

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1. Konsep Dasar

Konsep utama penataan penggal jalan Pemuda Pecinan Magelang terutama kawasan segitiga Klenteng Liong Hok Bio adalah *Pedestrian Mall* dengan pertimbangan: semakin redupnya aktivitas perdagangan dalam kawasan akibat gencarnya pembangunan pusat-pusat perbelanjaan modern di Kota Magelang, kesemrawutan aktivitas PKL pada jalur pedestrian jalan Pemuda, ketimpangan desain jalur pedestrian sisi timur dan barat, tidak tertatanya sistem parkir kendaraan, kesemrawutan jalur pejalan kaki, becak dan sepeda, serta kurangnya fasilitas pejalan kaki seperti ruang istirahat dan plaza. Pertimbangan lain adalah semakin berkurangnya citra Pecinan pada penggal jalan Pemuda terutama pada mikro kawasan segitiga Klenteng Liong Hok Bio. Konsep dasar perancangan penggal jalan Pemuda dengan mikro kawasan Segitiga Klenteng Liong Hok Bio berkonsep *Pedestrian Mall* adalah sebagai berikut:

- a. Penggal jalan Pemuda ditata dengan perencanaan dan perancangan yang merupakan bagian penting perdagangan dan jasa skala kota.
- b. Menjadikan penggal jalan Pemuda sebagai kawasan destinasi wisata yang rekreatif dan berkarakter khas kota Magelang “Kota Sejuta Bunga”.
- c. Mengembalikan wajah “Pecinan” terutama pada kawasan segitiga klenteng Liong Hok Bio dengan memberikan tampilan sesuai karakter kawasan.
- d. Mengembangkan penggal jalan Pemuda sebagai shopping street berkonsep semi pedestrian mall secara makro dan full pedestrian mall pada mikro kawasan.
- e. Dalam penataannya, penggal jalan Pemuda dibedakan menjadi 4 zona berdasarkan fungsi dan kebutuhan ruangnya.

5.1.1. Konsep Perencanaan Kawasan

a. Tata Guna Lahan

Konsep tata guna lahan pada penataan kawasan ini adalah:

- 1) Pengadaan fasilitas ruang luar dan ruang dalam untuk mengangkat potensi wisata.
- 2) Pengaturan kondisi bangunan melalui pendekatan rencana detail tata ruang.
- 3) Dibagi menjadi zona-zona berdasarkan sifat dan hubungan alur sirkulasi yang jelas dan teratur. **(Lampiran I.11)**

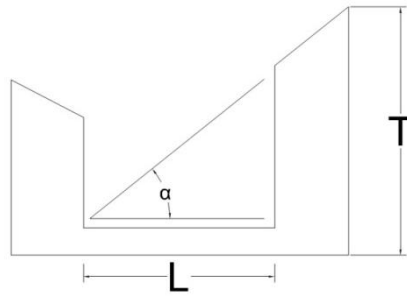
b. Bentuk dan Massa Bangunan

Sesuai dengan perda yang berlaku, ketinggian bangunan maksimal pada penggal jalan Pemuda adalah 10 lantai. Selain itu, ketinggian bangunan juga harus mempertimbangkan skala yang nyaman bagi pandangan manusia serta menciptakan skyline yang baik. Pertimbangan ketinggian bangunan adalah sebagai berikut:

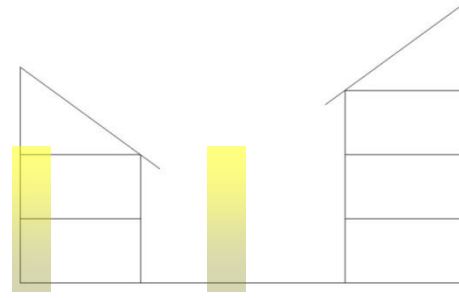
- 1) Sudut bangunan terhadap jalan
- 2) Sky exposure plan

Menurut Zahnd(1999), sudut ketinggian bangunan yang dapat dinikmati oleh pandangan manusia adalah sebagai berikut:

- 1) Sudut pandangan manusia secara vertikal adalah 45°-60° dengan,
- 2) Lebar jalan adalah 0,5 s/d 2T



Gb.60. Sudut Pandang Manusia terhadap tinggi Bangunan
Sumber: Zahnd,1999



Gb.61. Eye Level Design yang Dirancang
Sumber: Analisa Pribadi

Sehingga, eye level design yang dirancang untuk estetika pandangan manusia adalah setinggi 2 lantai.

Berdasarkan pertimbangan di atas maka dapat diambil konsep ketinggian bangunan pada penggal jalan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Zona I dan Mikro Kawasan, ketinggian bangunan 1-5 lantai
- 2) Zona II, ketinggian bangunan 1-5 lantai
- 3) Zona III, ketinggian bangunan 1-5 lantai

c. Sirkulasi dan Parkir

Konsep penataan sirkulasi pada kawasan ini adalah dapat membentuk pola jalan yang memberikan rangkaian visual pada tiap zona yang dilewati sehingga tercipta serial vision yang dinamis. faktor yang mempengaruhi sirkulasi adalah:

- 1) Pencapaian
- 2) Gate
- 3) Konfigurasi alur gerak, berupa titik pemberhentian pengunjung
- 4) Hubungan jalan dengan ruang, pola jalan Pemuda dijadikan sumbu imajiner untuk penataan ruang dan orientasi bangunan.
- 5) Bentuk ruang sirkulasi, ditata berdasarkan masing-masing zona.

Konsep penataan sirkulasi pada kawasan ini adalah **(Lampiran I.12)**:

- 1) Sistem one way traffic jalan Pemuda tetap dipertahankan karena merupakan jalan utama kota.
- 2) Pada jalan persimpangan menggunakan sistem two way traffic seperti jalan Pajajaran, jalan Kalingga, jalan Sriwijaya, dan Jalan Daha.
- 3) Terdapat perbedaan sirkulasi antara pejalan kaki dan kendaraan non motor.
- 4) Sirkulasi pada mikro kawasan hanya diperuntukkan khusus untuk pejalan kaki tanpa lalau lalang kendaraan non motor sekalipun.

Konsep penataan parkir pada kawasan ini adalah **(Lampiran I.12)**:

- 1) Kebutuhan parkir mikro kawasan dan zona I dialokasikan pada gedung parkir dengan lahan berasal dari bangunan yang sudah tidak dipakai lagi
- 2) Kebutuhan parkir zona II dan III dialokasikan pada parkir off street dengan titik-titik yang dapat menjadi lokasi gedung parkir dengan pencapaian ke jalan Pemuda kurang dari 91,5 m, pada jalan-jalan persimpangan, yaitu: Jalan Pajang, Jalan Daha, Jalan Pajajaran, Jalan Sriwijaya, Jalan Kalingga.

d. Jalur Pedestrian

Konsep perencanaan jalur pedestrian pada penataan kawasan ini adalah **(Lampiran I.13)**:

- 1) Terdapat 2 jenis jalur pedestrian yang diterapkan, yaitu:
 - Arcade
Direncanakan dengan lebar 5 m dengan pernaungan rangka baja dan atap kaca anti radiasi dan dapat memfasilitas aktivitas window shopping pada mikro kawasan. Pada pernaungan ini dilengkapi dengan sistem rainwater harvesting system, yang dapat dimanfaatkan sebagai penyiram vegetasi disekitarnya.
 - Sidewalk
Direncanakan dengan material yang estetik dengan dilengkapi jalur pemandu dan lubang drainase untuk menghindari banjir.
- 2) Dilengkapi dengan street furniture dan fasilitas penunjang kegiatan pada jalur pedestrian, antara lain:
 - Sitting group
 - Lampu penerangan
 - Pembatas jalan (bollard)
 - Tempat sampah
 - Halte
 - Sculpture dan kolam air
 - Pot-pot tanaman
 - Penanda (Signage)
 - Utilitas kebakaran (hydrant pillar)

e. Ruang Terbuka

Konsep perencanaan ruang terbuka kawasan adalah **(Lampiran I.14)**:

- 1) Mencerminkan kota Magelang melalui konsep city branding kota “Kota Sejuta Bunga” berupa taman/plaza, jalur hijau dan taman vertikal.
- 2) Penyeimbang kesan solid void makro kawawasan.
- 3) Ruang interaksi sosial permukim dan pengunjung kawasan.
- 4) Tempat pemberhentian yang dspat digunakan sebagai titik pengamatan untuk menikmati view dan beristirahat.
- 5) Sebagai elemen estetik yang akan meningkstkan citra jalan Pemuda sebagai pedestrian mall.
- 6) Tempat pelaksanaan kegiatan perayaan keagamaan dan budaya sebagai nilai tambah kawasan.
- 7) Fungsi visual estetik, psikologis, dan ekologis (pelestarian lingkungan)

f. Pendukung Aktivitas

Pendukung aktivitas yang direncanakan adalah PKL-PKL yang telah ada pada kawasan dan dikembangkan agar lebih teratur, menambah estetika visual, derajat aktivitas, nilai ekonomi, kenyamanan bagi pengunjung kawasan. Beberapa PKL ditata dalam satu wadah pusat Kuliner dan menambah suasana pada underpass.

g. Penanda dan Simbol

Pengaturan penanda dan simbol pada kawasan dimaksudkan untuk menghindari kekacauan visual dan estetika, dengan konsep:

- 1) Penanda Kawasan
Pada eksisting belum terdapat penanda kawasan, dengan menghadirkan penanda kawasan diharapkan dapat meningkatkan kualitas visual dan penjelas identitas.
- 2) Penanda tempat dan bangunan
Penanda tempat dan bangunan didesain variatif dan atraktif sesuai karakter bangunan masing-masing dan kawasan, dengan dimensi yang tidak menutupi fasade bangunan.
- 3) Rambu lalu lintas memiliki legibilitas dan diatur agar tidak tertutup atau menutupi elemen bangunan/pepohonan lain.

- 4) Papan reklame, iklan maupun media informasi diatur agar tidak mengganggu kualitas visual kawasan, misalnya dengan menggabungkannya pada lampu penerangan.

h. Preservasi

Penggal jalan Pemuda memiliki sebuah klenteng yang memiliki nilai historis dan arsitektural. Selain itu terdapat beberapa bangunan toko yang masih bercorak arsitektur Cina yang terlihat dari atap bentuk Ngang San dan lubang ventilasi yang memiliki tipologi Cina. Pada klenteng, baik bangunan maupun lahan dibiarkan sesuai aslinya. Sedangkan pada bangunan toko ciri khas di atas dipertahankan dan dikembangkan lagi sesuai karakter kawasan (terutama pada mikro kawasan).

5.1.2. Konsep Perancangan Kawasan

a. Aspek Fungsional

1) Aktivitas

Pola kegiatan berupa kegiatan perdagangan dan jasa yang telah ada sebelumnya dikembangkan menjadi konsep *pedestrian mall* dan *window shopping* yang dilengkapi dengan arcade. Ditambah dengan fasilitas pendukung seperti plaza dan sitting group.



Gb.62. Diagram pola kegiatan pada jalan Pemuda
Sumber: Analisa

b. Aspek Teknis

1) Struktur

Struktur pernaungan pada mikro kawasan menggunakan struktur bentang lebar bermodul linier dengan pertimbangan fungsi, sirkulasi dan penyaluran beban efektif. Sistem struktur yang digunakan menggunakan sistem rangka. Struktur Pusat Budaya menggunakan struktur footplat, sedangkan struktur pusat kuliner dengan pondasi batu kali dan tenda/payung.

2) Bahan Bangunan

Bahan bangunan pernaungan menggunakan kaca anti radiasi, untuk melindungi dari sinar matahari dan hujan. Jalur pedestrian menggunakan material bertekstur, warna estetik, tidak licin, adanya kemiringan untuk saluran air. Fasade bangunan menggunakan material lokal khas arsitektur Cina pada mikro kawasan dan pusat budaya. Pusat Kuliner menggunakan bahan bangunan yang tidak mengurangi kesehatan.

c. Aspek Kinerja

1) Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih yang direncanakan baik untuk makro maupun mikro dan bangunan berasal dari PDAM. Pendistribusiannya menggunakan sistem pipa bawah tanah, dilayani oleh menara air kota dan *pumping station*. Sumber air digunakan untuk air minum, kebutuhan air rumah tangga dan kepentingan lainnya. Kebutuhan air bersih rumah tangga adalah 80Lt/Jiwa dan standar kebutuhan kran umum adalah 30Lt/orang/hari.

2) Jaringan Air Kotor

Air kotor dan air hujan kawasan diasalurkan melalui saluran sekunder dengan sistem tertutup untuk kemudian dialirkan ke riol kota. Limbah padat disalurkan melalui septic tank dan peresapan pada masing-masing bangunan. Pada mikro kawasan dan bangunan diarahkan penggunaan IPAL dan *rainwater harvesting system*.

3) Jaringan Listrik

Sumber listrik berasal dari PLN, sistem pendistribusian kawasan makro menggunakan sistem jaringan udara dihubungkan ke gardu/trafo pada tapak yang kemudian dihubungkan dengan panel utama dan panel distribusi ke masing-masing bangunan. Sistem control menggunakan terminal box. Pada mikro kawasan dan bangunan diarahkan sistem jaringan bawah tanah dengan sumber listrik cadangan berupa genset.

4) Jaringan Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi direncanakan menggunakan sistem jaringan bawah tanah. Pada mikro kawasan dilengkapi dengan intercom dan fasilitas internet nirkabel (Hotspot wifi).

5) Jaringan Pemadam Kebakaran

Penggal jalan Pemuda akan dilengkapi dengan alat pemadam kebakaran *hydrant* dengan jarak jangkauan 25-30 m dan diletakkan diluar bangunan mempertimbangkan akses mobil pemadam kebakaran. *Hydrant Pillar* dengan jarak antar maksimal 100 m. Pada mikro kawasan dan bangunan dilengkapi dengan APAr berupa *Fire Extinguisher* dan *Springkler* pada koridor pejalan kaki di setiap toko.

6) Jaringan Sampah

Menerapkan sistem pengelolaan sampah dengan pemisahan jenis sampah antara sampah kertas, kaca/plastik, dan organik yang tersedia pada beberapa titik kawasan yang kemudian diangkut menggunakan kereta sampah ke TPS untuk selanjutnya diangkut ke TPA. Produksi sampah diperkirakan 1,25 Lt/orang/hari.

d. Pendekatan Aspek Arsitektural

1) Langgam

Langgam bangunan disesuaikan dengan konsep arsitektur tradisional Cina yaitu: sumbu natural, atap bentuk pelana dengan ornament naga air dan bumi, pintu utama di selatan/timur, pintu jendela/bukaan dilengkapi ornament, warna gabungan merah, keemasan dan hijau. Pada bangunan pada zona I,II, maupun III ditata disesuaikan dengan karakter bangunan masing-masing.

2) Bentuk dan Massa Bangunan

Gubahan massa pusat budaya dan kuliner juga mengikuti konsep massa arsitektural Cina yaitu moduler dan simetri dengan proporsi anthropometris (manusia). Konsep modul dibagi dalam persepuluhan atau disebut dengan shaku.

3) Penataan Ruang Dalam

Penaataan ruang dalam pusat budaya terdapat inner court/ruang pengikat dengan sistem kluster. Orientasi bangunan diarahkan ke selatan dan ke arah dalam sesuai dengan orientasi bangunan tradisional Cina.

4) Penataan Ruang Luar

Penataan ruang luar pada mikro kawasan mengikuti konsep tipologi Cina dimana terdapat sculpture yang bertipologi Cina. Sedangkan pada makro kawasan jalur pedestrian dan jalur lambat ditata mengikuti konsep universal design. Pada jalur hijau dan taman-taman ditata aktif dan pasif untuk mengkonservasi tanah dan melestarikan lingkungan.