

KAWASAN BLOK M



REVITALISASI KAWASAN BLOK M JAKARTA SELATAN

JUNI 2005

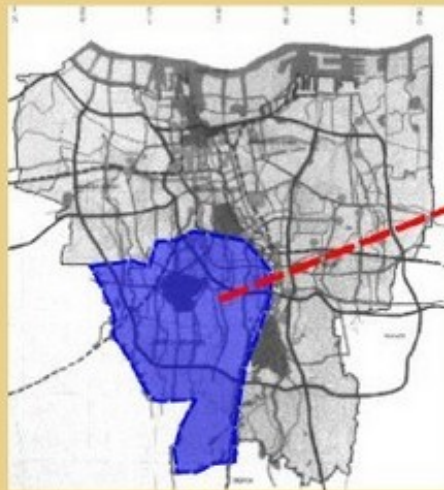


KAWASAN BLOK M

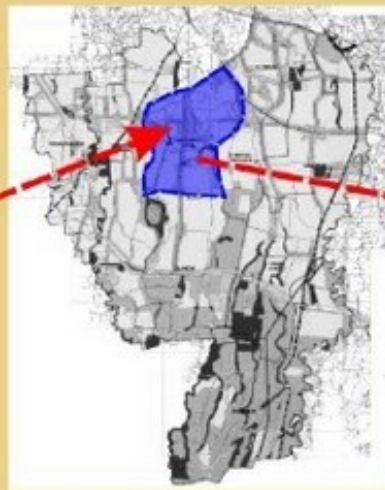
PENDAHULUAN



LOKASI



DKI Jakarta



Kotamadya
Jakarta Selatan



Kecamatan
Kebayoran Baru



Kawasan Blok M

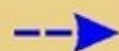


KAWASAN BLOK M

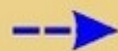


PERIODE PERKEMBANGAN KAWASAN BLOK M

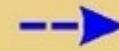
Awal Abad XIX



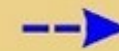
1950-1955



1955-1965



1965-1985



1985-2005

Jakarta mengalami perubahan ekonomi yang pesat.

Kebutuhan akan permukiman meningkat.



Kebayoran Baru sebagai Kota Satelit dan Kota Hunian.

Blok M direncanakan sebagai pusat Kebayoran Baru, namun belum berfungsi.



Blok M sudah mulai berfungsi sebagai Pusat Pelayanan Kebayoran Baru.

Kebayoran Baru berkembang sesuai dengan masterplan awalnya.



Kawasan di sekitar Kebayoran Baru mulai berkembang.

Blok M menanggung beban yang melebihi kapasitasnya semula, sehingga terjadi limpahan aktivitas ke kawasan sekitarnya

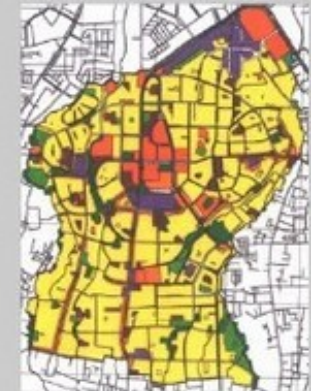


Kebayoran Baru sudah menjadi satu dengan Jakarta

Blok M menjadi pusat pelayanan Jakarta Selatan

Berkembang sektor informal

Degradasi kawasan

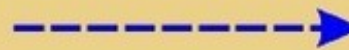


KAWASAN BLOK M



CITRA KAWASAN YANG DIINGINKAN

Kawasan Blok M Saat Ini



Citra Kawasan Blok M yang diinginkan



Maraknya Pedagang Kaki Lima

- Belum mampu menampung aktivitas dalam jumlah yang cukup, sesuai perannya sebagai sentra sekunder kawasan Jakarta Selatan.



Tumpang tindih sirkulasi pengguna terminal

- Mengalami penurunan kualitas visual dan kualitas lingkungan, yang menyebabkan penurunan citra dan daya tarik kawasan Blok M.



Kemacetan lalu lintas di ruas-ruas jalan sekitar



Fasade Pertokoan di dalam kawasan Blok M

- Kawasan Blok M dapat menampung aktivitas dalam jumlah besar dengan intensitas yang tinggi, sesuai dengan perannya sebagai sentra sekunder Jakarta Selatan.

- Kawasan Blok M menjadi pusat kegiatan yang tertata baik dengan skala internasional.



Pusat Perniagaan Shinjuku



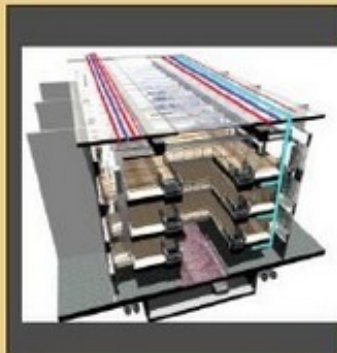
Pusat Bisnis Hongkong

KAWASAN BLOK M

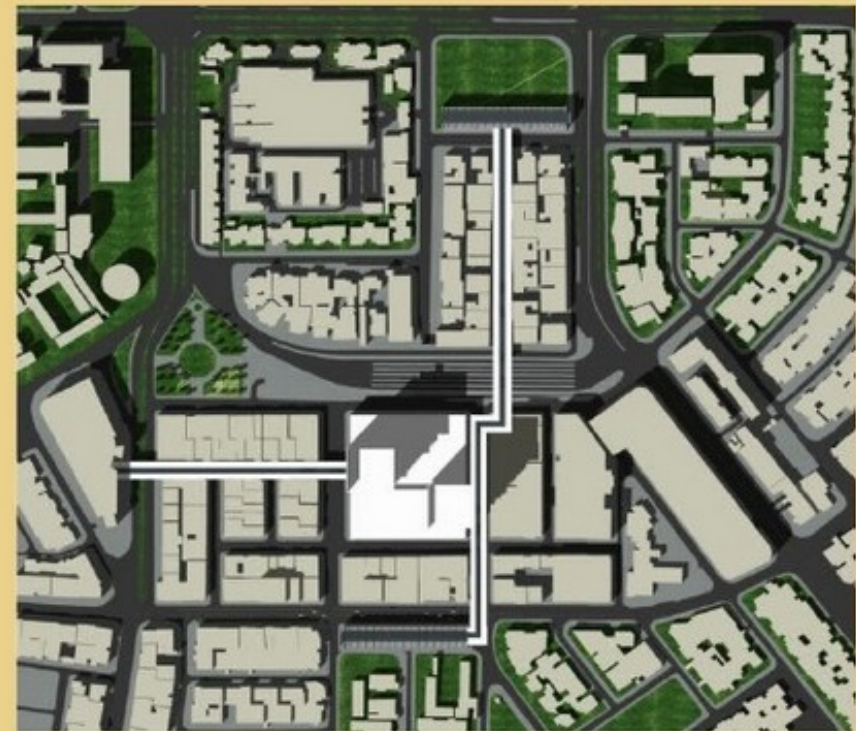


CITRA KAWASAN YANG DIINGINKAN

Kajian P.T. Inti Arya Prada (2004)



- Konsep dasar usulan perancangannya adalah menjadikan kawasan Blok M ke dalam satu superblok yang terintegrasi, dengan membangun pedestrian layang yang menghubungkan keempat sisi kawasan.
- Konsep *Integrated Utility System (IUS)*
- Membangun sarana parkir di Selatan (Melawai), Utara (Paletehan), Timur (Pasaraya Grande), dan Barat (Blok M Plaza).



KAWASAN BLOK M

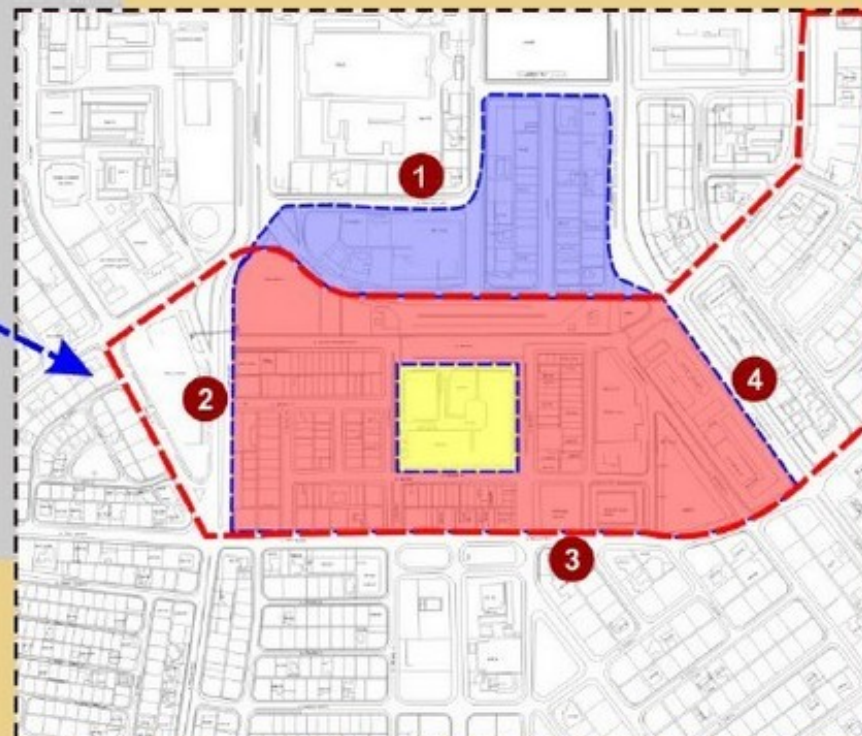


PROFIL KAWASAN LINGKUP PENGKAJIAN



RENCANA
BLOK HUNIAN
KEBAYORAN BARU

-  Wilayah Blok M berdasarkan rencana blok hunian Kebayoran Baru Tahun 1950
-  Lingkup Wilayah Kajian
-  Zona Inti
-  Zona Prioritas



RUANG LINGKUP WILAYAH PENGKAJIAN

1



Batas Utara: Jl. Sultan Hasanuddin

2



Batas Barat: Jl. Panglima Polim-Blok M Plaza

3



Batas Selatan: Jl. Melawai Raya

4



Batas Timur: Jl. Iskandarsyah Raya

KAWASAN BLOK M

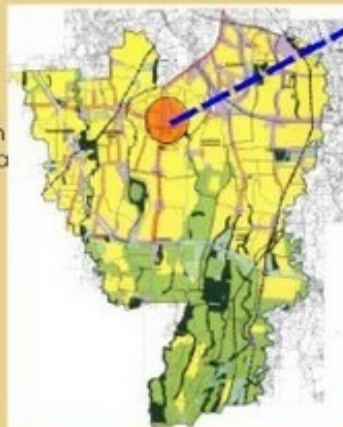


KUALITAS FUNGSIONAL PERUNTUKKAN LAHAN

**Pasar Blok M
Kebayoran Baru
ditetapkan Pusat
Kegiatan Penunjang**
berdasarkan kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang, di samping Pasar Mampang Prapatan, Pasar Tebet, Pasar Manggarai, Pasar Kebayoran Lama, Pasar Cilandak, Pasar Minggu dan Mayestik.



**Penataan kawasan
Blok M Kebayoran
Baru** termasuk dalam strategi penataan ruang Jakarta Selatan selain pengembangan kawasan strategis skala nasional dan internasional pada kawasan ekonomi prospektif di kawasan Segitiga Kuningan, Casablanca, Manggarai.



**RTRK 2005 KELURAHAN MELAWAI
KECAMATAN KEBAYORAN BARU**

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Karya Bangunan Umum | Karya Pemerintah |
| Wisma dan Bangunan Umum | Hijau Binaan dan Fasilitasnya |
| Suka Fasilitas Umum | Wisma dan Fasilitasnya |



KAWASAN BLOK M



KUALITAS FUNGSIONAL

INTENSITAS PENGGUNAAN LAHAN



INTENSITAS BANGUNAN
RTRW 2010



RTRK 2005 KELURAHAN MELAWAI
KECAMATAN KEBAYORAN BARU

Berdasarkan RTRW 2010,
Kawasan Blok M
mempunyai rata-rata KLB
3,0, KDB 75%, dan
ketinggian bangunan
maksimum 4 lantai.



Deretan bangunan dengan ketinggian
2-6 lantai



Deretan bangunan dengan ketinggian
2-5 lantai

KAWASAN BLOK M



KUALITAS FUNGSIONAL

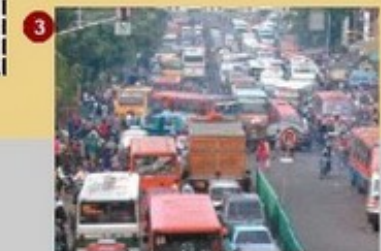
SISTEM JARINGAN



SISTEM TRANSPORTASI RTRW 2010



KAWASAN BLOK M



PERPARKIRAN



Di kawasan ini untuk kegiatan parkir disediakan fasilitas gedung parkir. Namun untuk beberapa tempat di zona inti, parkir masih menggunakan badan jalan.



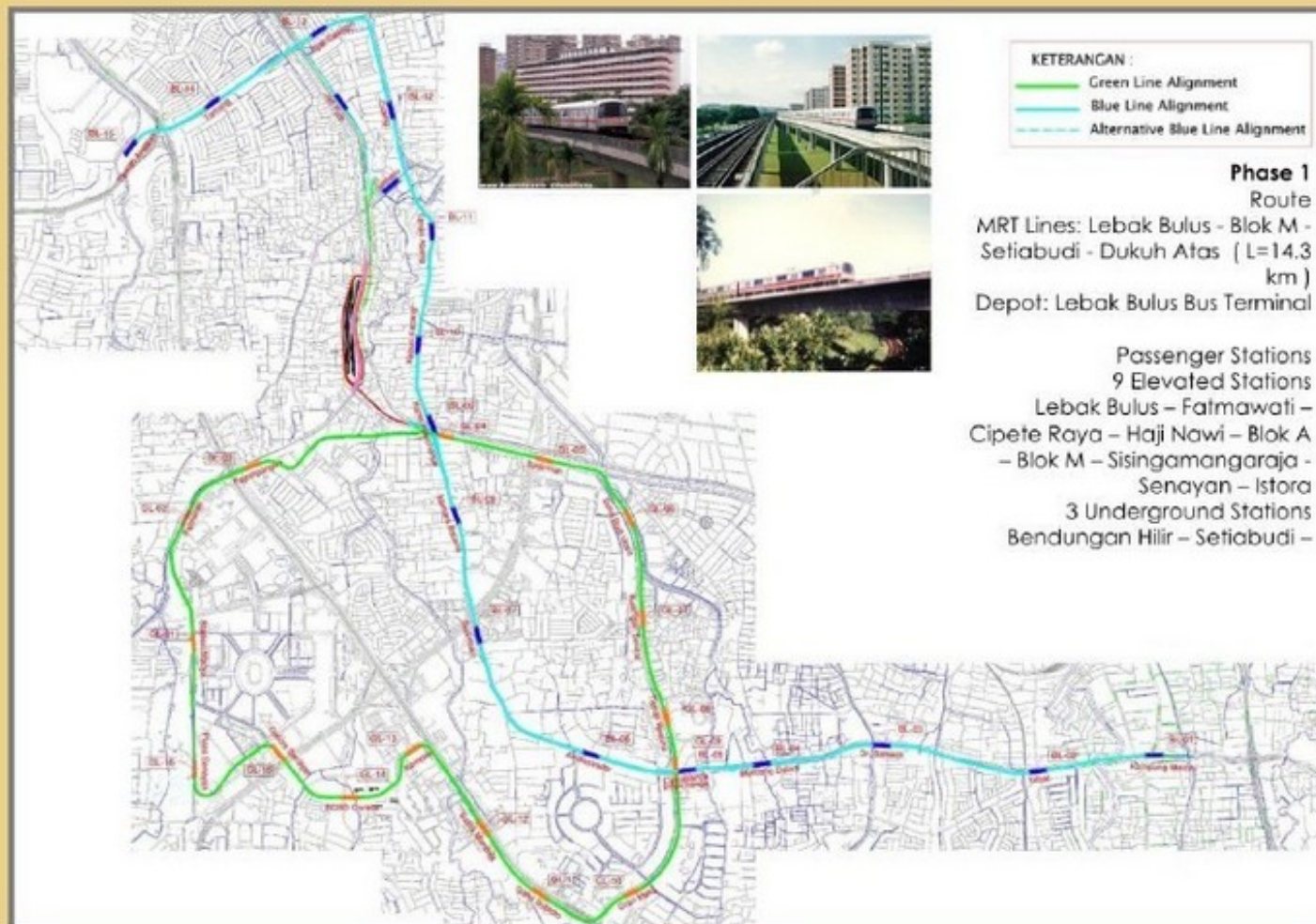
- Arteri Sekunder
- Kolektor Primer
- Perempatan dengan Lampu Lalu Lintas
- Zona Prioritas
- Zona Inti

KAWASAN BLOK M

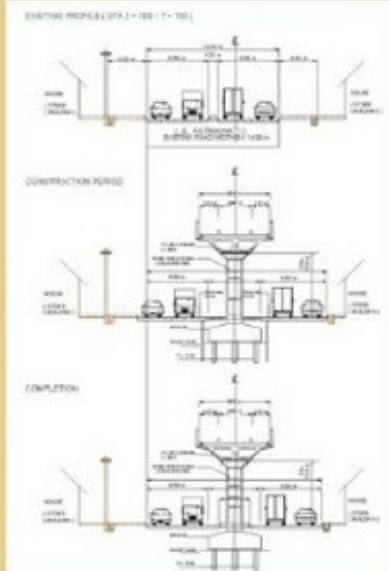


SISTEM TRANSPORTASI UMUM MASSAL

MASS RAPID SYSTEM (MRT)



TRAFFIC MANAGEMENT

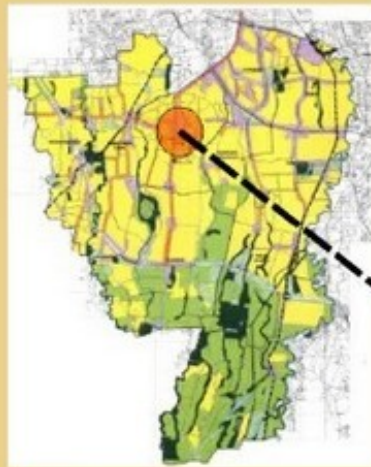


KAWASAN BLOK M



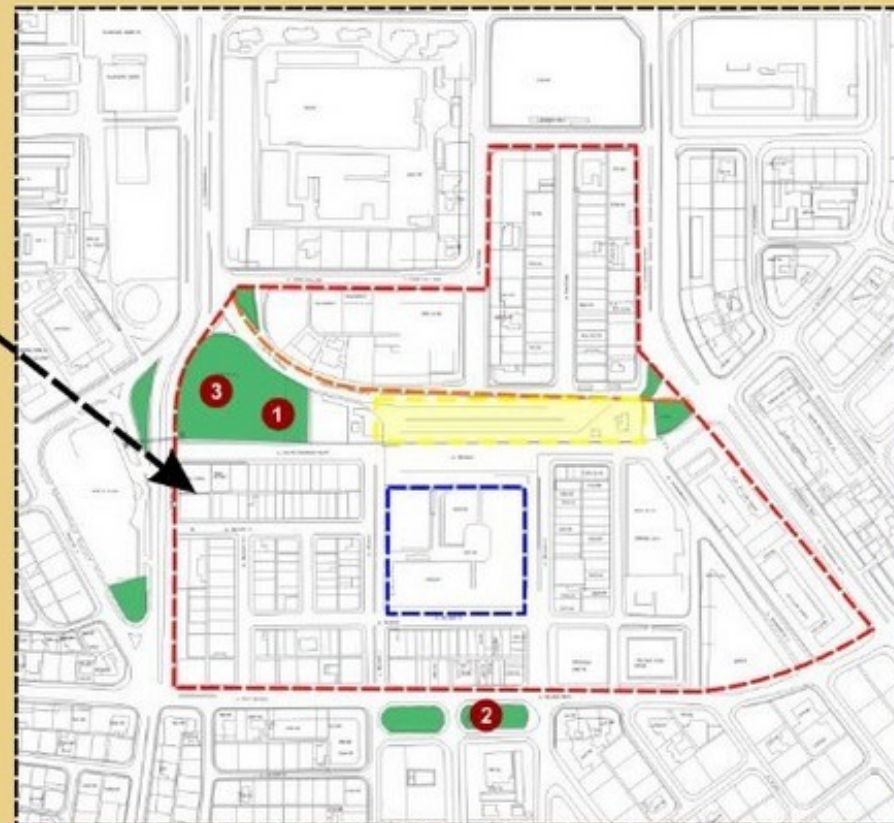
KUALITAS VISUAL

RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU



Sumber:
Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 6/1999

Ruang terbuka hijau di kawasan Blok M terdiri dari ruang publik dan ruang privat. Ruang publik terdiri dari taman-taman lingkungan atau taman-taman kota, dan taman-taman yang berada di jaringan jalan/pedestrian. Ruang privat berupa taman-taman di kawasan perumahan, taman-taman milik bangunan privat, ruang terbuka hijau di dalam kapling bangunan.



-  Ruang Terbuka Hijau dan binaannya
-  Zona Prioritas
-  Zona Inti

KAWASAN BLOK M

1



2



3



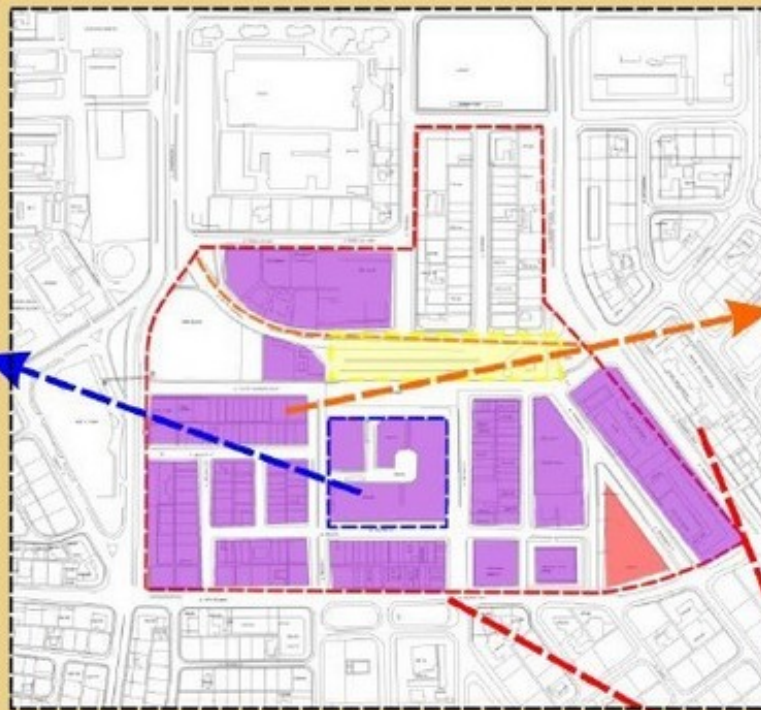
KAWASAN BLOK M







KUALITAS LINGKUNGAN

TATA AKTIVITAS FORMAL

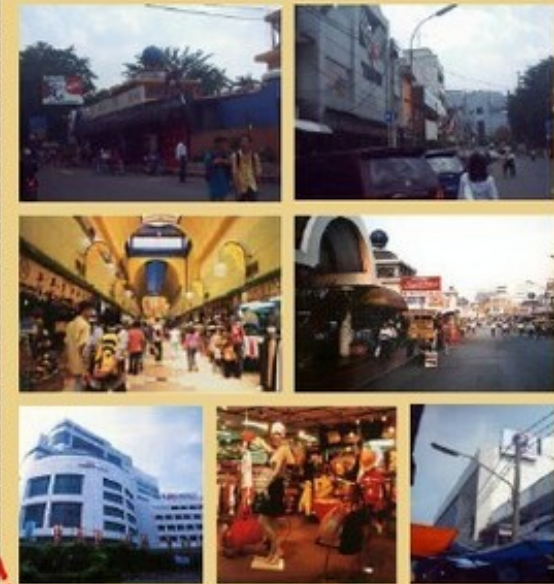
ZONA PRIORITAS



KAWASAN BLOK M

-  Kegiatan Perdagangan/Jasa/Perkantoran
-  Zona Prioritas
-  Zona Inti
-  Bangunan Umum

ZONA INTI



LINGKUP BAHASAN



KAWASAN BLOK M



KUALITAS LINGKUNGAN



TATA AKTIVITAS INFORMAL

ZONA INTI dan ZONA PRIORITAS

Pada zona ini, jenis barang yang banyak dijual oleh PKL adalah jenis pakaian, sepatu, tas, dan perlengkapannya.



KAWASAN BLOK M

-  Sebaran kegiatan Pedagang Kaki Lima
-  Zona Prioritas
-  Zona Inti
-  Lingkup Bahasan



1



2



3



4



5



6

KAWASAN BLOK M

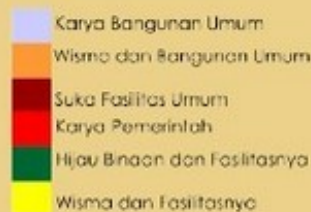


ISU PERMASALAHAN

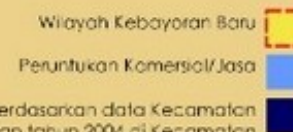
PERGESERAN PERUNTUKKAN LAHAN



RRTRW KECAMATAN
KEBAYORAN BARU 2005



PERUBAHAN FUNGSI
KECAMATAN KEBAYORAN BARU 2004



Perubahan fungsi berdasarkan data Kecamatan dan survey lapangan tahun 2004 di Kecamatan Kebayoran Baru

Pada awalnya perencanaannya, kawasan **Blok M dirancang sebagai pusat kota Kebayoran Baru** dengan lingkup pelayanan meliputi kawasan internal Kebayoran Baru. Namun pada perkembangannya, seiring perkembangan Kebayoran Baru itu sendiri, kawasan Blok M **tidak lagi melayani skala Kebayoran Baru**, akan tetapi skala Jakarta Selatan dengan perannya sebagai **sentra sekunder di Selatan** (RUTR 1985-2005).

Perkembangan kegiatan komersial yang tak lagi dapat tertampung di kawasan Blok M menyebabkan limpahan aktivitas ke kawasan sekitarnya, sehingga terjadi pergeseran fungsi lahan.

Total Perubahan Fungsi Hunian menjadi Komersial/Jasa berdasarkan survey lapangan dan data Kecamatan Kebayoran Baru tahun 2004 adalah sebanyak **366 kasus**.



Maraknya pertumbuhan ruko dan perkantoran di kawasan yang tadinya merupakan kawasan hunian.

KAWASAN BLOK M



ISU PERMASALAHAN

TRANSPORTASI

Permasalahan lainnya adalah sangat besarnya beban lalu lintas (angkutan pribadi dan angkutan umum) yang ditanggung oleh jalan-jalan kolektor saat ini.

- Peningkatan kemacetan di koridor Blok M-Kota diakibatkan penerapan jalur terpisah (separated way) khusus yang hanya digunakan bagi busway, yang mengambil satu jalur yang biasanya diperuntukkan bagi kendaraan pribadi
- Munculnya kepadatan di jalan-jalan yang semula berfungsi sebagai jalan lingkungan akibat limpahan aktivitas dari keseluruhan kawasan.
- Terjadi penumpukan sirkulasi kendaraan, parkir kendaraan, pejalan kaki (dan pedagang kaki lima) dalam satu level
- Perparkiran masih memakai badan jalan
- Tidak tersedianya fasilitas parkir sebagai pendukung program Busway dan moda transportasi massal lainnya, yang terselenggara dengan baik.
- Kepadatan akibat munculnya terminal bayangan angkot di daerah sekitar kawasan
- Kepadatan yang disebabkan daya tampung terminal yang masih kurang memadai bila dibandingkan dengan jumlah trayek kendaraan yang beroperasi
- Kemungkinan penambahan kepadatan dengan adanya rencana penambahan moda transportasi massal yang baru (MRT) di kawasan ini

