



جامعة الإسلام في إندونيسيا

STRATATITLE APARTMENT

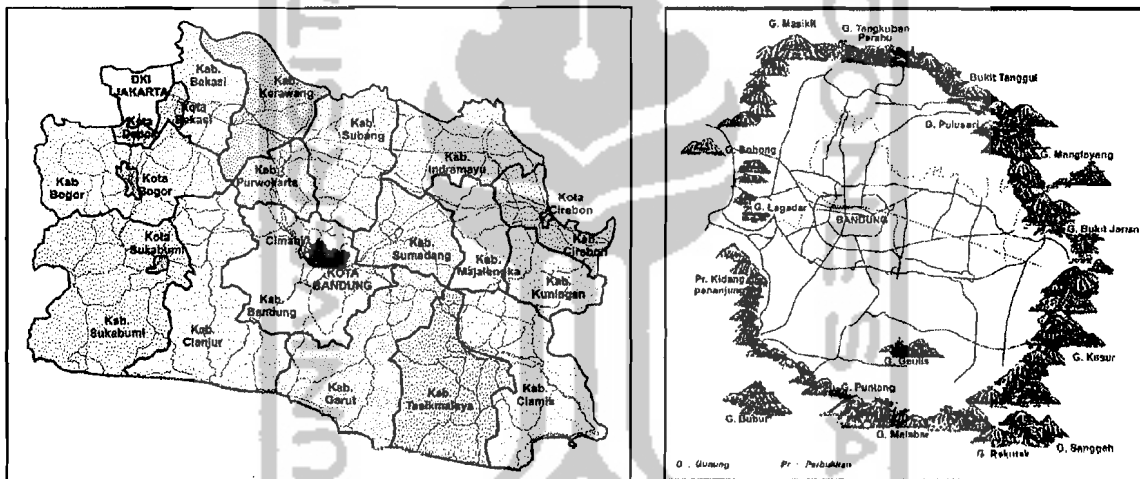
BAB II

TINJAUAN TERHADAP DATA PROYEK DAN DASAR TEORI

2.1 Tinjauan Faktual Kota Bandung

2.1.1 Keadaan Fisik Kota Bandung

Secara geografis Kota Bandung berada pada ketinggian 791 m di atas permukaan laut. Titik tertinggi berada di sebelah utara dengan ketinggian 1.050 m di atas permukaan air laut dan titik terendah berada di sebelah selatan dengan ketinggian 675 m di atas permukaan laut. Morfologi tanah terbagi dalam dua hamparan, di sebelah utara relatif bukit-bukit kecil dan di sebelah selatan merupakan daerah dataran. Wilayah Kota Bandung juga dilewati oleh Sungai Citarum dan sungai Cikapundung.



Gb. 2.1 Peta Orientasi Kota Bandung dan Gunung dan Perbukitan di Bandung

Berdasar aspek topologi, geologi, jenis tanah, hidrologi, dan klimatologi yang dimiliki, pada umumnya Kota Bandung tanahnya relatif subur karena terdiri dari lapisan tanah aluvial dan endapan sungai dan danau. Ini merupakan keuntungan bila kegiatan perkotaan didominasi *agro* atau *urban forestry*,

2.1.2 Sosial Kependudukan

Dilihat dari perkembangannya, pertumbuhan jumlah penduduk dalam jangka waktu 1980 hingga 2000 Proyeksi Jumlah Penduduk Kota Bandung sampai dengan tahun 2013 dirancang dengan Laju Pertumbuhan Penduduk rata-rata per tahun sebesar 2,5% sehingga jumlah penduduk tahun 2008 diproyeksikan mencapai \pm 2,6 juta jiwa dan pada tahun 2013 mencapai + 2,95 juta jiwa.

Dilihat dari komposisinya jumlah penduduk Kota Bandung menurut usia terbanyak adalah antara usia 20-24 tahun sebanyak 229.882 jiwa, yang merupakan kelompok usia produktif.

2.1.3 Perekonomian

Laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Bandung mengalami perubahan yang cukup bervariasi dan fluktuasi yang positif. Sektor yang mengalami pertumbuhan positif paling tinggi adalah sektor jasa. Hal ini diakibatkan tingginya pertumbuhan dari sub sektor jasa pemerintahan, yang merupakan dampak dari adanya peningkatan gaji pokok pegawai negeri pada tahun 2001.

PDRB perkapita atas dasar harga yang berlaku pada tahun 2001 sebesar Rp. 8.066.914,19. dengan demikian dibanding tahun-tahun lalu pendapatan perkapita penduduk Kota Bandung mengalami kenaikan sebesar 19,48%. Peningkatan ini juga didukung oleh industri pengolahan dan perdagangan, hotel, dan restoran.

2.1.4 Utilitas

A. Jaringan Air Bersih

Untuk Kota Bandung terdapat dua buah sumber air bersih, yaitu sungai (air permukaan) dan artesis (air tanah dalam). Untuk air permukaan diperoleh dari sungai Cikapundung dengan debit air baku 600 liter/detik, sungai Cisangkuy dengan debit air baku 1.600 liter/detik, dan sungai Cibeureum dengan debit air baku 40 liter/detik.

B. Jaringan Air Kotor dan Sanitasi

Sistem penangan air limbah di Kota Bandung sebagai berikut :

1. Air dari dapur, mandi dan cuci :

- *On-Site Disposal System*, dibuang langsung ke pekarangan tanpa menggunakan saluran.
- *Imperfect Sewerage System*, yaitu dengan menggunakan saluran.
- *Off-Site*, sistem terpusat.

2. Kotoran manusia

- *On-Site Disposal System*, meliputi penggunaan cubluk dan septic tank.
- *Off-Site*, sistem terpusat.

C. Jaringan Drainase

Secara umum jaringan darinase di Kota Bandung dibagi menjadi 2 yaitu drainase makro dan mikro. Saluran pembuangan makro adalah saluran pembuangan alami yang terdiri dari 15 sungai. Untuk Bandung utara umumnya bermuara ke sungai Cikapundung. Saluran pembuangan mikro adalah saluran yang dibuat mengikuti pola jaringan jalan yang bermuara pada saluran makro yang terdekat.

D. Jaringan Listrik

Pola jaringan listrik yang ada sebagian besar mengikuti pola jaringan jalan dan berupa sistem jaringan udara. Sumber listrik berasal dari Pembangkit Listrik Tenaga Air, Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi dan Pembangkit Listrik Tenaga Diesel.

E. Jaringan Komunikasi

Media telekomunikasi yang umumnya digunakan di Kota Bandung adalah telepon, telex dan faksimili. Pelayanannya sudah cukup merata ke seluruh kota, khususnya telekomunikasi telepon, telegram dan fax.

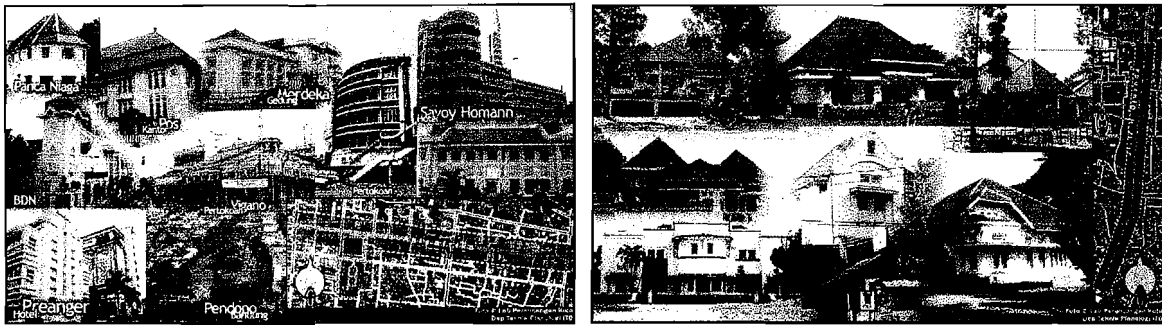
F. Jaringan Sampah

Tempat penampungan sampah sementara (TPS) yang digunakan di Kota Bandung sebanyak 202 buah, dengan rincian 68 TPS di Bandung Barat, 69 TPS di Bandung Tengah, dan 65 TPS di Bandung Timur. Tempat pembuangan akhir (TPA) ada 2 yaitu TPA Leuwi Gajah yang menggunakan sistem *Open Dumping* dan TPA Jelegong yang menggunakan sistem *Control Landfill*.

2.1.5 Bangunan Bersejarah



Bangunan Bersejarah/Tua di Jl. Braga dan di Jl. Wastukencana

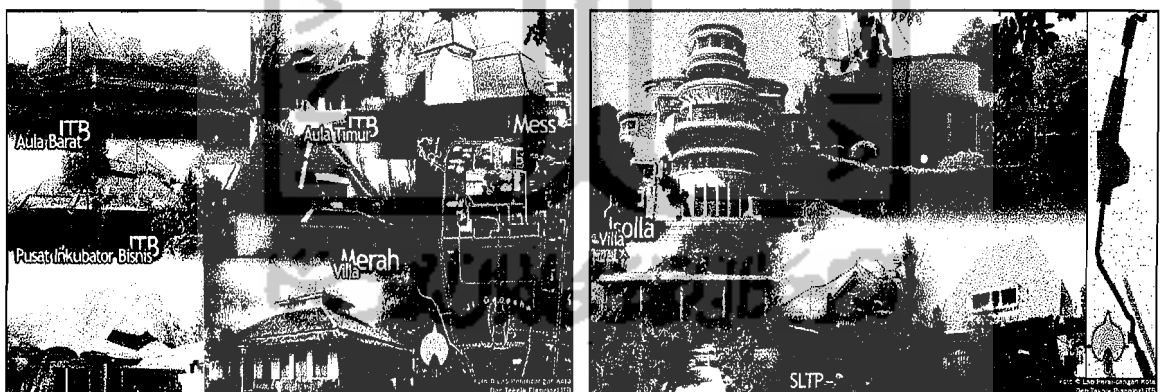


24 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung

Bangunan Bersejarah/Tua di Kawasan Inti Pusat Kota di Jl. Asia Afrika Bangunan dan di Jl. Ir. H. Djuanda



Bangunan Bersejarah/Tua di Jl. L.L.R.E. Martadinata dan sekitar Gedung Sate



Bangunan Bersejarah/Tua di Jl. Ganesha dan Jl. Taman Sari dan di Jl. Dr. Setiabudi

Gb. 2.2 Letak Bangunan Bersejarah di Bandung

2.2 Pengertian Judul Tugas Akhir

2.2.1 Pengertian Apartment

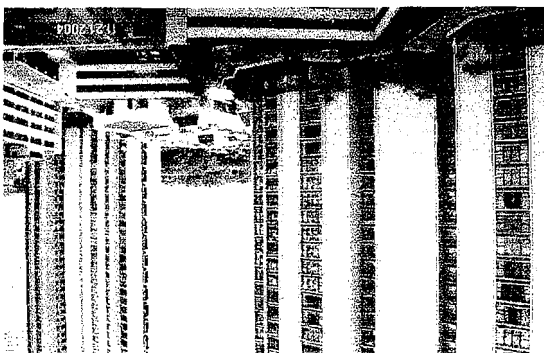
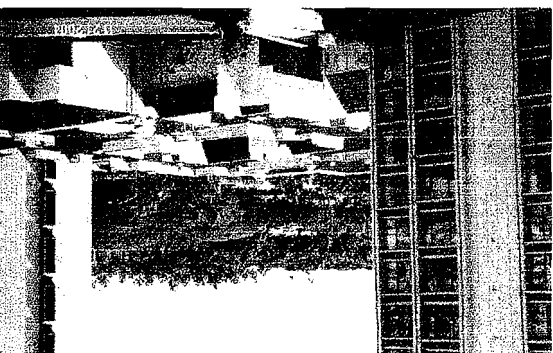
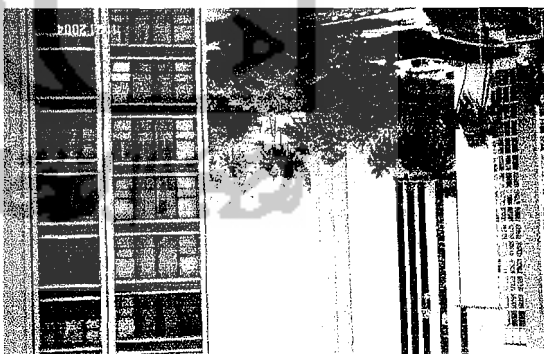
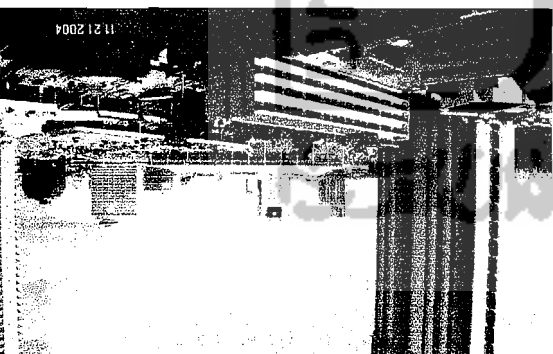
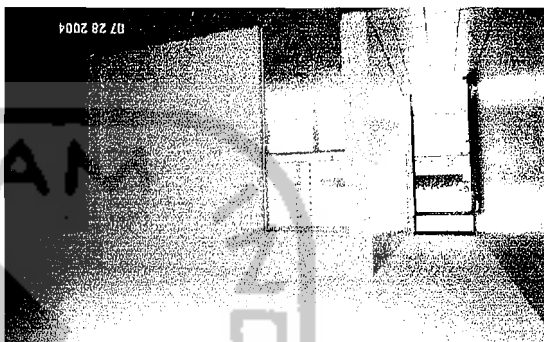
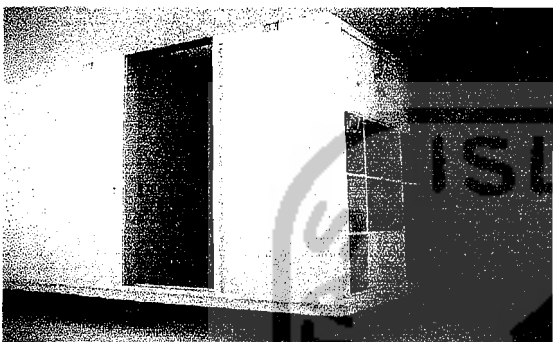
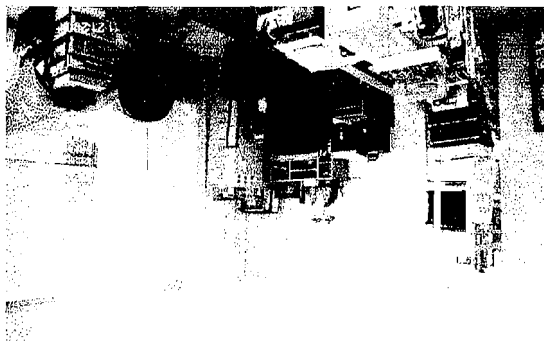
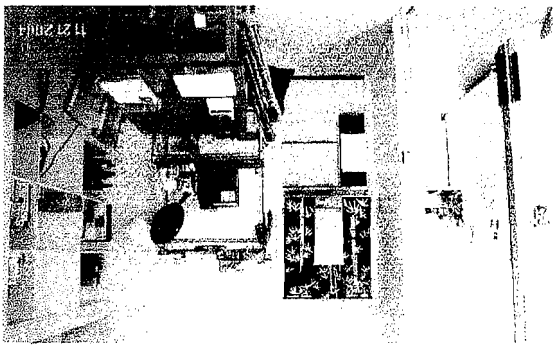
- Berasal dari bahasa Italia “Appartere” yang berarti memisahkan atau membagi.
- Menurut kamus bahasa Indonesia susunan W.J.S Poerwadarminta, kata “apartemen” artinya mempunyai kamar atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai

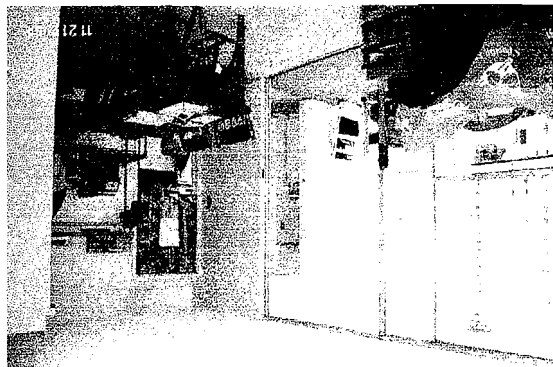
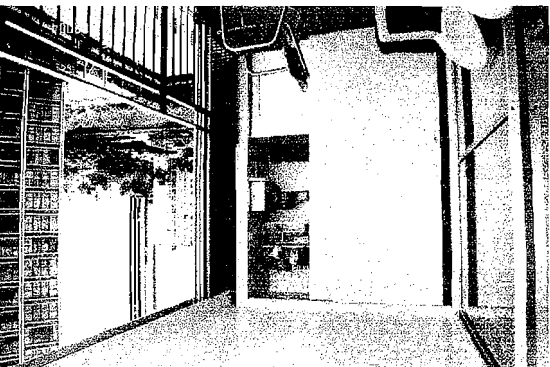
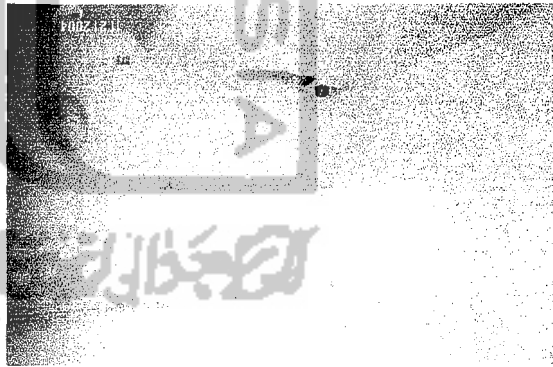
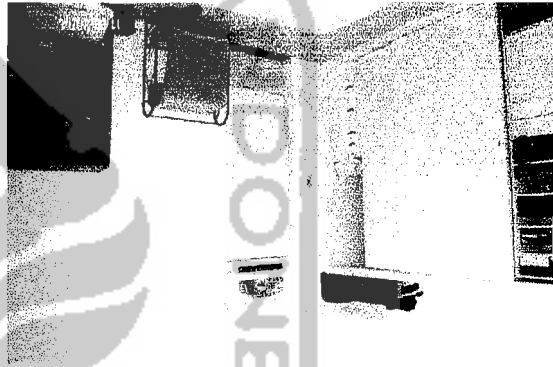
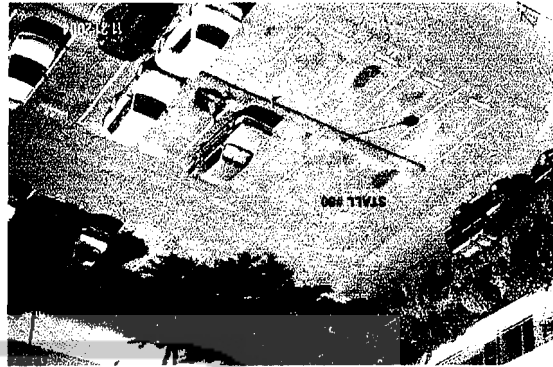
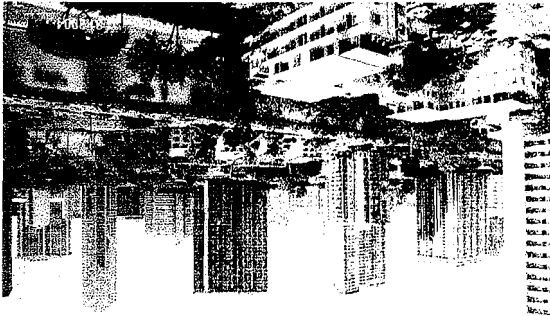
tempat tinggal, terdapat dalam suatu bangunan yang mempunyai kelompok ruang lain yang sejenis.

- Suatu bangunan yang terdiri dari tiga unit atau lebih tempat tinggal yang didalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama, baik itu fasilitas hunian maupun penunjangnya, dalam lingkungan tanah yang terbatas.
- Suatu kumpulan ruang yang digunakan sebagai tempat tinggal yang sifatnya dapat untuk milik pribadi ataupun disewakan.
- Suatu bangunan yang terdiri dari unit-unit tempat tinggal yang terpisah dan biasanya dilengkapi fasilitas bersama.
(Webster, Third New International Dictionary)
- Semua jenis hunian tempat tinggal (multiple family dwelling unit) kecuali rumah tinggal tunggal (single dwelling unit).
(John Hancock Callender)

Jadi pengertian "Apartment" sendiri sebenarnya adalah untuk menyebut unit-unit yang berada di dalam suatu bangunan multi unit. Sedang bangunannya sendiri disebut "Apartment Building" atau "Apartment House" (Amerika) atau bangunan yang (umumnya bertingkat) direncanakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan ditata sedemikian rupa sehingga terpenuhi fungsinya sebagai unit hunian.









Gb. 2.3 Contoh Apartment : Atkinson

2.2.2 Pengertian Strata Title

- Menurut pengaturan hukum negara bagian New South Wales : A Strata Scheme is a legally recognized arrangement whereby a building and land upon which it is erected is subdivided into lots or lots and common property, the lots (or units as they are commonly called) having separate title, the transfer of which not inherently restricted, the common property being used by the occupiers of the lots but owned by a body incorporated as agent for the owners of the lots in specified proportions.

(Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, hal 196)

- Berdasar UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu : hak milik atas satuan rumah susun. Dimana pemilikan yang terkandung bersifat perseorangan yang dapat dinikmati secara terpisah dan pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perseorangan tetapi dimiliki dan dinikmati secara bersama berupa tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama. Antara pemilikan perseorangan dan pemilikan bersama merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

(Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, hal 203)

Jadi pengertian "Strata Title" adalah hak kepemilikan atas unit hunian dalam apartment secara terpisah, meliputi hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama di lingkungan apartment yang bersangkutan sesuai dengan Nilai

Perbandingan Proporsional dari Hak Bersama, dimana tipe pemanfaatan hunian bersifat menetap dalam jangka waktu yang lama.

Pengertian judul “Strata Title Apartment” adalah bangunan bertingkat multi unit yang direncanakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dimana hak huni pembeli untuk masing-masing unit hunian adalah sebagai pemilik tetap masing-masing unit sedang untuk tanah dan bangunannya sendiri menjadi hak milik bersama oleh seluruh penghuni masing-masing unit hunian.

Alasan bangunan hunian yang akan dibuat berupa Strata Title Apartment dan bukannya Apartment Sewa adalah sebagai berikut :

KEUNTUNGAN STRATA TITLE	
DEVELOPER	PENGHUNI
Perputaran cashflow cepat	Pemilikan merupakan investasi (harga makin tinggi)
Modal kembali dalam 2-3 tahun	Disewakan lebih untung dibanding bunga deposito
Marketing cukup dilakukan sampai semua unit terjual	Unit hunian dapat diperjual-belikan, disewakan, dihibahkan dan ditukarkan

KERUGIAN SEWA	
DEVELOPER	PENGHUNI
Mengalami resiko over supply unit huni	Pemilikan sementara sehingga lebih baik tidak melakukan perombakan pada unit hunian
Kemungkinan mengalami stack penghuni (tidak ada konsumen yang mau menyewa)	Harga sewa sewaktu-waktu bisa naik sesuai kebijakan developer (biasanya pertahun)
Modal kembali dalam 8-15 tahun	Bila tidak mampu membayar sewa yang naik harus mencari tempat tinggal lain sesuai kemampuan
Marketing dilakukan terus menerus	Harus mempersiapkan uang lebih untuk membayar sewa yang naik bila ingin tetap tinggal

Sumber : Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman

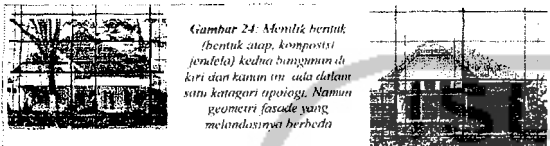
2.2.3 Definisi Arsitektur Indis

- Adalah arsitektur kolonial yang disesuaikan dengan kondisi tropis dan lingkungan budaya.
- Disebut landhuiz, yaitu hasil pengembangan rumah tradisional Hindu-Jawa dengan penggunaan teknik, material batu, besi dan genteng atau seng.
- Bentuk bangunan tidak murni gaya Eropa tetapi bercampur rumah adat Indonesia.
- Bentuk rumah Indis tampak seperti bangunan tradisional dengan atap berbentuk Joglo Limasan.

- Bagian depan berupa selasar terbuka sebagai tempat menerima tamu.
- Kamar tidur terletak pada bagian tengah, sisi kiri dan kanan.
- Ruang yang terapit difungsikan sebagai ruang makan.
- Bagian belakang terbuka untuk jamuan minum teh dan merangkap sebagai ruang dansa.
- Budaya Barat terlihat pada penonjolan sistem struktur antara lain kolom besar bergaya bangunan Parthenon dari zaman Yunani dan Romawi.
- Lampu gantung (gaya Italia) dipasang pada serambi depan.
- Pintu terletak tepat ditengah diapit dengan jendela besar pada sisi kiri dan kanannya.
- Antara jendela dan pintu dipasang cermin besar dengan patung porselen.
- Ruang tengah yang terletak dibelakang ruang depan disebut voorhuis, pada dindingnya digantung lukisan sebagai hiasan, selain itu juga terdapat pajangan piring hias dan jambangan porselin.
- Sebagai manifestasi dari nilai budaya yang berlaku ditampilkan lewat kualitas bahan, dimensi ruang yang besar, gemerlap cahaya, pemilihan perabot dan seni ukir berkualitas sebagai penghias gedung.
- Adanya telundak (semacam teras) yang lebar, pada sudut-sudutnya diletakkan bangku, dan sebuah pagar rendah yang mengelilinginya sebagai pembatas.
- Fungsi ruang dibedakan dengan jelas.
- Terdapat hiasan diatas atap sebagai salah satu ciri budaya Indis, hiasan kemuncak mempunyai arti tersendiri baik dari sudut keindahan, status sosial, maupun kepercayaan.
- Pada bubungan terdapat deretan lempeng terakota yang dihiasi dengan mozaik pecahan cermin.
- Sosok bangunan umumnya simetris dan memiliki ritme vertikal dan horizontal relative sama kuat.
- Konstruksi bangunan disesuaikan terhadap iklim tropis, terutama pada pengaturan ruang, pemasukan cahaya sinar matahari dan perlindungan terhadap curah hujan.
- Adanya sistem Proporsi Geometri Fasade dan rasio elemen dengan proporsi yang bervariasi dan order tertentu serta perulangan pola yang sama.
- Kaidah simetri maupun bilateral, Kepala-Badan-Kaki banyak digunakan.
- (Gedung Arsip Nasional) Lantai dibagi menjadi beberapa ruang tanpa selasar.

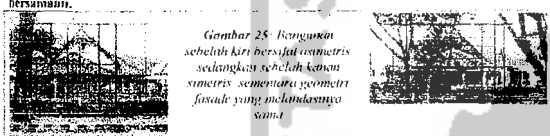
- Ditambahkan selasar depan dan belakang untuk menghindari panas matahari dan pantulannya serta sebagai tempat angin mengalir.
- Serambi depan berupa semacam portico sebagai bagian dari entrance.
- Tampak luar lebih menonjol karena tampilan detailnya baik yang bersifat teknis maupun ornamental tampil dengan sepenuhnya. (Closed Indies Style)

1. Tidak semua tipologi bentuk bangunan yang sama dihasilkan dari geometri fasade yang sama.
Ini menunjukan bahwa geometri fasade tidak selalu bersifat mendikte. Ia bisa berfungsi sebagai aturan komposisional yang efektif sebagai aturan dasar. Arsitek masih memiliki kebebasan dalam merealisasikan bentuk yang kreatif.




Gambar 24. Menilik bentuk (bentuk atap, komposisi jendela) kedua bangunan di kiri dan kanan ini ada dalam satu kategori tipologi. Namun geometri fasade yang melandanya berbeda

2. Geometri fasade bisa menjelaskan konsep bangunan simetri dan asimetris secara bersamaan.



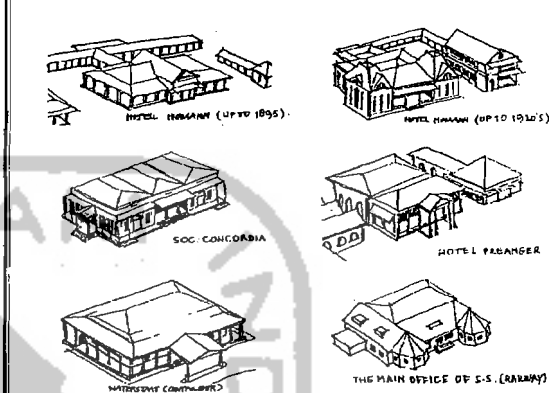
Gambar 25. Bangunan sebelah kiri bersifat asimetris sedangkan sebelah kanan simetris sementara geometri fasade yang melandanya sama

Ini menunjukan bahwa posisi geometri fasade sebagai sistem proporsi lebih direkankan sebagai sarana upaya untuk memperoleh keseimbangan bentuk yang harmonis



Gambar 26. Kedua bangunan ini memperlihatkan geometri fasade yang serupa namun masing-masing memperlihatkan karakter simetri yang berbeda

Kondisi ini juga menjelaskan salah satu kesalahan kapriban dalam memahami makna simetri. Konsep simetri pada dasarnya mengacu pada konsep keseimbangan, dan bukan kecasan membuat sosok yang sama persis. Adapun konsep simetri yang menuntut kesamaan dua sisi adalah *simetri bilateral*



AN EXAMPLE OF 'KAUJA-KATJA' (NIX, 1949)

Indisch also referred to the popular sybiotic architecture: European classical columns, arcades, symmetrical arrangements, white stucco work, large terraces and pavilion structures.

B 5 INDISCH/EMPIRE STYLE BUILDINGS 08

Gb. 2.4 Sistem Proporsi Geometri Fasade





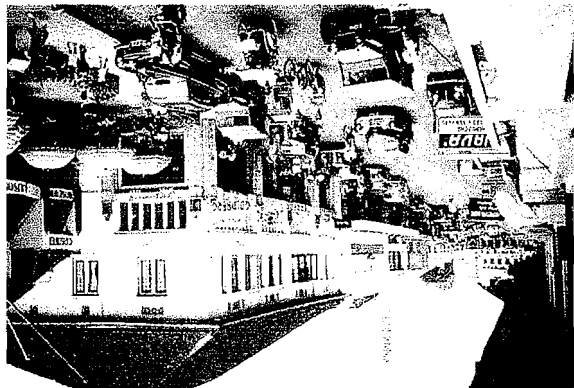
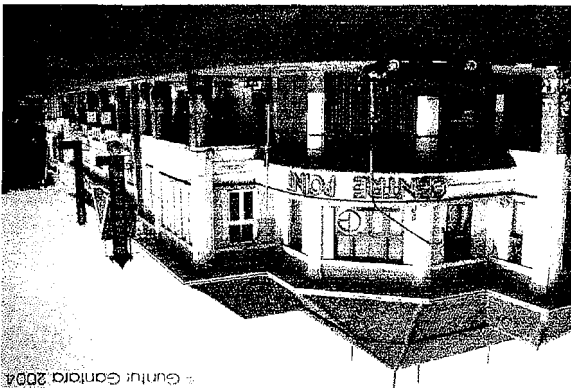
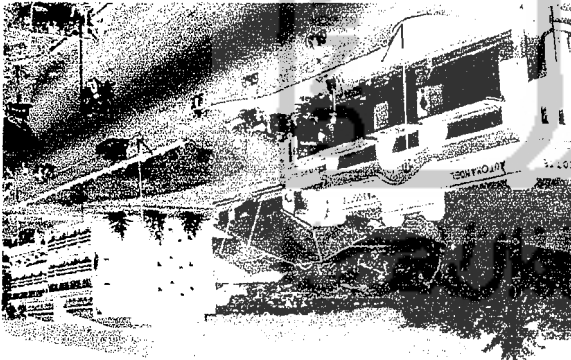
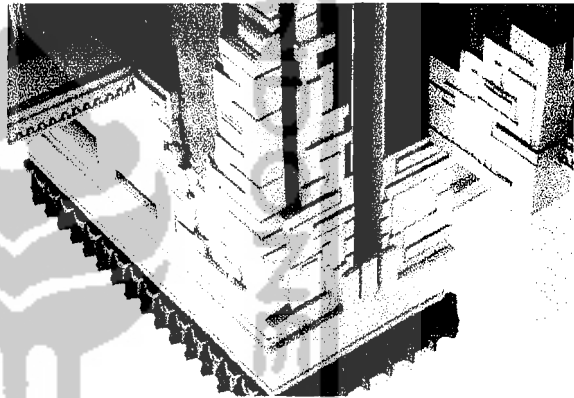
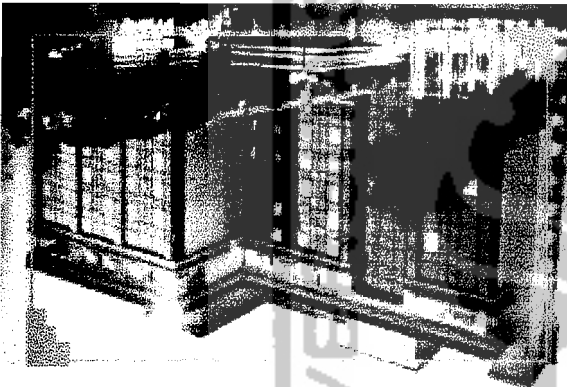
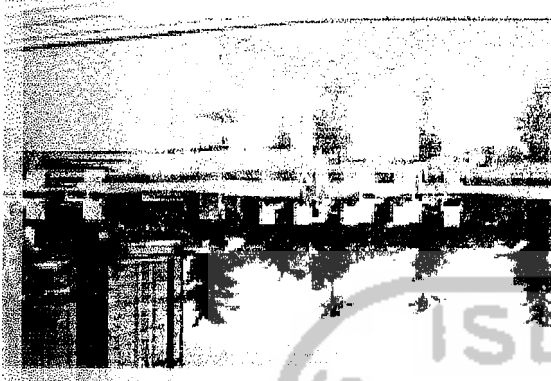
Gb. 2.5 Elemen / Ornamen Pada Bangunan

Ⓒ Guntur Gantara



Ⓒ Guntur Gantara





Guntur Gontora 2004



Gb. 2.6 Contoh Arsitektur Indis

2.2.4 Definisi Konsep Garden City Bandung

- Garden City adalah daerah permukiman penduduk yang diatur tata letaknya secara rapih, menurut ukuran perimbangan tertentu, antara luas wilayah terbangun dengan lahan hijau yang dominan disekitar kota.
- Lahan hijau terdiri dari pertamanan, wilayah hijau terbuka dan jalur hijau.
- *Park* adalah sebidang tanah yang dipagari sekelilingnya, ditata secara teratur dan artistik, ditanami pohon lindung, tanaman hias, rumput dan berbagai jenis tanaman bunga. Selain itu dilengkapi jaringan jalan, bangku tempat duduk, dan lampu penerangan yang berseni. Kadang kala dilengkapi kolam ikan dan teratai, tempat

berteduh yang disebut “Gazebo”, kandang binatang atau unggas, dan saluran air yang teratur. *Park* adalah taman dalam arti yang sesungguhnya.

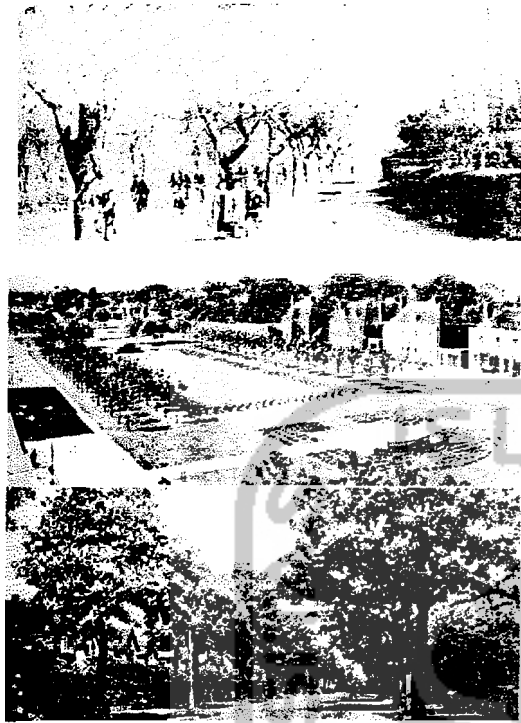
- Memasukkan rancangan taman ke dalam rancangan Tata Kota Bandung (sebagai *tuins stad* atau taman kota) supaya menjadi kota ideal alam tropis.
- Tipe taman yang digunakan umumnya merupakan “taman terbuka”
- “Taman terbuka” merupakan kawasan yang dapat digunakan untuk rekreasi.
- Jenis tanaman yang digunakan adalah “flora tropis” yang menjadi ciri dari “Indische Park” yang menonjolkan aksen tropis.
- Bangunan dan perlengkapan taman yang dibuat dari bahan besi, batu bata, semen dan kayu dibatasi.
- Model “Indische Park” berbentuk organik alamiah, tidak teratur simetris.
- Menurut Ir. Thomas Nix luas kebutuhan lahan taman adalah 3,5m² / orang.
- Menurut Lancashire Country Council luas kebutuhan lahan taman adalah 7-11,5m² / orang.
- Menurut Laurie standard taman bermain minimal 2 *acre* (± 4000 m²), taman lingkungan minimal 1 *acre* / 800 orang, dan taman rekreasi 32 *acre*.
- Ada pula yang menentukan bahwa luas taman kota yang ideal adalah minimal 10 % dari total luas wilayah kota.



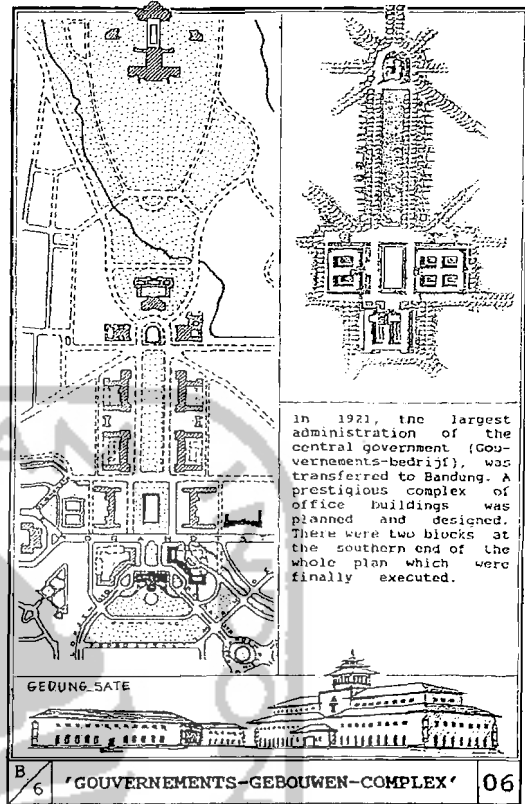
Contoh Indische Tropische Park menurut gagasan Ir. Thomas Nix



Contoh dari denah “Indische Tropische Park” (Taman Tropis Indonesia) menurut gagasan Ir. Thomas Nix (1941).

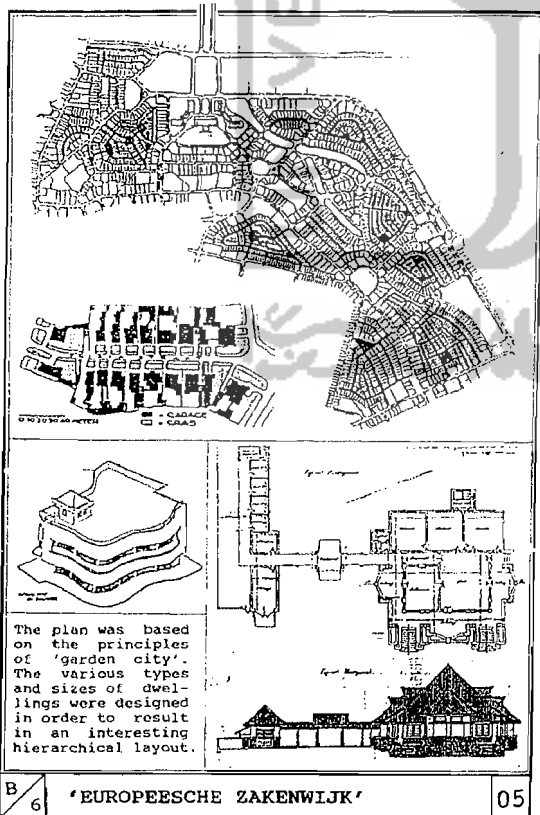


Tiga foto menunjukkan wajah "Garden City". Pejalan kaki dan pengendara sepeda disediakan jalur khusus (gambar atas). Gambar tengah memperlihatkan pasar kota (perkantoran) dengan lahan hijau terbentang. Sedangkan jalan di sisi kiri pemukiman rimba dengan pohon lindang (bawah).



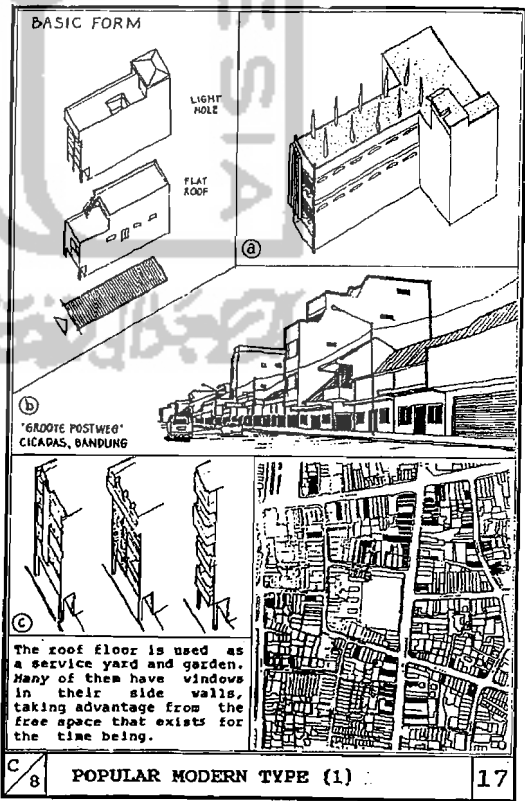
In 1921, the largest administration of the central government (Gouvernements-bedrijf), was transferred to Bandung. A prestigious complex of office buildings was planned and designed. There were two blocks at the southern end of the whole plan which were finally executed.

B 6 'GOUVERNEMENTS-GEBOUWEN-COMPLEX' 06

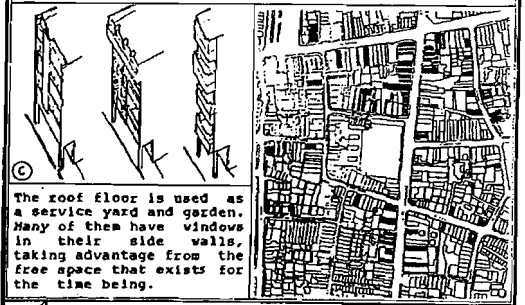
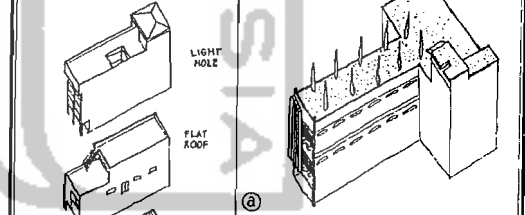


The plan was based on the principles of 'garden city'. The various types and sizes of dwellings were designed in order to result in an interesting hierarchical layout.

B 6 'EUROPEESCHE ZAKENWIJK' 05



BASIC FORM



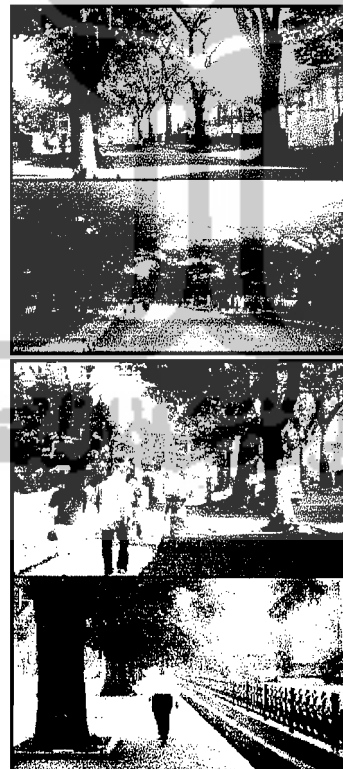
The roof floor is used as a service yard and garden. Many of them have windows in their side walls, taking advantage from the free space that exists for the time being.

C 8 'POPULAR MODERN TYPE (1)' 17



Ruang Terbuka Hijau di Bankan Sungai
 Sempadan sungai bisa berupa ruang terbuka hijau dan/atau jalan inspeksi untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai serta mengamankan aliran sungai.
 Sumber gambar: Sasani Associates (1997)

Taman
 Taman yang ada saat ini perlu dilestarikan, difata dan dilindungi dan alih fungsi.
 Dan atas ke bawah: Taman Balaikota, Taman Cibeunying, dan Taman Ganeca



Gambar 3.9
 Jalur Kendaraan
 Peningkatan jalur kendaraan (jalan) dan segi kapasitas, kondisi fisik dan penataannya termasuk pengadaan jalur hijau, diperlukan untuk menciptakan kota yang tertata dan menghindari berbagai persoalan transportasi.

Gambar 3.10
 Jalur Pejalan
 Terdapatnya jalur pejalan yang lebar efektifnya memada dan teduh memberikan kenyamanan bagi pejalan dan memberikan gambaran citra kota yang tertata, sebersih sisi JI. Diponegoro dan sebagian JI. Coagam.

Gb. 2.7 Contoh Konsep dan Terapan Garden City

2.3 Kegiatan Dalam Apartment

2.3.1 Pelaku Kegiatan

Para Pelaku dalam bangunan ini adalah :

- Penghuni Apartment adalah pemilik dari unit hunian baik yang bujangan maupun yang berkeluarga dan tinggal menetap dalam apartment ini.
- Pengelola dan Karyawan adalah pemilik, pengurus, dan pekerja dalam apartment ini. Mereka yang mengurus operasional bangunan sehari-hari.
- Umum adalah masyarakat umum yang datang bertamu atau melakukan kegiatan yang terkait dengan fungsi bangunan ini atau yang menggunakan fasilitas dalam apartment ini.

2.3.2 Kelompok dan Macam Kegiatan

Macam kegiatan yang dilakukan merupakan bentuk dari seluruh tingkah laku dan ekspresi dari para pengguna bangunan baik penghuni apartment, pengelola dan karyawan maupun pengunjung yang bertamu ataupun turut menikmati fasilitas dari apartment ini. Secara garis besar dengan melihat dari tiga bentuk pelaku kegiatan ini didapat pengelompokan kegiatan sebagai berikut :

Pelaku Kegiatan	Macam Kegiatan
Penghuni dalam Unit Hunian	Istirahat
	Mandi
	Memasak
	Bersantai
	Menerima tamu
	Menyimpan barang
Pengelola dan Karyawan dalam Unit Pengelola dan Operasional	Istirahat
	Menerima tamu
	Mengadakan pertemuan
	Administrasi
	Menyimpan barang
	Membersihkan diri
Karyawan dan Umum dalam Unit Pelayanan	Menunggu
	Mendapatkan Informasi
	Mencuci
	Utilitas
	Menyimpan barang
	Keamanan
	Ibadah
Penghuni	Parkir kendaraan
Penghuni dan Karyawan dalam Unit Fasilitas Pendukung	Makan dan minum
	Berbelanja
	Periksa Kesehatan
	Membeli obat
	Mengirim surat
	Komunikasi
	Mengambil uang
	Menukar uang
	Pcnampilan
Membersihkan diri	

Peghuni dan Karyawan dalam Unit Fasilitas Kesehatan	Ganti pakaian
	Membersihkan diri
	Menyimpan barang
	Berenang
	Tenis
	Fitness
	Senam
	Pijat
	Sauna
	Mengelola
	Bermain
Umum	Parkir
	Membersihkan diri
	Mengambil Surat&Koran

Tabel 2.1 Pelaku dan Macam Kegiatan

2.3.3 Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur

Kebutuhan jumlah tempat tidur ditentukan oleh banyak sedikitnya jumlah penghuni dalam satu unit hunian. Jumlah penghuni dalam satu unit hunian pun beragam dari satu orang sampai dua belas orang.

Jumlah Penghuni	Jumlah Tempat Tidur
1 orang	Efisiensi, satu
2 orang	Satu, dua
3-6 orang	Dua, tiga
4-8 orang	Tiga, empat
5-10 orang	Empat, lima
6-12 orang	Lima, enam

Tabel 2.2 Kebutuhan Jumlah Tempat Tidur

2.3.4 Standard Luas Unit Hunian

Jumlah Tempat Tidur	Luas Unit Hunian
1 tempat tidur	525 ft ² = ± 49 m ²
2 tempat tidur	720 ft ² = ± 67 m ²
3 tempat tidur	900 ft ² = ± 84 m ²
4 tempat tidur	1120 ft ² = ± 104 m ²

Tabel 2.3 Standard Luas Unit Hunian

Galeri Ciumbeulit	Jumlah Tempat Tidur	Luas Gross Unit Hunian
Galeri Impresi	1 tempat tidur	27 m ²
Galeri Ekspresi	2 tempat tidur	56 m ²
Galeri Harmoni	4 tempat tidur	90 m ²
Galeri Sensasi	5 tempat tidur	109 m ²

Tabel 2.4 Luas Unit Hunian Galeri Ciumbeulit

2.3.5 Standard Fasilitas Dalam Unit Hunian

Menurut Standard Buku Time Saver Standards for Housing and Residential Development dalam 1 unit hunian apartment paling tidak terdapat :

- Dapur : kulkas, tempat penyimpanan, tempat cuci piring, kompor dan tempat sapu. Pilihan tidak wajib : dishwasher, washing machine, dan pengering baju.
- Kamar Mandi : closet, shower, dan wastafel. Pilihan tidak wajib : kotak obat, gantungan baju dan aksesoris lain.
- Tempat Penyimpanan Barang (diluar unit hunian dan didalam unit hunian)
 - Diluar unit hunian : loker, mailbox, dan penyimpanan mantel
 - Didalam unit hunian : lemari baju, dan aksesoris lain.
- Pencahayaan dan Penghawaan
 - Setiap kamar paling tidak punya satu jendela..
 - Kecuali dapur atau kamar mandi menggunakan penghawaan buatan.
- Saluran Air : Punya saluran air panas dan dingin
- Saluran Listrik : Kapasitas yang cukup untuk penyalakan peralatan elektronik.
- TV : Instalasi saluran untuk antenna, amplifier dan lainnya sudah siap.
- Pemanas Ruang / Pendingin Ruang / AC
- Saluran Pembuangan Sampah

2.3.6 Standard Fasilitas Dalam Apartment

Fasilitas pendukung kenyamanan menurut Standard Buku Time Saver Standards for Housing and Residential Development paling tidak terdapat :

- Open space dan recreation
- Indoor facilities : indoor pool, sauna, games room, handball atau squash, workshop dan craft room
- Outdoor facilities - Tennis court - Golf course
- Recreation facilities - Passive recreation area - Building roof deck
- Bike ways - Residential swimming pools- Sauna
- Health Club - Medical facilities - Walkway
- Kindergaten - Children Center - Comunity space
- Management office - Mail dan package delivery - Laundry room
- Building entrance / exit dan Lobby

- Parking area
- Trash removal dan service
- Privacy dan territoriality

2.4 Tinjauan Teoritis

2.4.1 Tata Ruang Luar

2.4.1.1 Elemen Ruang Luar

- Elemen lunak terdiri atas pepohonan, rumput dan air. Elemen ini digunakan dalam pengelolaan lingkungan dan taman yang dapat berfungsi sebagai pengarah, peneduh dan penghalang atau pembatas.
- Elemen keras terdiri atas batu, dinding dan pagar sebagai pembatas lingkungan dan sebagai penunjang keindahan pada pengolahan taman.
- Elemen penunjang seperti street furniture, lampu taman, tempat sampah dan area bermain.

2.4.1.2 Vegetasi

Tumbuhan atau vegetasi dan tanaman adalah salah satu komponen dari landscape yang bersifat organis dan lunak, melengkapi elemen lain yang bersifat keras seperti permukaan tanah dan bangunan. Penataan vegetasi dalam perancangan arsitektur dapat berfungsi sebagai :

- Elemen lingkungan : mampu mengendalikan kualitas udara, air dan mencegah erosi.
- Elemen visual : sebagai *point of interest* dan komponen penghubung.
- Elemen structural :
 - Mengatur dan mengarahkan pandangan, menutup pandangan kearah yang tidak diinginkan, dan menonjolkan objek tertentu.
 - Menciptakan ruang dengan membentuk “dinding, lantai dan atap”.
 - Sebagai pengarah untuk mengatur lalu lintas pedestarian maupun kendaraan.

2.4.1.3 Sirkulasi Ruang Luar

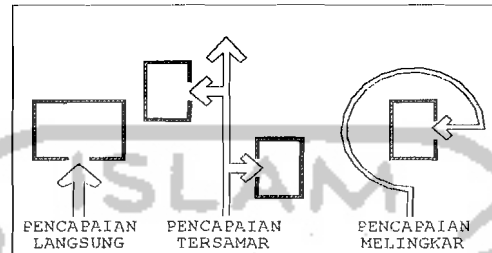
Terbagi menjadi dua yaitu :

A. Pencapaian ke bangunan

- Pencapaian langsung

Secara visual akhir dari pencapaian dapat merupakan fasade seluruh bangunan atau entrance yang dipertegas.

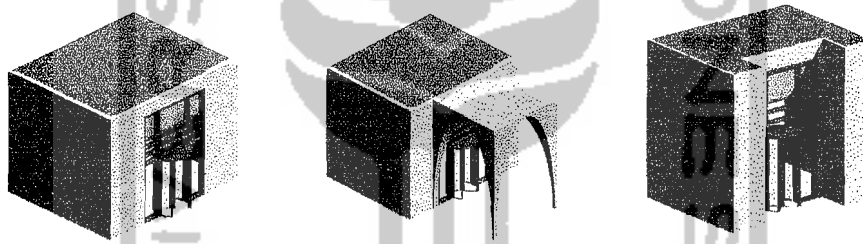
- Pencapaian tersamar
Pencapaian ini akan meninggikan efek perspektif (atau membelokkan) pada bentuk fasade depan suatu bangunan.
- Pencapaian melingkar
Pencapaian ini akan memperpanjang waktu pencapaian dan mempertegas bentuk tiga dimensi bangunan ketika bergerak mengelilingi bangunan.



Gb. 2.8 Pencapaian Ke Bangunan

B. Jalan masuk ke bangunan atau transisi antara ruang luar dengan ruang dalam

- Rata, menjorok keluar, atau menjorok ke dalam.



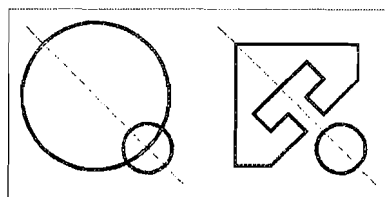
Gb. 2.9 Jalan Masuk Ke Bangunan

- Letak pintu masuk ditengah atau dipinggir bangunan.



Gb. 2.10 Letak Pintu Masuk

- Bentuk entrance serupa atau kontras dengan bangunan.



Gb. 2.11 Bentuk Entrance

2.4.2 Tata Ruang Dalam

2.4.2.1 Bentuk Ruang

Bentuk merupakan unsur tiga dimensi dalam perancangan arsitektur. Tiap-tiap bentuk tiga dimensi akan memberikan artikulasi pada volume ruang disekitarnya dan akan memberikan pengaruh terhadap area didalamnya sendiri. Terdiri atas :

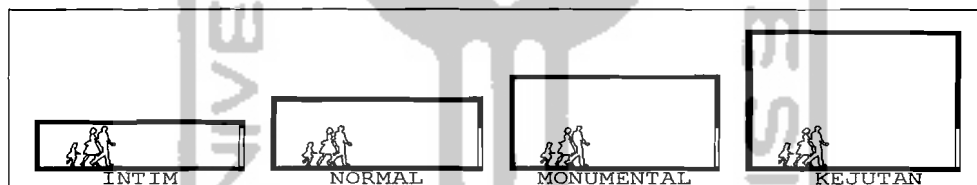
- Proporsi

Adalah hubungan matematis antara ukuran bentuk atau ruang dengan proporsi tubuh manusia. Oleh karena itu perbandingan ini menunjukkan bahwa bentuk dan ruang di dalam arsitektur adalah perluasan dari tubuh manusia.

- Skala

Bertolak pada bagaimana cara pandang terhadap besarnya unsur sebuah bangunan atau ruang terhadap bentuk disekitarnya.

- Skala umum yaitu ukuran relatif sebuah bangunan terhadap bentuk lain dalam lingkungannya.
- Skala manusia yaitu ukuran relatif sebuah unsur bangunan atau ruang terhadap dimensi dan proporsi tubuh manusia.



Gb. 2.12 Skala Bangunan

2.4.2.2 Elemen Pembatas Dalam Ruang

A. Lantai

Fungsinya sebagai elemen dasar dalam sebuah ruang yang juga sekaligus sebagai elemen pendukung dalam kegiatan. Dibedakan menjadi :

- Bidang datar : bentuknya seperti lantai pada umumnya, akan terjadi perbedaan jika ada permainan warna atau material yang digunakan.
- Bidang yang ditinggikan atau direndahkan : bagian lantai yang diubah ketinggiannya akan mempertegas pemisahan tempat kegiatan secara visual.

B. Dinding

Berfungsi sebagai pembatas, pembentuk ruang dan atau merupakan bagian dari struktur bangunan. Dinding dapat berupa dinding masif maupun dinding transparan seperti kaca, jendela dan dinding berlubang lainnya.

C. Langit-langit

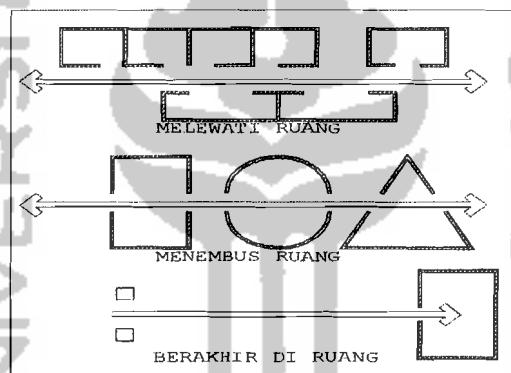
Merupakan bidang horizontal yang dapat melindungi dari cuaca dan dapat memberi kesan meruang. Bentuk bidang ini beragam ada yang datar, menyudut, memusat dan bebas. Bidang ini dapat dimanipulasi untuk membentuk dan mempertegas daerah didalam suatu ruang dengan cara merendahkan atau meninggikan bidang tersebut. Tetapi hal ini juga dapat mempengaruhi kualitas arah maupun orientasi dari angin dan cahaya yang masuk ke dalam ruang.



Gb. 2.13 Pola Plafond

2.4.2.3 Sirkulasi Ruang Dalam

Jalur sirkulasi dapat ditentukan dengan ruang-ruang yang dihubungkan dengan cara sebagai berikut :



Gb. 2.14 Pola Sirkulasi Ruang Dalam

2.4.3 Hubungan Ruang Dalam Apartment

Hubungan ruang dalam apartment diharapkan dapat saling menunjang dalam fungsi dan kegiatannya. Dengan memperhatikan keterkaitan antar ruang, maka hubungan antar ruang dapat dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :

- Ruang dalam ruang (a)

Sebuah ruang luas yang dapat melingkupi dan memuat ruang yang lebih kecil didalamnya. Seperti halnya pada ruang didalam satu unit hunian. Ada kemungkinan ruang didalamnya tidak mendapatkan cahaya dan aliran udara alamiah.

- Ruang yang saling berkaitan (b)

Hubungan ruang yang saling terkait terdiri atas dua buah ruang yang kawasannya membentuk suatu ruang bersama yang dapat dipergunakan bersama secara seimbang oleh masing-masing ruang.

- Ruang yang bersebelahan (c)

Ruang yang dibatasi dengan jelas tanpa kesinambungan diantaranya, sehingga memungkinkan definisi antar respon masing-masing ruang menjadi jelas terhadap fungsi dan persyaratan simbolis yang dinaunginya.

- Ruang yang dihubungkan ruang bersama (d)

Dua buah ruang dihubungkan oleh ruang antara yang dapat berbeda baik dari segi bentuk dan orientasinya.

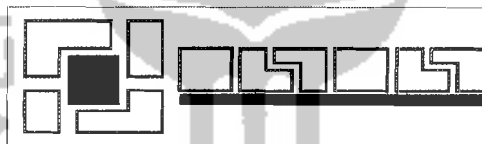


Gb. 2.15 Pola Hubungan Ruang

2.4.4 Organisasi Ruang

Terdiri atas :

- Terpusat : Suatu ruang dominan dimana sejumlah ruang sekunder disekelilingnya. Misalnya pada ruang publik atau plaza yang dikelilingi bangunan.
- Linier : Suatu urutan linier dari ruang yang berulang.

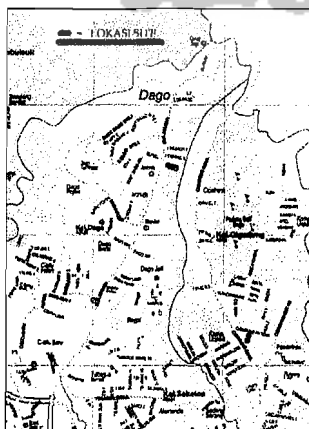


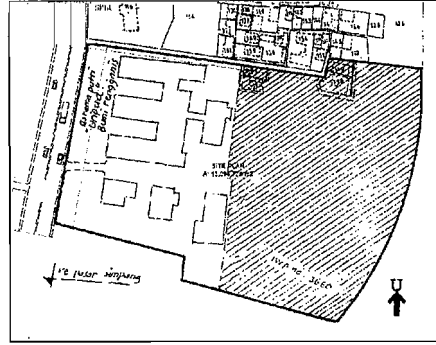
Gb. 2.16 Organisasi Ruang

2.5 Spesifikasi Proyek

2.5.1 Data Lokasi

Letak site :





Gb. 2.17 Lokasi Bangunan

Luas site	:	$\pm 13.000 \text{ m}^2$
Batasan-batasan site	:	
Sebelah Utara	:	SPBU dan kompleks perumahan
Sebelah Selatan	:	Kompleks PMI dan lahan kosong
Sebelah Timur	:	Sungai dan sawah
Sebelah Barat	:	Jalan Ir. H. Juanda



Gb. 2.18 Batasan Site

2.5.2 Potensi Site

- Kontur site yang makin ke timur (belakang) makin rendah memungkinkan terjaganya keamanan dan kenyamanan serta privatisasi para penghuni.
- Keindahan lingkungan site dimana pada bagian timur (belakang) site masih terdapat sawah dan sungai yang memungkinkan untuk dibuatnya gazebo-gazebo pada bagian timur site untuk menikmati keindahan dan kesejukannya.
- View ke arah timur dari site memungkinkan untuk melihat indahnya gemerlap lampu pusat Kota Bandung pada malam hari.
- Lokasi terletak tepat disamping jalan Ir. H. Juanda yang merupakan jalur kendaraan umum karena disebelah utara terdapat terminal kendaraan umum, memudahkan untuk mendapatkan angkot bila hendak bepergian tanpa kendaraan pribadi.

- Dilihat dari segi letak tepat di sebelah utara lokasi terdapat SPBU memudahkan untuk pengisian bahan bakar kendaraan.
- Di sebelah utara lokasi terdapat Dago Tea House yang merupakan salah satu bangunan wisata budaya dan Dago Golf yang merupakan salah satu area rekreasi.
- Di sebelah selatan lokasi dekat dengan gedung PMI, Hotel Jayakarta, dan Gedung Sekolah Tinggi Kesejahteraan Sosial (STKS) yang terdapat bangunan untuk Program Pascasarjana Magister Profesional Pengembangan Masyarakat.

2.5.3 Peraturan Daerah Yang Berlaku

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung : (Lampiran tabel 2, 5, dan 6)

- Jl. Ir.H. Juanda merupakan fungsi jalan Kolektor Primer.
- KLB / FAR maximal Bangunan tinggi = 2,4
- KDB / BCR maximal Bangunan tinggi = 20 %
- GSB Jl. Ir. H. Juanda : ½ Daerah Milik Jalan (Damija) + 1 m = 15 m²
- GSB jalan lingkungan : ½ Daerah Milik Jalan (Damija) + 1 m = 2 m²

Adanya kebijakan :

Bahwa batas tinggi bangunan maximal adalah kemiringan 45 derajat dari as jalan memungkinkan untuk menambah jumlah lantai mencapai batas kemiringan maximal meskipun melebihi FAR yang diizinkan.

2.5.4 Data Calon Penghuni

Berdasarkan perhitungan pangsa pasar Apartment berkisar 20% dari kebutuhan rumah di Kota Bandung dengan total 1.0050.000 unit atau sekitar 200.000 unit dimana 40% nya untuk tipe studio (20 s/d 27 m²).

Target konsumen yang menjadi calon penghuni apartment adalah

1. Kelas Sosial = Kelas menengah keatas
2. Income = Lebih dari Rp. 5.000.000,- per bulan
3. Usia = 19 sampai 40 tahun
4. Pekerjaan = Mahasiswa
 Dosen
 Manager
 Profesional
 Perwira Polisi
5. Pendidikan = D1 sampai dengan S3

6. Tingkat Pengeluaran = Rp. 1.000.000,- sampai Rp. 2.000.000,- per bulan.

Data calon penghuni yang sudah diperoleh : (Lampiran)

- Dari KOPEGTEL DIVRE III dengan jumlah pemesanan untuk 200 orang.
- Dari POLRES BANDUNG dengan jumlah pemesanan untuk 217 orang.
- Dari KPR BTN dengan jumlah calon pemesan sebanyak 443 orang.

2.6 Tinjauan Ekonomi

Kegiatan pembangunan apartment ini pada dasarnya akan menimbulkan dampak positif dan dampak negatif, oleh karena itu dampak positifnya perlu diupayakan sebesar-besarnya, sementara dampak negatifnya harus ditiadakan atau ditekan sekecil – kecilnya sehingga keseimbangan dan kelestarian hidup tetap terpelihara.

2.6.1 Dampak Positif

Dampak positif dari kegiatan pembangunan apartment ini adalah :

- a. Tersedianya kesempatan kerja bagi tenaga lokal atau penduduk setempat di Kelurahan Dago, baik sebagai buruh lepas maupun tenaga kerja tetap dan pekerjaan lain yang ada pada tahap persiapan, konstruksi maupun pada tahap operasional.
- b. Akan tersedianya bangunan apartment yang layak untuk dihuni bagi setiap orang, baik dalam unit hunian tipe besar maupun tipe studio sesuai dengan tingkat pendapatan yang dimilikinya.
- c. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena adanya pengalihan fungsi lahan menjadi kawasan permukiman, sehingga nilai pajak tanah dan redistribusi perusahaan semakin meningkat dibanding dengan statusnya sebagai lahan kosong yang tidak produktif ketika sebelum dibangun untuk bangunan apartment.
- d. Munculnya usaha-usaha baru, sampingan atau sektor informal dan usaha lainnya untuk melayani warga yang tinggal di kawasan permukiman tersebut yang juga akan menambah penghasilan bagi warga yang membuka usaha baru tersebut..

2.6.2 Dampak Negatif

Kemungkinan adanya dampak negatif dari kegiatan pembangunan apartment ini (secara tidak langsung) adalah :

- a. (Dilihat dari segi pengelola bangunan apartment) Harga tanah sekitar yang bersinggungan dengan bangunan apartment akan mengalami kenaikan karena

adanya kemungkinan bangunan apartment akan dikembangkan dan diperluas dengan membeli tanah didekatnya sehingga warga pemilik tanah akan menaikkan harga.

- b. (Dilihat dari segi penghuni) Akan terjadi kenaikan harga kebutuhan pokok dan sekunder dilingkungan sekitar akibat permintaan yang meningkat karena kepadatan penduduk dilingkungan tersebut makin padat akibat adanya pendatang baru. Hal ini juga mengakibatkan kenaikan harga sewa kost atau kontrak rumah dilingkungan sekitar bagi para penyewa dan pengontrak (kemungkinan pegawai dari bangunan apartment tersebut) dibanding sebelum ada bangunan apartment.

2.6.3 Keterkaitan Strata Title dengan Permasalahan

Kaitan Strata Title dengan permasalahan yang diangkat (penerapan citra Arsitektur Indis dan konsep Garden City pada perancangan) yaitu :

1. Berdasarkan isu-isu yang terjadi mengenai pengurusan terhadap bangunan bersejarah menjadi bangunan komersil dan pemanfaatan lahan terbuka yang tidak sesuai serta keputusan Perda Kota Bandung untuk melakukan penataan ulang terhadap pemanfaatan lahan dan program pelestarian budaya (bangunan bersejarah) serta mengangkat kembali pemanfaatan ruang sebagai kawasan lindung melalui pembuatan ruang terbuka dan jalur hijau.
2. Adanya keinginan untuk mengangkat kembali tema bangunan bersejarah yang sesuai dengan program Perda Kota Bandung yaitu turut melestarikan budaya bangsa (Preservasi dan Konservasi).
3. Tema yang akan diangkat kembali mengenai bangunan bersejarah yang memiliki citra Arsitektur Indis seperti pada Gedung Sate dan penerapan konsep Garden City pada lokasi yang direncanakan seperti yang pernah diterapkan oleh Thomas Karsten pada ruang terbuka Kota Bandung.
4. Target konsumen yang sebenarnya adalah mereka yang merupakan anak keturunan dan tinggal di Kota Bandung serta memiliki keinginan bernostalgia dengan nuansa bangunan Kota Bandung tempo dulu. Namun pada kenyataannya kebutuhan akan hunian di Kota Bandung lebih besar dan lebih membutuhkannya, karena ternyata target konsumen yang bersedia membeli tidak hanya mereka yang berkeinginan bernostalgia tetapi juga mereka yang belum memiliki hunian tetap di Kota Bandung.
5. Dari segi ekonomi terdapat dua model marketing untuk unit hunian apartment, yaitu strata title (system jual) dan system sewa. Berdasarkan data yang telah diperoleh

(pada BAB II 2.2.2) dari segi profit yang menguntungkan adalah strata title baik bagi developer maupun penghuni.

6. Untuk kedua model tersebut keduanya terkena biaya service dan maintenance (biaya perawatan dan pemeliharaan). Perbedaannya terletak pada :
 - Untuk strata title biaya dibebankan diluar harga beli unit hunian dan dibayarkan tiap bulannya. Untuk harga beli tidak akan mengalami kenaikan setelah dibeli, tetapi untuk biaya terdapat kenaikan tiap tahunnya. Sehingga terlihat terlalu membebani tetapi sebenarnya tidak karena kenaikan hanya pada biaya. Dan biaya yang dibayarkan untuk membiayai perawatan dan pemeliharaan sarana prasarana yang menjadi milik bersama seluruh penghuni apartment sehingga terdapat rasa ikut memiliki dan keinginan memelihara.
 - Untuk system sewa biaya dibebankan menjadi satu dengan harga sewa unit hunian. Untuk harga sewa dan biaya perawatannya terdapat kenaikan setiap tahunnya sesuai pasar. Sehingga terlihat tidak membebani tetapi sebenarnya harga yang harus dibayar lebih besar tiap tahunnya dibanding model strata title. Dan biaya yang dibayarkan untuk membiayai perawatan dan pemeliharaan sarana prasarana yang bukan milik bersama tetapi milik pihak pengelola sehingga tidak ada rasa ikut memiliki dan keinginan memelihara.
7. Bila bangunan yang memiliki citra Arsitektur dan konsep Garden City tersebut akan ditawarkan dengan model strata title atau sewa maka terdapat perbedaan pada :
 - Untuk system sewa penghuni hanya menyewa unit hunian yang sudah ada isinya dengan tidak adanya kebebasan menentukan furniture karena keseluruhan elemen bangunan termasuk furniture unit hunian telah ditetapkan oleh pengelola. Hal ini menyebabkan unit hunian kemungkinan tidak akan disewa oleh mereka yang tidak menyukai citra Arsitektur Indis karena tidak ada kepemilikan terhadap unit hunian yang disewa.
 - Untuk strata title penghuni dapat memilih antara membeli kamar kosong atau dengan seluruh furniture (dengan harga yang berbeda) yang telah ditetapkan oleh pengelola. Sedang seluruh elemen dan ornament yang digunakan pada ruang selain unit hunian tetap ditentukan oleh pengelola. Hal ini menyebabkan unit hunian memiliki kemungkinan untuk tetap dibeli oleh mereka yang tidak menyukai citra Arsitektur Indis karena unit hunian yang mereka beli menjadi

hak milik dan dapat digunakan sebagai investasi pasar karena dapat ditukarkan dengan unit lain atau dijual kembali bila harga naik atau dapat pula disewakan dengan perolehan pendapatan bagi hasil dengan pihak pengelola, dan terdapat sarana prasarana yang menjadi milik bersama.

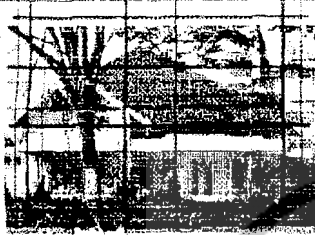
Jadi keterkaitan antara Strata Title dengan citra Arsitektur Indis dan konsep Garden City terletak pada segi pemasaran yaitu sebagai penarik bagi para investor untuk bersedia membeli unit hunian atau menanamkan modalnya ke dalam bangunan apartment yang memiliki citra Arsitektur Indis dan penataan landscape yang berdasarkan konsep Garden City Kota Bandung meskipun ada kemungkinan diantara mereka ada yang tidak menyukai rancangan yang diterapkan tetapi mereka akan melihat penawaran tersebut sebagai peluang investasi yang dapat mendatangkan keuntungan.



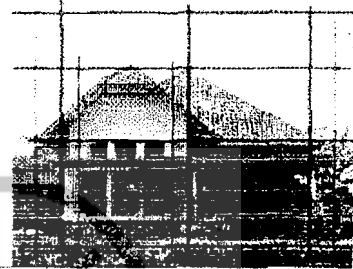
2.7 Studi Literatur

1. Tidak semua tipologi bentuk bangunan yang sama dihasilkan dari geometri fasade yang sama.

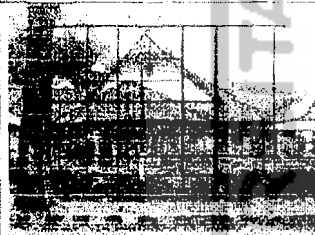
Ini menunjukkan bahwa geometri fasade tidak selalu bersifat mendikte. Ia bisa berfungsi sebagai aturan komposisional yang efektif sebagai aturan dasar. Arsitek masih memiliki kebebasan dalam merencanakan bentuk yang kreatif.



Gambar 24: Menilik bentuk (bentuk atap, komposisi jendela) kedua bangunan di kiri dan kanan ini ada dalam satu kategori tipologi. Namun geometri fasade yang melandasinya berbeda



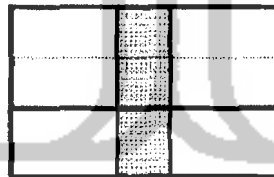
2. Geometri fasade bisa menjelaskan konsep bangunan simetri dan asimetris secara bersamaan.



Gambar 25: Bangunan sebelah kiri bersifat asimetris sedangkan sebelah kanan simetris, sementara geometri fasade yang melandasinya sama



Ini menunjukkan bahwa posisi geometri fasade sebagai sistem proporsi lebih ditekankan sebagai sarana upaya untuk memperoleh keseimbangan bentuk yang harmonis.



Gambar 26: Kedua bangunan ini memperlihatkan geometri fasade yang serupa namun masing-masing memperlihatkan karakter simetri yang berbeda.

Kondisi ini juga menjelaskan salah satu kesalahan-kaprahan dalam memahami makna simetris. Konsep simetris pada dasarnya mengacu pada konsep keseimbangan, dan bukan keharusan membuat sosok yang sama persis. Adapun konsep simetris yang menuntut kesamaan dua sisi adalah *simetris bilateral*.

HOTEL HERMANN (UP TO 1895)

HOTEL HERMANN (UP TO 1920'S)

SOC. CONCORDIA

HOTEL PREANGER

WATERSPAT (CONTOUR)

THE MAIN OFFICE OF S.S. (RAILWAY)

AN EXAMPLE OF 'KATJA-KATJA' (NIX, 1949)

Indisch also referred to the popular symbiotic architecture: European classical columns, arcades, symmetrical arrangements, white stucco work, large terraces and pavilion structures.

B 5	INDISCH/EMPIRE STYLE BUILDINGS	08
--------	--------------------------------	----

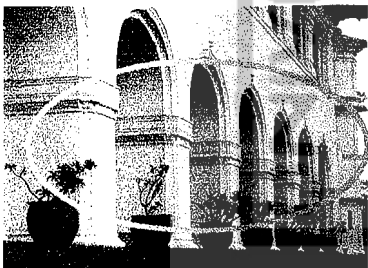
2.8 Studi Kasus

2.8.1 Gedung Sate di Bandung



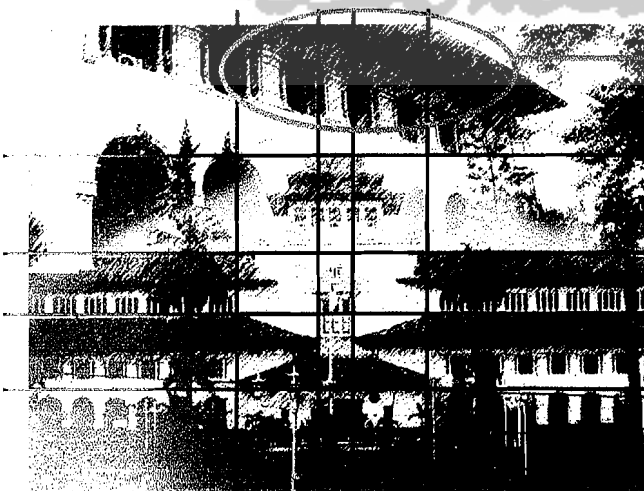
Penegasan Struktur :

Penonjolan sistem struktur kolom dengan dimensi yang besar.



Repetisi atau perulangan :

Adanya perulangan kolom dengan pola yang sama.



Keseimbangan Elemen :

Penggunaan rasio elemen tambahan yang seimbang

Tipologi Bangunan :

Penerapan pola geometri fasade yang simetri bilateral

2.8.2 Garden City Kota Bandung



Aksesibilitas :

Pembagian jalur sirkulasi antara pejalan kaki dan pengendara kendaraan.



Fasilitas Umum :

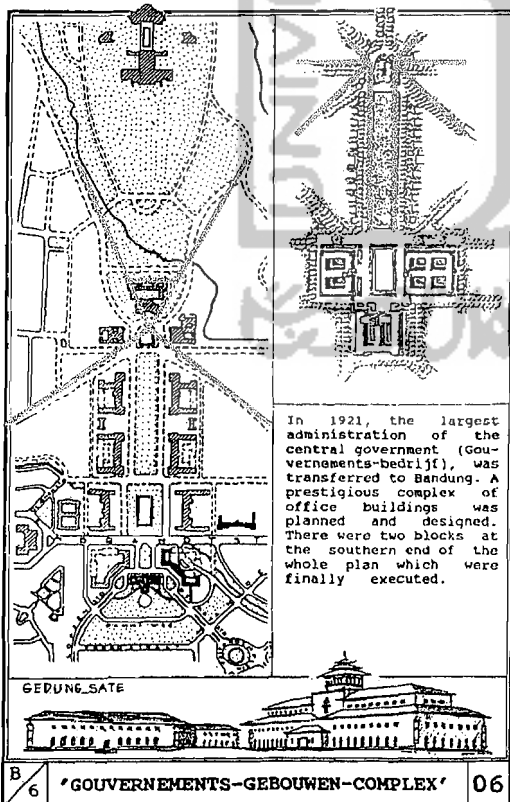
Penyediaan open space sebagai area berinteraksi.



Jalur Hijau :

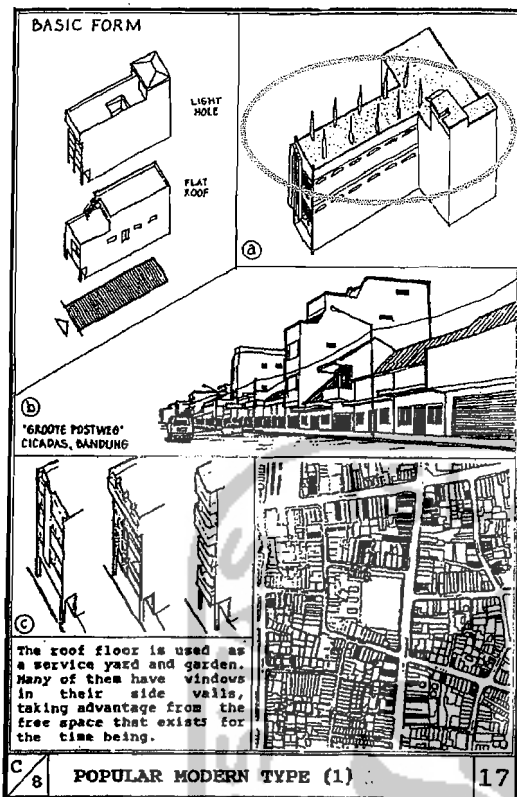
Penanaman vegetasi sebagai peneduh dan pengarah.

Tiga foto menunjukkan wajah "Garden City". Pejalan kaki dan pengendara sepeda disediakan jalur khusus (gambar atas). Gambar tengah memperlihatkan ruang kota (parkaurum) dengan lahan hijau terbentang. Sedangkan jalan di wilayah pemukiman rimbun dengan pohon lindung (bawah).



Penzoningan :

Pembagian wilayah pembangunan dengan jalur yang lebih teratur dengan Gedung Sate sebagai poros



Vegetasi Pada Bangunan :

Roof Garden sebagai alternatif penempatan vegetasi ke dalam bangunan.