

METODA PERANCANGAN ARSITEKTUR II

PERTEMUAN KEDUABELAS – TATAP MUKA + DUKUNGAN MULTIMEDIA + DISKUSI



STUDI KETERLAYAKAN PENGERTIAN MENDASAR PENYUSUNAN SEDERHANA

▪ STUDI KETERLAYAKAN (FEASIBILITY STUDIES)

Feasibility Studies (FS)/ Studi Keterlayakan merupakan bagian penting dari suatu perencanaan apabila kita berhadapan dengan suatu proyek. FS memungkinkan kita untuk dapat menentukan apakah ide-ide kita bagi tapak yang dipilih mungkin untuk diwujudkan, apa dan bagaimana seharusnya yang dilakukan agar hasil akhir sesuai dengan yang diharapkan.

Beberapa langkah yang umumnya dilakukan pada suatu proses FS:

- Proposal umum
- Review proposal dan menetapkan hal-hal penting untuk dipertimbangkan
- Survey area atau lokasi proyek, mengumpulkan data secara detil yang relevan dengan proyek
- Menggambarkan rencana dan *survey* gedung, *survey* gedung merupakan *survey* bagi gedung-gedung dalam kondisi eksisting/ saat ini.
- Rencana tata letak desain skematik untuk melihat atau mengetahui apakah hal-hal yang diinginkan dalam proyek *feasible* dan *workable*.
- Melakukan studi untuk mengetahui apakah gedung secara struktur mungkin diterapkan pada proyek bersangkutan.
- Melakukan kontak dengan pemegang kebijakan *local planning* untuk memeriksa apakah rencana-rencana proposal dan proyek diizinkan.
- *Budget feasibility*, memperkirakan berapa besar biaya yang diperlukan oleh proyek bersangkutan, apabila kita ingin memperoleh semacam “balik modal” pada investasi yang dilakukan, dan apakah proyek tersebut akan menjadi proyek yang berhasil dan layak.

Langkah-langkah di atas merupakan prosedur secara garis besar, karena setiap proyek akan memiliki keunikannya masing-masing dan akan berbeda secara detil.

BUILDING SURVEY

Survey gedung merupakan kegiatan saat arsitek dan surveyor menguji kondisi-kondisi gedung eksisting, kemudian membuat catatan-catatan tentang sesuatu dan dalam situasi seperti apa.

Beberapa *survey* gedung lebih kompleks daripada lainnya. Beberapa *survey* dapat dilakukan hanya dengan melihat elemen-elemen yang *visible* namun beberapa *survey* harus memeriksa struktur secara detil dan juga memeriksa apakah gedung bersangkutan

memenuhi *building standards* tertentu yang berlaku dan menghilangkan hal-hal yang tidak penting. Beberapa survey dapat pula memberi masukan terhadap permasalahan yang akan terjadi di masa yang akan datang yang akan timbul pada beragam komponen gedung.

Berikut adalah beberapa contoh elemen yang dipertimbangkan, apabila hal tersebut menyangkut sebuah gedung eksisting:

- Kualitas kinerja gedung bersangkutan
- Tingkat kelembaban
- Tingkat ketepatan sistem pemanasan/ pendinginan
- Instalasi listrik
- Insulasi
- Saluran pengering
- Fasilitas evakuasi, dan *building regulations*.

Hal-hal di atas hanya beberapa elemen utama yang jelas terlihat, pada dasarnya akan beragam untuk proyek-proyek dan jenis-jenis gedung yang berbeda.

PLANNING PERMISSION

Membuat Perijinan bagi Perencanaan (semacam Izin Mendirikan Bangunan = IMB):

Dalam beberapa kasus tidak selalu diperlukan perijinan bagi perencanaan; untuk mengubah desain interior suatu gedung atau perubahan minor pada gedung tidak diperlukan perijinan perencanaan.

Perijinan perencanaan juga diperlukan apabila kita perlu merubah bagian muka gedung, seperti *signage*, bagaian depan toko atau perubahan eksterior.

Apabila akan melanjutkan pekerjaan pengembangan tanpa perijinan yang dibutuhkan, maka dinas lokal atau otoritas perencanaan (di Indonesia Dinas Tata Kota) dapat meminta kita untuk membuat aplikasi *retrospective planning* (sajian perencanaan). Apabila diputuskan bahwa perijinan tersebut tidak dijamin maka kita harus mengembalikan seluruhnya kepada kondisi semula.

Kita dapat mengajukan tuntutan akan tetapi apabila keputusan menentang kita dan kita tetap menolak untuk mematuhi, maka kita dapat dituntut balik.

Keputusan bagi diizinkan suatu perencanaan pada umumnya memerlukan waktu selama 8 minggu, namun untuk aplikasi yang besar dan kompleks bisa memerlukan waktu lebih lama.

Perubahan fungsi berjenjang, diawali dengan A1, apabila kita akan melakukan perubahan fungsi dan tidak perlu meminta izin, namun tetap memberitahukannya kepada lembaga terkait untuk perubahan-perubahan besar pada interior.

Di bawah ini adalah tabel untuk kelas A dengan semua informasi yang berhubungan dengan objek apa saja yang diperkenankan untuk dilakukan perubahan terhadapnya tanpa perijinan perencanaan terlebih dahulu.

<i>Class</i>	<i>Details Change</i>	<i>Permitted</i>
A1: Shops and retail outlets A2: Financial and professional service	Internet services/ cafes to be classified as A1. Otherwise A1 to remain the same To remain as it is	No Permitted change Permitted to change to A1 only (where a ground floor window displays exists)
(New) A3: Restaurants and Cafes	Where the primary purpose is the sale and consumption of hot food on the premises	Permitted to change to A1 or A2
(New) A4: Pubs and bars	Where the primary purpose is the sale/consumption of alcohol on the premises	Permitted change to A1, A2, or A3.
(New) A5: Takeaways	Where the primary purpose is the sale of	Permitted change to A1, A2, or A3

Class	Details Change	Permitted
	<i>hot food for taking away</i>	
<i>Sui Generis</i>	<i>Warehouse clubs to be classified as sui generic. Motor vehicle show rooms</i>	

Lisensi atau perijinan prinsip dilanjutkan dengan B1, B2, C and D, D meliputi hotel juga.

Sebagai contoh beberapa otoritas menganggap bahwasanya sangat penting untuk memiliki sejumlah *outlet* ritel kelas A1 di sepanjang *high street*; dalam kasus tersebut tidak ada satu sertifikat pun dapat diterbitkan apabila berarti akan kehilangan sejumlah perijinan bagi sertifikat A1. Namun demikian apabila kita dapat berargumentasi dan membuat segalanya jelas, betapa berharga dan bermanfaat apabila mendirikan bangunan ritel-retel tersebut di sana, maka mereka akan menjamin perubahan fungsi.

Sebelum melakukan negosiasi pada suatu proses sewa-menyewa atau membeli sebuah properti, sangat disarankan untuk mempertimbangkan apakah diperlukan untuk memperoleh perijinan perencanaan bagi fungsi yang dimaksud dan, apabila diperlukan maka sebesar apakah kesempatan untuk memperoleh perijinan tersebut.

Apabila kita memperoleh lisensi untuk fungsi yang tetap dan tidak bermaksud untuk melakukan perubahan, maka kita tidak berkewajiban untuk memperhatikan ketentuan-ketentuan baru yang dikeluarkan pemerintah setempat, sebagai contoh DDA, *disabled discrimination act*. Artinya, tidak boleh memiliki *disabled toilet*, tidak boleh memiliki *ramp* pintu masuk bagi *disabled*, dan tidak boleh memiliki *lift* untuk mencapai lantai-lantai atas gedung-gedung bersangkutan. Atau ketentuan-ketentuan lain yang telah dibuat mandatori oleh pemerintahan setempat.

BUILDING REGULATIONS

Building regulations diperlukan untuk menentukan bagaimana suatu gedung baru atau suatu bentuk perubahan dalam suatu gedung akan terjadi. Dalam hal ini *building regulations* digunakan untuk meyakinkan bahwa gedung secara struktur aman, terlindung dari bahaya kebakaran, dan aman berdasarkan aspek-aspek teknik umum lainnya.

Persyaratan yang ditetapkan pada *building regulations* harus dipenuhi, selain itu proses-proses pengadaan gedung pun harus dilakukan oleh tenaga ahli yang memiliki semacam sertifikat keahlian sehingga di akhir proyek akan lebih mudah diperoleh semacam sertifikat atau izin membangun bangunan.

COST ESTIMATES AND BUDGETING FORECASTS

Apabila kita mempunyai suatu proyek eksisting dan tidak dapat membayangkan berapa jumlah dana yang harus diinvestasikan, maka perlu dilakukan suatu *budgeting forecast*. Apabila kita sudah memiliki sejumlah biaya yang akan digunakan maka diperlukan pengembangan suatu *budgeting plan*/ rencana pembiayaan, dilengkapi dengan informasi detil tentang berapa besar dana yang diperlukan untuk setiap elemen, atau untuk apa sebaiknya dana yang ada dibelanjakan sehingga sasaran yang dituju dapat dicapai dengan sejumlah dana yang lebih hemat.

DETAILED DRAWINGS AND SPECIFICATION

Guna pelaksanaan "proyek" selanjutnya yaitu *construction stage*/ tahapan konstruksi, harus disusun *detailed drawings and specifications*/ gambar-gambar detil dan spesifikasi. Para kontraktor akan bekerja berdasarkan dokumen-dokumen ini, informasi-informasi penting ini ditransfer menjadi *blue print*/ cetak biru oleh para Arsitek, yang akan menginformasikan setiap detil gedung dari pintu hingga penggantung dan pengunci/ pegangan pintu dan detil-detil gedung lainnya. Pada umumnya *detailed drawings* dicetak di atas kertas A2 atau ukuran lain yang diperlukan oleh para kontraktor. Spesifikasi harus menjadi bagian yang bersatu dengan gambar-gambar ini.