

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Lokasi Proyek



Gambar 2.1. Lokasi Tapak

Sumber : www.google.com/earth/batu/malang

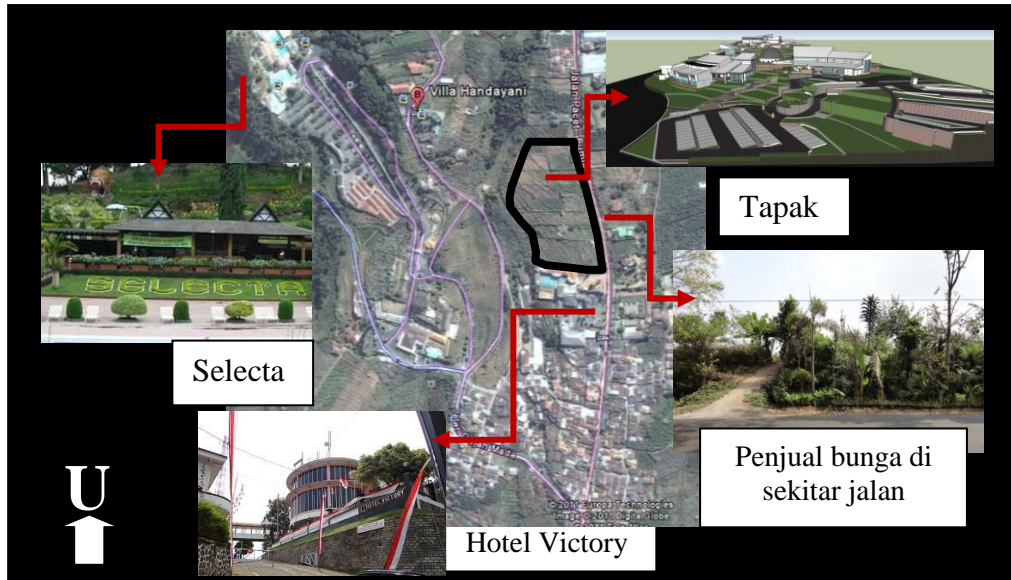
Proyek ini merupakan fasilitas obyek wisata yang berfungsi sebagai pusat rekreasi dan edukasi tentang bunga langka kepada masyarakat Kota Batu dan sekitarnya. Sehingga dibutuhkan kriteria-kriteria tapak sebagai berikut:

1. Tapak memiliki elevasi yang lebih tinggi dibanding dengan kawasan lainnya. Elevasi yang lebih tinggi akan berdampak pada temperatur yang lebih redah dan merupakan tempat yang lebih baik bagi keanekaragaman koleksi bunga langka.
2. Suhu tapak yang bertemperatur dingin (18 °C-20 °C) sehingga dapat menunjang pembuatan habitat buatan bagi bunga-bunga tsb.
3. Berada di kawasan yang memiliki distribusi air yang baik.
4. Luasan lahan yang cukup luas sehingga fasilitas galeri dan museum bisa dirangkai lebih menarik dengan fasilitas penunjang lainnya untuk bisa menjadi suatu kompleks rekreasi sekaligus edukasi.

5. Terdapat bangunan sekitar yang memiliki fungsi fasilitas yang menyerupai seperti pusat penjualan bunga sehingga bisa menjadi pusat daerah bunga.

2.1.1. Data Tapak

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang sudah dilakukan, maka tapak yang dipilih adalah di Jln. Pacet, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu.



Gambar 2.2. Kondisi Tapak dan sekitarnya

Sumber : www.google.com/earth/batu/malang

Lokasi tapak berada di Jln. Pacet, di mana daerah ini merupakan daerah kawasan wisata, berdekatan dengan fasilitas rekreasi, Selecta. Dan banyak sekali terdapat penjual bunga berjajar di tepi jalan. Hal tersebut dimulai dari pertigaan jalan, terdapat penjual bonsai dan makin naik ke atas, penjualan jenis bunga mulai terlihat hingga berakhir pada tapak. Jalan Pacet juga merupakan jalan perlintasan menuju ke Mojokerto, banyak angkutan umum melewati daerah ini sehingga pencapaiannya mudah ditemukan.

Lokasi tapak berada dekat dengan pantai Kenjeran lama, dimana adalah satu-satunya tempat hiburan wisata di daerah itu dan daerah perkampungan nelayan. Selain itu juga, tapak yang strategis akan membuat pengunjung mudah menemukan bangunan dan akan semakin dikenal oleh banyak orang.

2.1.2. Spesifikasi Tapak

Wilayah perencanaan RTRK Unit Distrik Tambak Wedi (pantai timur Surabaya – kawasan Kenjeran) terletak di bagian timur laut wilayah kota Surabaya dengan jarak sekitar 12 km dari pusat kota dan merupakan kawasan pantai atau bagian dari kawasan pesisir kota Surabaya.

- Fungsi lahan dalam RDTRK sesuai dengan proyek yaitu fasilitas obyek wisata.
- Lokasi : Jl. Pacet
- Desa : Tulungrejo
- Kecamatan : Bumiaji
- Kabupaten : Malang
- Kota : Batu
- Propinsi : Jawa Timur
- Elevasi : 1125 m

2.1.3. Kondisi Iklim

Data iklim Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu tidak ada, yang dimiliki adalah data iklim Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, dengan tinggi elevasi 575 m. Oleh karena itu, melalui data iklim Kecamatan Karangploso dilakukan perhitungan manual. Menurut Steenis, suhu rata-rata pada permukaan laut adalah 26,3° C dan berkurang sebanyak 0,61° C setiap kenaikan tinggi 100 m, pada elevasi 2000 dan selanjutnya berkurang 0,52° C setiap 100 m. (p. 18).

- Suhu : 18-20 °C
- Temperature minimum : 13 °C (Agustus)
- Temperature maksimum : 26 °C (November)
- Kelembaban udara minimum : 33 % (September)
- Kelembaban udara maksimum : 100% (Desember)
- Kelembaban udara rata-rata : 69-85%
- Kecepatan angin rata-rata : 7.5 km/jam
- Rata-rata curah hujan /tahun : 123 mm
- Curah hujan tertinggi : Februari 435 mm selama 26 hari

- Curah hujan terendah : Agustus hampir tidak ada hujan
- Tekanan udara maksimum : 950,3 mbs (September)
- Tekanan udara minimum : 941,9 mbs (Februari)

2.1.4. Kondisi Fisik

Luas Tapak : ± 2.2 hektar

Batas Utara : Dusun Gerdu

Batas Selatan : Hotel Victory

Batas Timur : Kawasan Taman Rekreasi Selecta

Batas Barat : Lahan kosong

Bangunan eksisting : Berupa rawa-rawa.

a. Topografi

Topografi merupakan kondisi tinggi-rendahnya muka bumi, sehingga dapat diketahui ketinggian suatu tempat. Berdasarkan data dari Badan Pemerintahan Daerah Kota Batu, kondisi topografi Kota Batu yang didominasi pegunungan dan perbukitan memiliki *view* atau pemandangan yang indah dan merupakan salah satu daya tarik wisata. Selanjutnya, topografi ini menjadi pertimbangan penentuan kelayakan penggunaan lahan dan penempatan fasilitas obyek wisata.

b. Hidrologi

Berdasarkan data dari Badan Pemerintahan Daerah Kota Batu, kondisi hidrologi, Kota Batu merupakan daerah resapan sehingga tidak akan kekurangan air bersih/minum karena di Kota Batu banyak terdapat sumber mata air. Selain itu di Kota Batu banyak terdapat sungai dan anak sungai, sehingga sedikit kemungkinan terjadinya banjir, apalagi Batu didominasi oleh kawasan non terbangun yang mempunyai fungsi sebagai daerah peresapan air. Ketersediaan air sungai diperoleh dari 5 (lima) buah sungai yang keseluruhannya bermuara pada Sungai Brantas, yang berhulu di Dusun Sumber Brantas Desa Tulungrejo. Selain untuk kebutuhan internal kawasan, hidrologi Kota Batu juga melayani kawasan-kawasan lain di sekitarnya. Sampai saat ini, wilayah Kota Batu telah

diinventarisasi sebanyak 111 sumber mata air produktif yang sebagian dimanfaatkan oleh PDAM Batu, PDAM Kabupaten Malang, PDAM Kota Malang, swasta, masyarakat (HIPPAM) dan irigasi (HIPPA) . Pelayanan Perusahaan Air Minum (PDAM) Batu mampu melayani rumah tempat tinggal dan instansi Pemerintah sebanyak 8.574 pelanggan, toko, hotel dan sebagainya sebanyak 290 pelanggan, badan sosial, rumah sakit dan tempat ibadah sebanyak 219 pelanggan dan tempat lain-lain sebanyak 40 pelanggan. Kapasitas maksimum air bersih yang dapat disalurkan sebanyak 145.398 m³.

Sedangkan pada daerah tapak, terdapat 3 mata air yang dapat berguna untuk kebutuhan tapak, antara lain : Mata air Banyuning, Mata Air Ngesong, dan Mata Air Binangun.

c. Kemiringan tanah

Kelerengan, adalah sudut yang dibentuk oleh permukaan tanah dengan bidang horisontal. Berdasarkan klasifikasi yang ada, wilayah tapak mempunyai kelerengan antara 8-15%.

d. Vegetasi

Berdasarkan hasil survei lapangan, dijumpai vegetasi darat yang terdiri dari tumbuhan liar, vegetasi alam dan tanaman budidaya:

- Tumbuhan liar yang dijumpai di wilayah perencanaan adalah alang-alang (*Imperata cylindrika*), senggani (*Melastoma affine*), dan rumput (*Paspalum sp*).
- Vegetasi alam yang dijumpai di wilayah perencanaan sebagian besar terdiri dari tanaman apel (*Malus Domestica*) dan tanaman pisang (*Musa parasidiaca*)

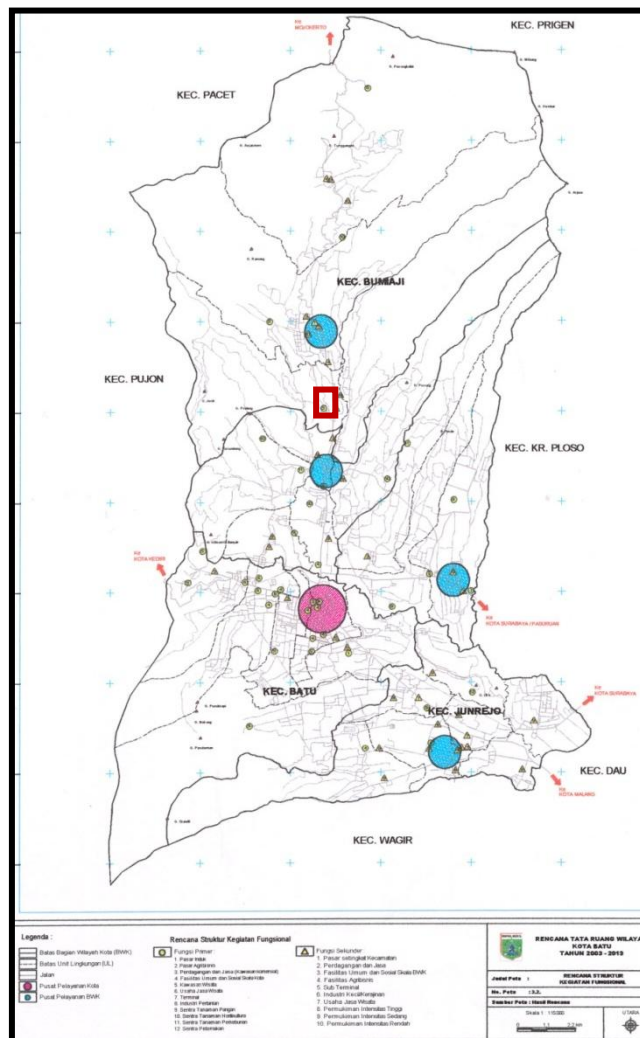
e. Sosial Ekonomi Penduduk

Kehidupan sosial ekonomi masyarakat di daerah tapak, sebagian besar bermatapencaharian sebagai petani kebun. Mereka memanfaatkan tanah yang masih kosong di dae tersebut untuk berkebun, walaupun secara ilegal. Selain itu mereka juga bermata pencaharian sebagai pedagang bunga. Bahkan

kawasan ini terkenal akan bunga mereka. Banyak orang dari dalam kota maupun dari luar kota datang ke daerah ini untuk membeli bunga. Bukan hanya bunga, tetapi keanekaragaman jenis tanaman juga menghiasi area penjualan mereka.

Area tapak yang berfungsi sebagai obyek wisata menyebabkan banyak tempat penginapan tumbuh secara perlahan-lahan, salah satunya adalah Hotel Victory yang berada dekat dengan daerah tapak.

2.1.5. Tinjauan RTRK Kawasan Tapak



Gambar 2.3. Rencana Tata Guna Lahan

Sumber: RTRK Badan Pemerintahan Daerah Batu

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa tapak yang dipakai adalah tapak untuk kawasan wisata. Hal tersebut di tandai adanya fasilitas rekreasi Selecta yang berada di daerah tapak.

2.1.6. Rencana Tata Bangunan

1. Peraturan KDB dan KLB

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) untuk lahan fasilitas perdagangan adalah 30 % dari total Lahan.

KLB (Koefisien Luas Bangunan) untuk lahan fasilitas perdagangan adalah 0,2-0,6 .

2. Garis Sempadan Bangunan

Empat (4) meter berkeliling.

3. Ketinggian Bangunan

Berkisar antara 1-2 lantai untuk fasilitas obyek wisata tanpa tempat penginapan.

4. Peraturan untuk Parkir

Diwajibkan untuk meniadakan parkir di pinggir jalan, karena dapat mengganggu kelancaran lalu lintas. Untuk itu parkir kendaraan harus diletakkan di area dalam tapak.