

## CONTOH KOTA SATELIT BUKIT SEMARANG BARU



- |  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
| <b>A</b> KAWASAN PENDIDIKAN  | <b>F</b> PURI ARGAL GOLF  | <b>K</b> TREE HOUSE FOOD GARDEN |
| <b>B</b> <b>BERANDA BALI</b><br>- RUKO BERANDA GALERIA<br>- CLUB HOUSE<br>- MASJID UNWAIS AL DARNI<br>- CENTRAL PARK | <b>G</b> CENTRAL BUSINESS DISTRICT  | <b>L</b> SPORT CLUB & RESTO     |
| <b>C</b> KAWASAN PEMKOT SEMARANG   | <b>H</b> <b>TOWN CENTER</b><br>- MFC<br>- GIANT ESPRES<br>- RUKO TAMAN NIAGA<br>- TAMAN & PUBAT KULINER | <b>M</b> PLAZA DANAU            |
| <b>D</b> MAKO POLISI SABHARA   | <b>I</b> TK-SD AL AZHAR   | <b>N</b> GRAHA TAMAN PELANGI    |
| <b>E</b> RUKO & PERGUDANGAN  | <b>J</b> TK-SD MARSUDIRINI  | <b>O</b> THE IVY PARK           |
|  |   | <b>P</b> MAIN GATE BSB          |
|  |   | <b>Q</b> GRAHA TAMAN BUNGA      |

### PENGANTAR

Perencanaan kota, dalam hal ini kebijakan Rencana Tata Ruang saat ini mensyaratkan perhatian kepada SLF (Sertifikat Laik Fungsi Bangunan) baik pada bangunan maupun di luar bangunan. Untuk mewujudkan kota yang berkelanjutan. Untuk dapat memenuhi persyaratan SLF membutuhkan peran arsitek untuk membuat secara detail (mendalam) perencanaannya. Diantaranya persyaratan aspek kenyamanan gerak dan aspek kemudahan/aksesibilitas LUAR BANGUNAN

Kita melihat Semarang telah memiliki sebuah perumahan Bukit Semarang Baru (BSB), Mijen, yang dirancang dapat memenuhi semua kebutuhan penduduknya – dan mempengaruhi pertumbuhan kawasan di sekitarnya - sehingga mengarah terbentuknya “kota satelit” (*suburb*) baru. Sementara itu sebagai kota satelit, kawasan BSB masih membutuhkan akses menuju area tersebut, yaitu Jl. Raya Jarak-Ngaliyan-Mijen (dari arah Kota Semarang ke wilayah Kabupaten Kendal) yang didesain lebar 6 jalur (ROW 26), serta jalan Manyaran – Mijen, Mijen-Mangkang sedang dalam proses pengerjaan.



BSB saat ini memiliki rancangan kota modern yang hijau dan ideal, sementara kawasan sekitarnya ikut tumbuh tanpa ada pengendalian konsep yang jelas dari pemerintah. Ditandai dengan pertumbuhan bangunan yang tidak terkendali di koridor Jarakah-Ngaliyan-Mijen.

Belum tentu juga kawasan BSB yang sekarang teratur akan tetap seperti itu, karena suatu hari nanti (terutama karena harga lahan yang makin tinggi), maka lahan hijau dan bangunan rendah menjadi tidak efisien.

Supaya pertumbuhan "kota satelit" ini terkendali, maka dibutuhkan sebuah rancangan konsep *urban design guidelines* yang sistematis bagi pengendalian pemanfaatan ruang (bangunan dan lingkungan) dari aspek kemudahan luar bangunan (menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan) pada kawasan tersebut, yaitu :

1. Konsep Jalur Kendaraan (Roda 4, roda 2, sepeda, busway).  
Yang memikirkan apakah untuk busway sudah disiapkan jalur tersendiri atau bercampur, dan dimana saja titik halte yang disarankan (ditunjukkan dalam bentuk notasi di dalam peta dan buat detail potongan).
2. Konsep Jalur Pedestrian (integrated dengan jalur kendaraan dan buat detail potongan).
3. Area Parkir (apabila dikonsepsikan penduduk BSB ada yang bekerja/sekolah di Semarang dan menggunakan bus trans setiap hari, dimanakah lokasi disediakan kantong parkir-gambar).
4. Rambu-rambu apa saja yang penting (signage)

#### **KEBIJAKAN :**

1. UUBG No 28/2002.
2. Perda Kota Semarang No 5/2009 tentang Bangunan Gedung.
3. Dasar perencanaan SNI/ Permen PU No.30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.
4. Permen PU tentang RTBL.
5. Letak BSB secara geografis di perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Kendal, dan berada di jalur alternatif yang ramai, dengan potensi wilayahnya.
6. <http://www.bsbcity.com>

