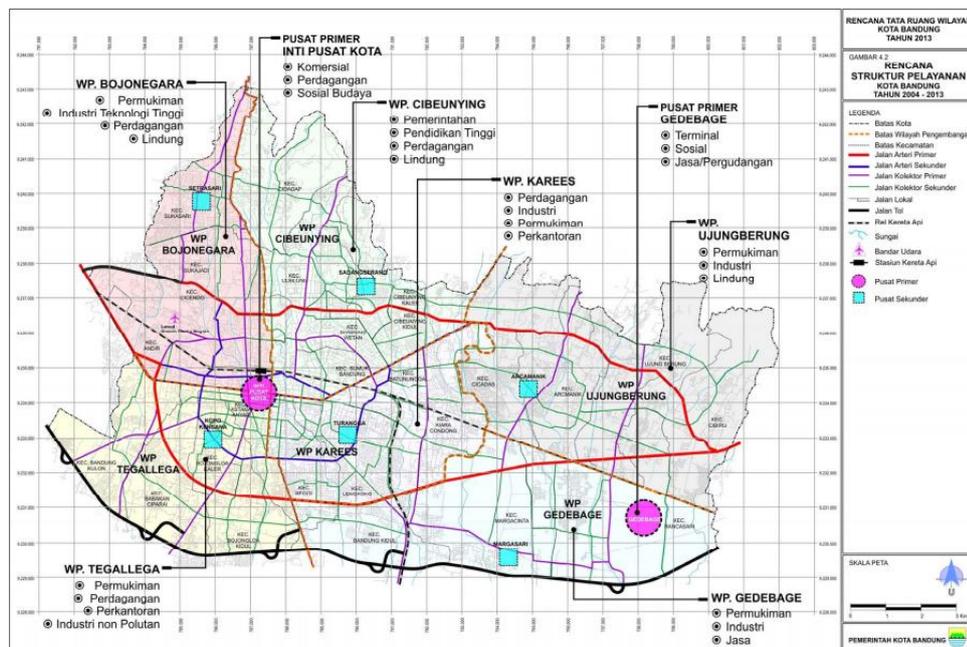


BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Latar Belakang Lokasi

Berdasarkan RTRW Kota Bandung, pusat pemerintahan Kota Bandung terdiri dari dua pusat primer, yaitu pusat primer di inti kota dan pusat primer di Gedebage. Untuk wilayah permukiman, akan ditempatkan di wilayah pusat sekunder, yaitu Bojonegara, Tegalega, Gedebage, dan Ujung Berung. Kebijakan pembangunan perumahan secara vertikal diterapkan untuk perencanaan perumahan di kawasan sekitar Inti Pusat Kota, yang saat ini merupakan kawasan sangat padat yang sebagian besar merupakan *slum area* (daerah kumuh) dengan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yang mendekati 80 % - 90 %; sementara nilai lahannya sangat strategis dan bernilai ekonomi tinggi.



Gambar 3. 1 Peta Rencana Struktur Pelayanan
sumber : RTRW Kota Bandung,2013

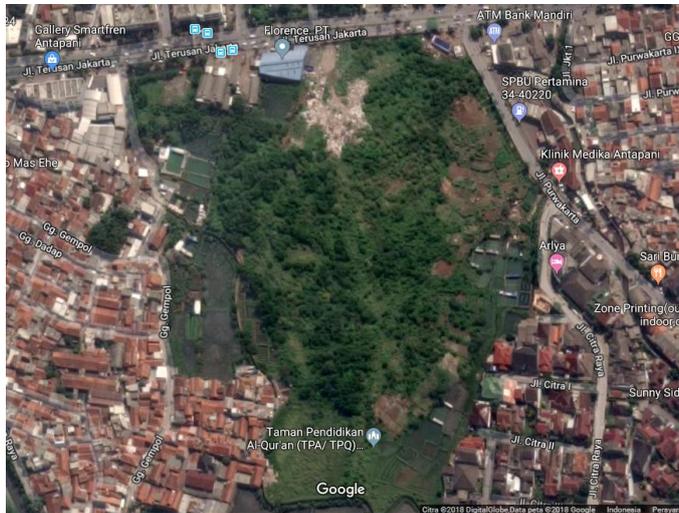
3.2 Penetapan Lokasi

Kriteria penetapan lokasi pemukiman serta rumah susun yang tepat, dalam pendapat para ahli yaitu :

- **Aksesibilitas**
Aksesibilitas yang baik dapat didukung dengan ketersediaan sarana angkutan umum dan kedekatan dengan jaringan jalan maupun pusat kota. Berdasarkan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman yaitu Jarak fisik kepusat kota maksimum 5km atau jarak tempuh sekitar 1 jam (perjalanan kaki) dan jarak fisik maksimum dari lokasi shelter angkutan umum adalah 1.200 meter dengan jarak tempuh sekitar 1 jam perjalanan kaki
- **Daya dukung fisik lingkungan**
Kemiringan lahan, jenis tanah, hidrologi serta bentuk dan ukuran lahan dapat mempengaruhi pembangunan rumah susun, karena daya dukung fisik lingkungan dapat mempengaruhi kendala dan potensi fisik lahan tersebut. Berdasarkan SNI 2004 kemiringan lahan tidak lebih dari 15%, jenis tanah alluvial kelabu atau grumosol kelabu tua serta terdapat sungai sebagai penampung air hujan dan sumur bor sebagai sumber air
- **Ketersediaan sarana dan prasarana**
Ketersediaan sarana dan prasarana merupakan salah satu penunjang dalam membangun permukiman maupun rumah susun. Keberadaan sarana dan prasarana harus mudah dijangkau. Berdasarkan SNI 2004 keberadaan sarana prasarana minimal memiliki radius pelayanan antara 500-3000 m².
- **Kondisi demografi**
Jumlah penduduk, kepadatan penduduk dan tingkat pendapatan dapat mempengaruhi penentuan lokasi permukiman maupun rumah susun, karena semakin padat penduduk disuatu wilayah semakin diperlukannya tempat tinggal. Menurut SNI 2004 pembangunan permukiman bertingkat dapat dibangun pada kawasan permukiman yang memiliki kepadatan penduduk antara 150 jiwa/ha – 200 jiwa/ha
- **Kesesuaian dengan landasan hukum dan aturan yang berlaku**
Dalam menentukan suatu lokasi agar suatu lahan memiliki jaminan dan kepastian hokum, bahwa lahan tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang sehingga kedepannya tidak terjadi permasalahan terhadap lahan yang digunakan tersebut.

3.3 Kondisi Fisik Lokasi

Lokasi tapak berada di jalan Terusan Jakarta yang merupakan wilayah Karees, Bandung.



- Sebelah utara lokasi : Berbatasan dengan Jalan Terusan Jakarta
- Sebelah timur lokasi : Berbatasan dengan Jalan Purwakarta
- Sebelah barat lokasi : Berbatasan dengan pemukiman warga
- Sebelah selatan lokasi : Berbatasan dengan lahan kosong dan pesawahan

3.4 Peraturan Bangunan/ Kawasan Setempat

Rencana struktur tata ruang disusun untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang, kesatuan pengembangan ruang, dan keefektifan sistem pelayanan

Beberapa penyempurnaan struktur ruang didasarkan pada perkembangan terakhir yang dihadapi Kota Bandung. Struktur ruang Kota Bandung terdiri dari unsur – unsur pembagian wilayah pengembangan (WP), system pusat pelayanan, struktur kegiatan fungsional, dan struktur jaringan transportasi. Rencana pengaturan KDB dan KLB maksimum wilayah Bandung bagian Bojonegara, KDB maksimum bangunan tinggi dan sedang yang diperbolehkan 40% dan KLB maksimum 1, 6.

Dengan adanya arahan-arahan dari pemerintah daerah, yang salah satunya mengembangkan perumahan secara vertikal untuk kawasan yang padat penduduk dengan memperhatikan ketersediaan prasarana yang ada. Perumahan vertikal ini meliputi rumah susun/apartemen menengah dengan ketinggian 4-8 lantai. Sedangkan apartemen tinggi yang harus dipertimbangkan terutama ketersediaan kapasitas prasarana jalan dan air bersih.

Setiap kegiatan dalam penyelenggaraan suatu bangunan haruslah menimbulkan dampak positif dan sangat sedikit menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan. Kegiatan pembangunan rumah susun yang memberikan dampak positif bagi lingkungan, tidak perlu dilengkapi dengan upaya pemantauan lingkungan sesuai ketentuan peraturan undang-undang. Ketentuan pengelolaan lingkungan hidup, pembangunan bangunan rumah susun dan lingkungannya yang harus memperhatikan ketentuan peraturan undang-undang tentang pengelolaan hidup.