang pada gambar 2.15. ditunjukkan penerapan *zoning* awal dan konsep penataan ruang luar pada *site plan*, warna biru muda menunjukkan area *resort* dan *spa*, warna biru tua merupakan area *restaurant* dan *lounge*, warna hijau adalah *cultural theatre* yang merupakan pusat orientasi, sedang massa *winery* ditunjukkan dengan warna kuning. Area yang berwarna ungu tua merupakan *hall* penerima dan area yang berwarna ungu muda merupakan area parkir umum dan area parkir servis.



Gambar 2.15. *Site plan*

Massa *winery* termasuk zona kamuflase karena bentuk massanya dirancang secara acak yang menyatu dengan jalan boks kebun yang dirancang secara acak pula, *cultural theatre* merupakan *natah* sebagai pusat orientasi dan pengikat, fasilitas *resort* dan *spa* termasuk dalam zona *finish* karena peletakkan kedua area ini yang dirancang terbagi menjadi dua area sehingga membentuk lorong ditengahnya yang menyimbolkan konsep *finish*, massa *restaurant* dan *lounge* termasuk zona *aftertaste* karena merupakan klimaks dari konsep perancangan ini dengan pemandangan laut lepas.